

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проекта обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А (адрес согласно Приказу от 20.02.2001 № 15: Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., 1б), при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, в границах земельного участка с кадастровым номером № 78:07:0003095:8, разработанного ООО «КАНТ» в 2026 году (шифр: 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН)

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена на основании договора № 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН-Э от 06.04.2026 между государственным экспертом Куминовым С.Е. и ООО «КАНТ».

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 06 апреля 2026 года по 08 апреля 2026 года.

2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «КАНТ» (ООО «КАНТ»). Юридический адрес: 191023, Санкт-Петербург, Банковский пер, дом 3, литера Б, офис 4, пом. 18-Н, ИНН 7804493623, ОГРН 1127847491793.

4. Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность эксперта:

КУМИНОВ СЕРГЕЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ, образование высшее (ГОУВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»: диплом бакалавра АВБ №0612206, выдан 27 июня 2003 г., диплом магистра ВМА №0043117, выдан 24 июня 2005 г. ФГАОУВО «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого»: диплом о профессиональной переподготовке по программе «Промышленное и гражданское строительство» № 781900006086, выдан 26 апреля 2017 г.), стаж работы - 18 лет, место работы - ООО «А-проект» (должность – Генеральный директор). Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МК РФ от 24.06.2025 № 1102. Объекты экспертизы: проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр,

выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов. Аттестован специалист - инженер I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей приказом Министерства культуры России от 12.10.2018 № 1788.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции) и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции).

Настоящим подтверждаю, что предупреждена об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Обеспечение сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А (адрес согласно Приказу от 20.02.2001 № 15: Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., 1б), при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ, включая оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащихся мер по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, в границах земельного участка с кадастровым номером № 78:07:0003095:8.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Проект обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б,

литера А (адрес согласно Приказу от 20.02.2001 № 15: Санкт Петербург, Малый пр. П.С., 1б), при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ, включающий оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащий меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, в границах земельного участка с кадастровым номером № 78:07:0003095:8, разработанный ООО «КАНТ» в 2026 году (шифр: 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно:

- проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия: «Проект обеспечения сохранности объекта культурного наследия», разработанный ООО «КАНТ» в 2026 году (шифр: 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН);

- копия извлечения из Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение № 1*);

- копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., 1б, утвержденного КГИОП от 18.05.2002 (*Приложение № 2*);

- копия Распоряжения КГИОП от 19.07.2024 № 964-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» (*Приложение № 3*);

- правоустанавливающие документы (*Приложение № 5*):

копия выписки из ЕГРН от 19.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-36987278 на земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003095:8 по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А;

копия выписки ЕГРН от 19.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-36987358 на здание с кадастровым номером 78:07:0003095:3020 по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А;

- градостроительный план земельного участка РФ-78-1-15-000-2021-2354, по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, кадастровый номер: 78:07:0003095:8 (*Приложение № 6*);

- документы технического учета: копия технического паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., 1б, литера А, по состоянию на 1971 г. с внесенными изменениями по результатам плановой инвентаризации от 05.02.2008; копии поэтажных планов объекта культурного наследия; копия технического паспорта на здание по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, составленного филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района от 16.08.2012; копии планов здания с ведомостью помещений и их площадей (*Приложение № 7*);

- кадастровый план земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект

П.С., дом 1а, литера А от 18.10.2006 (*Приложение № 8*).

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

Представленный на государственную историко-культурную экспертизу проект обеспечения сохранности (шифр: 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН) является актуализацией ранее согласованной КГИОП документации (письмо согласования № 01-24-75/23-0-1 от 01.03.2023) в связи с:

- изменением проектных конструктивных решений «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой» по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Малый проспект, дом 1а, литера А;

- выполненными работами по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по проектной документации «Первоочередные и противоаварийные работы» (шифр: 27-К-2022-ППР) и приведению здания объекта культурного наследия в III категорию технического состояния.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 (в действующей редакции) и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции).

Заключение экспертизы оформлено в виде Акта с учетом требований, изложенных в «Положении о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции).

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы, экспертом был проведен анализ проекта обеспечения сохранности объектов культурного наследия: «Проект обеспечения сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «КАНТ» в 2026 году (шифр: 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН).

В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия, попадающего в зону возможного влияния, а также участка планируемых строительных работ. По результатам проведенного осмотра был составлен альбом фотофиксации (*Приложение № 4*). Визуальное обследование проводилось в целях установления современного состояния объекта культурного наследия, необходимого для принятия соответствующих решений.

В рамках настоящей экспертизы был проведен анализ историко-архивных и библиографических исследований в объеме необходимом для принятия соответствующих решений. В рамках архивно-библиографических исследований была изучена материалы архивных фондов, а также информация, находящаяся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы,

относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии, составлены краткие исторические сведения (п. 10.2. настоящего Акта) и альбомы иконографических материалов (*Приложение № 10*).

При проведении экспертизы экспертом соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность выводов; самостоятельно оценены результаты исследований, ответственно и точно сформулированы выводы в пределах своей компетенции. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации. Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

Проведенные исследования и анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) совместно с проектом обеспечения сохранности объекта культурного наследия: «Проект обеспечения сохранности объекта культурного наследия», разработанным ООО «КАНТ» в 2026 году (шифр: 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН), стали обоснованием вывода настоящей экспертизы.

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

10.1. Общие данные:

Представленный на экспертизу проект обеспечения сохранности объекта культурного наследия: «Проект обеспечения сохранности объекта культурного наследия» (шифр: 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН) разработан ООО «КАНТ» в 2026 году для реализации решений, предусмотренных проектной документацией: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой» адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1А, литера А, кадастровый №78:07:0003095:8», выполненной по заказу ООО «ПИК-УК» в 2023 году (шифр проекта: СЗВ-10/22-017_П).

Данная документация является актуализацией ранее согласованного КГИОП раздела (письмо согласования № 01-24-75/23-0-1 от 01.03.2023), выполненная по причине изменения конструктивных решений, а также реализованных в 2026 году работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по проектной документации «Первоочередные и противоаварийные работы» (шифр: 27-К-2022-ППР), разработанной ООО «КАНТ».

Право проектной деятельности ООО «КАНТ» на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия осуществляется в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 22.02.2013 № 00546 (лицензия МКРФ переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа от 08.02.2023 № 284).

Земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003095:8, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А – участок проведения строительных работ.

В соответствии с Градостроительным планом участок проектируемого многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой расположен в территориальной зоне ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Участок проектирования целиком расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ОЗРЗ-2(07)01;
- территорией исторического поселения (средовая зона 17.5).

На участке с кадастровым номером 78:07:0003095:8 на данный момент существуют поздние одноэтажные постройки: одноэтажное здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый ПС, д. 1а, литера А (в здании расположена автомойка); одноэтажное сооружение (гараж); одноэтажные сооружения (склады - 2 шт.). Здания не являются объектами культурного наследия, историческими зданиями и не подлежат охране.

К границам земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003095:8 непосредственно примыкают границы земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003095:2001, на котором расположен выявленный объект культурного наследия «Дом Н. С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А.

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б поставлен на государственную охрану на основании Приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение № 1*). Адрес объекта культурного наследия в соответствии данными технического учета: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А (*Приложение № 7*).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» утвержден КГИОП от 18.05.2002 года. Границы территории объекта определены по наружному контуру фундамента здания (*Приложение № 2*).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» утвержден распоряжением КГИОП от 19.07.2024 № 964-рп. Видовая принадлежность предмета охраны: объемно-пространственное решение, конструктивная система здания, объемно-планировочное решение, архитектурно-художественное решение фасадов, декоративно-художественная отделка интерьеров (*Приложение № 3*).

В *Приложении № 7* представлены документы технического учета, а именно: копия технического паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Малый проспект П.С., дом 1/б, литера А, составленный филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района по состоянию на 1971 г. с учетом изменений по результатам плановой инвентаризации от 05.02.2008; копии поэтажных планов выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А; копия технического паспорта на здание по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, составленного филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района от 16.08.2012; копии планов здания с ведомостью помещений и их площадей.

Согласно сведениям выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), представленным в *Приложении № 5* к Акту, правообладателем земельного

участка с кадастровым номером 78:07:0003095:8, площадью 1558 +/- 14 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, а также здания с кадастровым номером 78:07:0003095:3020 по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, является Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕГАС", ИНН: 9723108147.

Градостроительный план земельного участка РФ-78-1-15-000-2021-2354, по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, кадастровый номер: 78:07:0003095:8 подготовлен Комитетом по градостроительству и архитектуре от 08.10.2021 № 01-26-2396/21 (*Приложение № 6*).

Кадастровый план земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А (кадастровый номер: 78:07:0003095:8) от 2006 г. представлен в *Приложении № 8*.

10.2. Краткие исторические сведения:

Исторический процесс формирования и застройки участка кадастровым номером 78:07:0003095:8 по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А.

Участок с кадастровым номером 78:07:0003095:8 по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, расположен в административных границах Петроградского района, в квартале, ограниченным Малым проспектом Петроградской стороны, Большим проспектом Петроградской стороны, Ждановской набережной и улицей Красного Курсанта.

Малый проспект Петроградской стороны, между Ждановской набережной и Каменноостровским проспектом, сформировался в первой половине XVIII в. при строительстве солдатских слобод Ямбургского, Копорского и Санкт-Петербургского полков.

В 1738 г. по предложению Комиссии о Санкт-Петербургском строении часть проспекта от Ждановки до современной Малой Разночинной улицы должна была именоваться Петровской улицей, по находившемуся напротив Петровскому острову, а проезд от Малой Разночинной до Каменноостровского проспекта и далее до набережной р. Карповки - Средней Гарнизонной улицей.

На плане 1741 г. в западной части будущего Малого проспекта указан проезд, параллельный Большой Гарнизонной улице (ныне — Большой проспект). Он упирается в массив Гребецкой слободы. Восточная часть Малого проспекта, ограничивающая длину улочек слободы. Оформившийся позже сквозной проезд по Малому проспекту, проложенный через Гребецкие улицы, вынужденно принял форму «колена», так как в обеих частях улицы - западной и восточной - застройка уже сформировалась.

В 1776 г. участок от Малой Разночинной улицы до Ординарной улицы получил наименование - Малая перспектива, которое просуществовало до 1799 года. Современное название «Малый проспект» получил лишь в 1786 г. Первоначально он шел от Малой Разночинной улицы до Ординарной улицы. В 1821 г. проспект продлили до реки Ждановки с изгибом по Малой Разночинной улице. В 1901 г. открыли проезд от Ординарной улицы до Каменноостровского проспекта. Таким образом, формирование Малого проспекта было завершено.

27 февраля 1941 г. Малый проспект переименован в проспект Щорса, организатора и командира Богунского полка и 44-й стрелковой дивизии. 4 октября 1991 г. проспекту возвращено историческое наименование.¹

Исследуемый участок до середины XX века был не застроен. Лишь в 1949 году

на участке было возведено одноэтажное нежилое Г-образное в плане здание. Постройка не представляет собой исторической и архитектурной ценности.

В настоящее время здание размещаются гаражи, помещения используются под нужды автосервиса.

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., 1б, литера А.

Первые исторические сведения о владельце исследуемого участка, расположенного в Петербургской части, зафиксированы в Атласе тринадцати частей Санкт-Петербурга 1849 года, согласно которому участок значился под № 488 и принадлежал Селиховой Елене Андреевне, однако, до начала XX века оставался незастроенным.

В 1913 году участок перешел во владения потомственному почетному гражданину, члену общества взаимного кредита лесопромышленников Николаю Семеновичу Занину.

По прошению владельца участка Городской управой в период с 1913-1916 года было рассмотрено и утверждено несколько вариантов строительства каменного жилого семиэтажного лицевого дома с мансардой. Архитекторы Николай Сергеевич Резвый и Лев Маркович Яругский работали над этим проектом в течение этих трёх лет.

Первый вариант дома предполагал размещение на участке сложного в плане дома осевой композиции со сквозным проездом, с проездами по периметру дома и необычным восьмиугольным двором-колодцем в центре. Фасад лицевого дома предполагалось выполнить рустованным на высоту двух этажей, последующие этажи гладкими; боковые и центральную части фасада выделить воротными проездами, в уровне третьего- шестого этажей рустованными пилястрами.

Второй и третий варианты проекта дома были схожи и предусматривали строительство вытянутого в плане дома, с центральной западающей в плане частью фасада, со смещенным от центральной оси воротным проездом, объединяющим первый узкий и темный прямоугольный в плане двор, со вторым восьмиугольным двором-колодцем большей площади для размещения прачечной и дворницкой, однако, отделка фасада существенно отличалась. Так, второй вариант предусматривал простую отделку фасада, устройство выступающего объема в центральной части фасада в три оси с пилястрами по бокам. Третий вариант проекта дома был утвержден Городской управой 09 октября 1916 года и фактически реализован.

После Октябрьской революции 1917 года дом был национализирован и перешёл во владение государства.

Согласно аэрофотоснимкам 1939-1943 годов в период Великой Отечественной войны сведений о возможных повреждениях дома, а также о проводимых капитальных ремонтных работах, в том числе изменяющих конструктивные особенности дома, в архивных, библиографических и технических источниках не выявлено.

6 мая 2015 года на Малом пр. Петроградской стороны состоялось открытие брендмауэрной стены с росписью, посвященной 70-й годовщине Победы советского народа в Великой Отечественной войне 1941-1945 годов.

Дом Н.С. Занина, в целом не изменил своего первоначального архитектурно-художественного решения, конструктивной системы и функционального назначения.

В настоящее время в здании располагаются жилые квартиры, первые этажи занимают коммерческие помещения.

10.3. Современное состояние объекта:

Земельный участок, выделенный под строительство проектируемого объекта находится

в Невском районе города Санкт-Петербурга, в сложившейся жилой и общественно-деловой застройке. Территория, отведённая под реализацию текущего проекта, с юга ограничена улицей Ткачей, с востока – пристройками к зданию ДК им. Крупской, с запада – д.3 по ул. Ткачей, и имеет близкую к прямоугольной форму в плане.

Инженерно-геологические условия площадки:

Описание инженерно-геологических условий площадки представлено на основании сведений раздела «Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям для объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., 1А, лит. А, кад. № 78:07:0003095:8», выполненного ООО «КДС Групп» в 2022 году.

Геоморфологические условия:

В геоморфологическом отношении рассматриваемая территория проектируемого строительства расположена в пределах Приморской низины.

Административно расположен в Петроградском районе. Территория техногенно изменена и застроена.

Исследуемый участок ограничен жилыми и общественными зданиями и сооружениями.

Абсолютные высотные отметки исследуемой территории по устьям пробуренных скважин и точек статического зондирования (июль 2022 г.) составляют от 2,7 до 3,6 м.

Геологическое строение:

В геологическом строении исследуемой территории до глубины 40,0 м принимают участие современные техногенные отложения (t IV), морские и озерные отложения (m,l IV), верхнечетвертичные озерно-ледниковые отложения (lg III) и ледниковые отложения (g III), среднечетвертичные ледниковые отложения (g II) и озерно-ледниковые отложения (lg II), подстилаемые верхнекотлинскими отложениями (Vkt2).

Четвертичная система – Q

Современные отложения - QIV

Техногенные образования – tIV

ИГЭ-1. Насыпные грунты слежавшиеся: пески пылеватые и средней крупности, гравийные и галечниковые грунты коричневые влажные со строительным мусором (обломки кирпичей, бетона, дресва, щебень) до 20%. Срок отсыпки более 10 лет. Расчетное сопротивление $R_0=250$ кПа.

Озерно-морские отложения – mlIV

ИГЭ-2. Пески пылеватые средней плотности серые насыщенные водой. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 25^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 3$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 23^\circ$, $\varphi_{II} = 25^\circ$ и $C_I = 2$ кПа, $C_{II} = 3$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 12$ МПа.

ИГЭ-2а. Пески пылеватые плотные серые насыщенные водой. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 33^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 5$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 30^\circ$, $\varphi_{II} = 33^\circ$ и $C_I = 3$ кПа, $C_{II} = 5$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 24$ МПа.

ИГЭ-3. Пески средней крупности средней плотности, серые насыщенные водой. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 33^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 3$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 30^\circ$, $\varphi_{II} = 33^\circ$ и $C_I = 2$ кПа, $C_{II} = 3$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 17$ МПа.

ИГЭ-4. Суглинки легкие пылеватые тугопластичные серые слоистые с прослоями песка.

Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 19^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 23$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 17^\circ$, $\varphi_{II} = 19^\circ$ и $C_I = 15$ кПа, $C_{II} = 23$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 12$ МПа.

ИГЭ-5. Суглинки легкие пылеватые текучие серые слоистые тиксотропные с прослоями песка. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 14^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 13$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 12^\circ$, $\varphi_{II} = 14^\circ$ и $C_I = 9$ кПа, $C_{II} = 13$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 6$ МПа.

Верхнечетвертичные отложения – QIII

Озерно-ледниковые отложения – lg III

ИГЭ-6. Суглинки тяжелые пылеватые текучие серовато-коричневые ленточные тиксотропные с прослоями песка. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 10^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 9$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 9^\circ$, $\varphi_{II} = 10^\circ$ и $C_I = 6$ кПа, $C_{II} = 9$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 4$ МПа.

ИГЭ-7. Суглинки легкие пылеватые тугопластичные серые слоистые тиксотропные с прослоями песка. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 13^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 15$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 11^\circ$, $\varphi_{II} = 13^\circ$ и $C_I = 10$ кПа, $C_{II} = 15$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 7$ МПа.

Ледниковые отложения – g III

ИГЭ-8. Супеси пылеватые пластичные серые с гравием, галькой до 10% с гнездами песка с линзами песка. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 24^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 24$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 21^\circ$, $\varphi_{II} = 24^\circ$ и $C_I = 16$ кПа, $C_{II} = 24$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 13$ МПа.

ИГЭ-9. Суглинки легкие пылеватые тугопластичные серые с гравием, галькой до 10% с гнездами песка с линзами песка. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 21^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 27$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 18^\circ$, $\varphi_{II} = 21^\circ$ и $C_I = 18$ кПа, $C_{II} = 27$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 12$ МПа.

ИГЭ-10. Суглинки легкие пылеватые полутвердые серые с гравием, галькой до 10% с гнездами песка с линзами песка. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 23^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 34$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 20^\circ$, $\varphi_{II} = 23^\circ$ и $C_I = 23$ кПа, $C_{II} = 34$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 14$ МПа.

ИГЭ-11. Суглинки легкие пылеватые твердые серые с гравием, галькой до 10% с гнездами песка с линзами песка. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 24^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 47$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 21^\circ$, $\varphi_{II} = 24^\circ$ и $C_I = 31$ кПа, $C_{II} = 47$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 16$ МПа.

Среднечетвертичные отложения - QII

Озерно-ледниковые отложения – lg II

ИГЭ-12. Суглинки тяжелые пылеватые тугопластичные серые слоистые с прослоями песка. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 17^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 25$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 15^\circ$, $\varphi_{II} = 17^\circ$ и $C_I = 17$ кПа, $C_{II} = 25$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 10$ МПа.

Ледниковые отложения – g II

ИГЭ-13. Супеси песчанистые пластичные зеленовато-серые с гравием, галькой до 10% с гнездами песка с линзами песка. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 25^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 26$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 22^\circ$, $\varphi_{II} = 25^\circ$ и $C_I = 17$ кПа, $C_{II} = 26$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 16$ МПа.

ИГЭ-14. Супеси песчанистые твердые зеленовато-серые с гравием, галькой до 10%

с гнездами песка с линзами песка. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 28^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 46$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 24^\circ$, $\varphi_{II} = 28^\circ$ и $C_I = 31$ кПа, $C_{II} = 46$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 20$ МПа.

Вендская система

Верхнекотлинские отложения - Vkt2

ИГЭ-15. Глины легкие пылеватые твердые голубовато-зеленые дислоцированные с прослоями песчаника. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 18^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 80$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 16^\circ$, $\varphi_{II} = 18^\circ$ и $C_I = 53$ кПа, $C_{II} = 80$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 22$ МПа.

ИГЭ-16. Глины легкие пылеватые твердые голубовато-зеленые слоистые с прослоями песчаника. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 21^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 87$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 18^\circ$, $\varphi_{II} = 21^\circ$ и $C_I = 58$ кПа, $C_{II} = 87$ кПа. Нормативное значение модуля деформации $E = 28$ МПа.

Специфические грунты

Специфические грунты на исследуемой площадке представлены в соответствии с СП 11-105-97 (часть III) современными техногенными образованиями (tIV):

ИГЭ-1. Насыпные грунты слежавшиеся: пески пылеватые и средней крупности, гравийные и галечниковые грунты коричневые влажные со строительным мусором (обломки кирпичей, бетона, дресва, щебень) до 20%. Срок отсыпки более 10 лет.

По данным инженерно-геологических изысканий в сжимаемой толще грунтов оснований зданий окружающей застройки, в том числе зданий являющихся объектами культурного наследия с фундаментами на естественном основании залегают суглинки легкие пылеватые текучие серые слоистые тиксотропные с прослоями песка (ИГЭ-5, $E=6$ МПа), суглинки тяжелые пылеватые текучие серовато-коричневые ленточные тиксотропные с прослоями песка (ИГЭ-6, $E=4$ МПа), суглинки легкие пылеватые текучепластичные серые слоистые тиксотропные с прослоями песка (ИГЭ-7, $E=7$ МПа).

В случае залегания в основании фундаментов окружающей застройки в пределах сжимаемой толщи грунтов с модулем деформации $E \leq 7$ МПа (см. п. 3 таблицы К.1 СП 22.13330.2016), вместо указанных величин по СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01- 83*» следует пользоваться значениями региональных таблиц, характерными для этих районов и приведенными в территориальных строительных нормах. В нашем случае предельно допустимые величины деформаций применены согласно требованиям ТСН 50-302-2004.

Гидрогеологические условия

Гидрогеологические условия участка работ (июль 2022 г.) на глубину бурения (40,0 м) характеризуются наличием одного водоносного горизонта.

Горизонт грунтовых вод, в период изысканий, вскрыт на глубинах от 1,9 до 3,0 м (абс. отм. от 0,4 до 1,6 м). Воды безнапорные. Водовмещающими породами являются современные озерно-морские пески (ИГЭ-2, ИГЭ-2а, ИГЭ-3).

Уровни воды в скважинах, пробуренных в июле 2022 года, можно отнести к среднегодовым. Питание водоносного горизонта – атмосферное, разгрузка происходит в местную гидрографическую сеть.

Максимальная многолетняя амплитуда колебания уровня подземных вод составляет 2,0 м.

В неблагоприятные периоды года (периоды дождей и снеготаяния) максимальные уровни подземных вод первого водоносного безнапорного горизонта можно ожидать

встреченными на глубинах от 0,9 до 2,0 м (абс. отм. от 1,4 до 2,6 м).

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А.

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.С. Занина» расположен по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А. Объект является элементом исторической застройки квартала, ограниченного с северо-востока улицей Красного Курсанта с юго-востока Большим проспектом П.С., с юго-запада Ждановской набережной и с северо-запада Малым проспектом П.С.

Здание имеет исторически сложившееся объемно-пространственное решение, состоящее из лицевого 6-ти этажного корпуса и 6-7-ми этажных дворовых корпусов на высоком цокольном этаже, образующих два замкнуты двора.

Архитектурно-художественное решение лицевого фасада, ориентированного на Малый проспект П.С, выполнено в стиле «неоклассицизма». Материал и характер обработки фасадной поверхности: известняковый цоколь, терразитовая штукатурка с глубоким квадратным рустом на уровне 1-2-го этажей, терразитовая штукатурка с неглубоким квадратным рустом на уровне 3-6-го этажей, фактурная штукатурка отдельных декоративных элементов фасада (пилястры).

Симметричная композиция фасада, решенная в девять световых осей, имеет трехчастную структуру. Центральная западающая часть фасада, увенчанная треугольным полуфронтоном, акцентирована порталом главного входа с треугольным разорванным фронтоном и нишей с полуциркульным завершением, декорированной веерным рустом и замковым камнем. Центр композиции подчеркнут оформлением оконных проемов объема парадной лестницы: рустованным наличником с замковым камнем и французским балконом с ограждением в виде оштукатуренной балюстрады в уровне 2-го этажа; сложным рустованным наличником с замковым камнем, прямым сандриком на кронштейнах и подоконной филенкой в уровне 3-го этажа; французским балконом с оштукатуренной балюстрадой и рустованным архивольтом оконного проема с полуциркульным завершением в уровне 5-го этажа.

Крайние оси выделены из общего объема ризалитами, декорированными ложной балюстрадой в уровне 2-го, 4-го и 5-го этажей и завершенными лоджиями. Оконные проемы лоджий фланкированы пилястрами тосканского ордера.

Выразительность фасаду придает терраса в уровне второго этажа с ограждением в виде балюстрады. Ритм вертикального членения фасада создают композиции пилястр ионического ордера, объединяющие третий-пятый этажи в центральной и боковых частях фасада.

Горизонтальные членения фасада представлено профилированными межэтажными карнизами 1-2-го и 2-3-го этажей; профилированным межэтажным карнизом большого выноса 5-6-го этажей и венчающим профилированным карнизом.

Оконные проемы прямоугольной конфигурации, за исключением оконного проема с полуциркульным завершением по центральной оси фасада в уровне 5-го этажа. Заполнения оконных проемов большей частью современные металлопластиковые окна коричневого и белого цветов с Т-образным рисунком расстекловки. Частично сохранились исторические деревянные оконные заполнения с Т-образной расстекловкой и многочастной расстекловкой оконных заполнений парадной лестницы.

Воротный проезд с плоским перекрытием организован по 4-й световой оси. Заполнение воротного проезда выполнено из кованого черного металла геометрического рисунка с глухой нижней частью.

Крыша здания скатная, сложной конфигурации, кровельное покрытие – металлическое (листовое). На крышу здания выходят дымовые трубы с металлическими. Кровельная

водосточная система организована. Водосточные трубы установлены со стороны лицевого и дворовых фасадов.

На лицевом фасаде наблюдаются поверхностные загрязнения, деструкцию штукатурного слоя, трещины, участки утрат известняка в уровне цоколя, часть водосточных труб имеет деформации и небольшие участки коррозий. Архитектурный декор фасада имеет загрязнения, повреждения и утраты отдельных элементов.

Дворовые фасады имеют известняковую отделку цоколя. Северо-западный дворовый фасады гладко оштукатурен и окрашен. Северо-восточные и юго-восточный дворовые фасады кирпичные, неоштукатуренные. Фасады имеют многочисленные загрязнения, биопоражения, повреждения и утраты отделки цоколя.

В 2023 году ООО «КАНТ» была разработана рабочая документация «Работы по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в зоне влияния проведения строительных работ на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, кадастровый номер ЗУ 78:07:0003095:8. Проект противоаварийных работ выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А» – договор/контракт на разработку ПД №27-К-2022 от 10.10.2022г. Основание для разработки ПД – задание КГИОП от 21.12.2021 № 01-52-3579/21-0-1 и техническое задание Заказчика.

Рабочая документация ООО «КАНТ» (шифр: 27-К-2022-ППР) согласована КГИОП письмом от 28.02.2023г. № 01-43-4371/23-0-0.

Работы по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» велись с 27.06.2024г. по 04.09.2024г., с 10.07.2025г. по 23.12.2025г., в соответствии с выданными разрешениями: № 01-26-2725/23-0-1 от 03.10.2023 (срок до 30.12.2023); №01-26-3472/23-0-1 от 23.01.2024 (срок до 30.06.2024); № 01-26-1415/24-0-1 от 16.07.2024 (срок до 31.12.2024); №01-26-1192/25-0-1 от 06.06.2025 (срок до 31.12.2025) по рабочей документации, разработанной ООО «КАНТ», шифр: 27-К-2022-ППР. Акт приемки выполненных работ получен от 06.04.2026 (рег. № 01-50-146/26-0-0).

По результатам визуального освидетельствования технического состояния здания выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт Петербург, Малый проспект ПС, дом 1б, литера А, выполненного в рамках составления представленного на экспертизу проекта обеспечения сохранности. установлено:

Здание выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект ПС, дом 1б, литера А, вплотную примыкает к площадке проведения строительных работ.

Конструктивная схема – бескаркасная, с несущими продольными и поперечными стенами. Пространственная жесткость и устойчивость обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен, жестких дисков перекрытий, а также узлов жесткости (лестничных клеток).

Фундаменты здания – ленточные из известнякового бута, уложенного на известково-песчаном растворе.

В соответствии с принятыми техническими решениями (согласно рабочей документации шифр: 27-К-2022-ППР), усиление фундаментов здания выполнено путем восстановления сплошности фундаментов (первый этап усиления), контактной зоны (второй этап усиления) и усиление песчаного грунта основания, выполненное сквозь существующий фундамент (третий этап усиления). В соответствии с рабочей документацией работы по усилению фундаментов дома производятся в 3 этапа: - 1-й этап

– бурение скважин Ø59-62мм и инъекционное закрепление тела фундамента; - 2-й этап - бурение скважин Ø59-62мм и инъекционное закрепление контактной зоны «подошва фундамента-грунт»; - 3-й этап – бурение скважин Ø59-62мм по телу до подошвы фундаментов, с закреплением песчаного грунта основания микроцементным инъекционным составом. В ходе проведения противоаварийных работ удалось устранить имеющиеся дефекты, обнаруженные в рамках проведения прошлых обследований. По результатам инъектирования выполнен расчет основания при корте установлено, давление под подошвой фундамента не превышает расчетное сопротивление грунтов основания.

Наружные и внутренние несущие стены здания выполнены из глиняного полнотелого кирпича на известково-песчаном растворе. Перегородки – кирпичные.

На всех этажах перекрытия выполнены по металлическим балкам с бетонным заполнением, в виде сводчатых бетонных (с кирпичным боем) конструкций по металлическим балкам (своды Монье), в уровне чердака по металлическим балкам с дощатым заполнением.

Противоаварийные мероприятия (усиление) балок перекрытия подвала и балок лестничных клеток в осях «Н-Л/9-11», «К-Ж/1-2», «Т-Р/3», «Л-И/71-8». При усилении балок перекрытия подвала и балок лестничных клеток в осях «Н-Л/9-11», «К- Ж/1-2», «Т-Р/3», «Л-И/71-8» соблюдена этапность работ:

1. Очищены существующие балки перекрытия от коррозии.
2. Установлены временные опорные металлические рамы под балки перекрытия подвала. Рамы установлены на существующий пол подвала через распределительную балку – лежень.
3. Все металлические элементы покрыты антикоррозийной грунтовкой за 2 раза.

Работы по перекрытиям подвала выполнены в полном объеме согласно в рабочей документации шифр: 27-К-2022-ППР.

Лестницы - двухмаршевые с полуплощадками. Ступени лестниц бетонные, косоуры выполнены из стального профиля.

Стропильная система на разных участках крыши из деревянных конструкций наслонного и висячего типов. Кровля здания выполнена из металлических листов по деревянной обрешетке.

Капитальный ремонт по стропильной системе был выполнен в рамках проекта ООО «БизнесИнвестПроект» по Договору НО «Фонд-региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»: «Рабочая (проектная) документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, (капитальный ремонт крыши здания)», шифр: 13/18-7/Д/КР/2021-МПС1Б. Работы выполнены в 2025 году согласно информации, размещенной на сайте zakurki.gov.ru, работы были произведены подрядной организацией ООО «БИП».

На основании результатов визуального освидетельствования техническое состояние здания выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, согласно СП 22.13330.2016 оценивается как ограничено работоспособное.

По результатам анализа материалов инженерно-геологических изысканий, рассматриваемый участок по совокупности факторов относится ко II (средней) категории сложности инженерно-геологических условий.

На протяжении всего времени производства работ велся систематический мониторинг на раскрытие трещин, по результатам мониторинга можно сделать вывод о том, что превышение предельных значений деформаций не было обнаружено.

Согласно Приложению Д СП 22.13330.2016 здание относится к III категории технического состояния.

Согласно ТСН 50-302-2004 для здания выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт Петербург, Малый проспект ПС, дом 1б, литера А, назначены следующие предельные дополнительные деформации основания фундаментов:

- максимальная деформация – 20 мм;
- относительная разность осадок - 0,0010.

Объект демонтажа по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003095:8.

Демонтируемое здание представляет собой одноэтажное строение, Г-образной конфигурации в плане. Фундаменты здания – бутовые ленточные и кирпичные столбики. Наружные и внутренние капитальные стены, а также внутренние перегородки выполнены из кирпича. Наружные стены обшиты современными пластиковыми панелями. Перекрытия – железобетонные, совмещенная кровля. Крыша – многослойная, рулонная. Полы – бетонные и асфальтовые. В настоящее время здание используется для обслуживания автотранспорта.

Демонтируемые гараж и склады:

Конструктивная схема – бескаркасная. Пространственная жесткость обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен и диска покрытия. Фундамент здания – ленточный монолитный железобетонный. Глубина заложения от поверхности земли 0,5 м. Отмостка по периметру здания отсутствует. Стены – кирпичная кладка. Фасады без отделки. Перемычки – сборные железобетонные бруски. Крыша здания – плоская, организована из сборных железобетонных многопустотных плит покрытия. Кровля здания выполнена из мягкого рулонного материала. Водосток с кровли – наружный неорганизованный. Конструкции полов здания – бетонная стяжка. В помещениях выполнено устройство технологических приямков и фундаментов под силовые установки, выполненных из монолитного железобетона. Конструкции заполнения оконных и дверных проемов не выполнены.

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

11.1. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы:

- материалы фотофиксации (*Приложение № 4*);
- материалы, содержащие информацию о ценности объектов с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры (иконографические материалы) (*Приложение № 9*).

11.2. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:

- Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (в действующей редакции);
- Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24 декабря 2008 года (в действующей редакции);

- ГОСТ Р 56198-2014 Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования.

- ГОСТ Р 56891.1-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации».

- ГОСТ Р 56891.2-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры».

- СП 22.13330-2016. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*. Основания зданий и сооружений».

- ТСН 50-302-2004. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге/СПб. Правительство Санкт-Петербурга, 2004.

- ТСН 30-306-2002. Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга. Администрация Санкт-Петербурга, 2003.

- СП 11-105-97. Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть. I. Общие правила производства работ. / Госстрой России - М.: ПНИИИС, 1997.

- СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации».

Архивные источники:

- ЦГИА СПб: Ф. 513. Оп. 168. Д. 319 Атлас г. Петербурга, 1798 год.

- ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8049. Чертежи дома на участке, принадлежавшем акционерному обществу «Строитель» по Малому пр. П.С., 1а. 1914 г.

- ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8050. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.С. Занину по Малому пр. П.С., 1б. 1913-1916 гг.

- ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 96. Дело 206. По прошению Н. С. Занина о выдаче плана на разделение, в Петербургской части 2 уч. по наб. р. Ждановки, Большому и Малому пр., 1б. 1914 г.

- ЦГИА СПб: Фонд 515. Опись 4. Дело 3232 Чертежи дома Н.С. Занина по Малому пр., П.С., 1б. 1917 г.

- ЦГАКФФД СПб: шифр - Гр 73492; Гр 73493.

Библиографические источники:

- Адресная книга города Санкт-Петербурга на 1893 г. – СПб, 1893.

- Атлас тринадцати частей С.Петербурга. / Н.Цылов. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2003.

- Легендарные улицы Петербурга / А.В. Ерофеев, А.В. Ерофеев –Астрель, 2013.

- Привалов В.Д. Улицы Петроградской стороны. Дома и люди. – Центрполиграф, 2013.

- Чалгина Г.М. История застройки Петроградской стороны первой четверти XVIII века. Первые открытие слушания «Института Петербурга». 15-16 января 1994.

Иная документация:

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А (адрес согласно Приказу от 20.02.2001 № 15: Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., 1б), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, при строительстве многоквартирного жилого дома

со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, в границах земельного участка кадастровым номером № 78:07:0003095:8, разработанной ООО «КАНТ» в 2022 году, шифр: 01-ГИКЭ-К-2022-ОСОКН (от 10.01.2023, государственный эксперт - Терская И.В.).

12. Обоснования вывода экспертизы:

На экспертизу представлен проект обеспечения сохранности объекта культурного наследия: «Проект обеспечения сохранности объекта культурного наследия» (шифр: 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН), при строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, в границах земельного участка кадастровым номером № 78:07:0003095:8, разработанный ООО «КАНТ» в 2026 году.

В представленном разделе выполнены: анализ инженерно-геологических изысканий; оценка технического состояния объекта культурного наследия; описаны основные проектные решения; разработана технология производства работ; выполнена оценка общего влияния на объект культурного наследия от предусмотренных демонтажных и строительных работ, а также разработаны мероприятия, обеспечивающие сохранность рассматриваемого объекта культурного наследия.

В зону возможного влияния при демонтаже существующих объектов, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003095:8, и последующем возведении объекта капитального строительства попадает выявленный объект культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А (Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., 1б).

Описание основных решений проектной документации:

Ниже приведены основные проектные решения раздела ПОД проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1А, литера А, земельный участок кадастровый номер 78:07:0003095:8», выполненной ООО «Созвездие» в 2022 г., а также разделов АР, КР, ПОС и ПЗУ проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1А, литера А, земельный участок кадастровый номер 78:07:0003095:8», выполненной ООО «МПИ» в 2023 г. (шифр проекта: СЗВ-10/22-017_П).

Проект организации демонтажа:

На участке с кадастровым номером 78:07:0003095:8 на данный момент существуют поздние одноэтажные постройки, гараж, склад, автомойка, подсобные строения. Здания не являются объектами культурного наследия и не охраняются КГИОП.

Проектом предусмотрен демонтаж следующих зданий и сооружений:

- одноэтажное здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый П.С., д. 1а, литера А (в здании расположена автомойка);
- одноэтажное сооружение (гараж);
- одноэтажные сооружения (склады – 2 шт.).

В связи с проведением работ в охранных зонах инженерных систем и коммуникаций, необходимостью обеспечения сохранности объектов, находящихся в непосредственной близости и близким расположением существующих зданий и сооружений, а также конструктивными и техническими характеристиками зданий, демонтажные работы

предусмотрено выполнять вручную.

Разборку предусмотрено выполнять последовательно сверху вниз в следующей технологической последовательности:

- подготовка к ручной разборке (демонтаж оборудования, окон, дверей, трубопроводов, кровли);
- ручная разборка надземной части здания (перекрытия, стены);
- вывоз строительных отходов, образованных от разборки надземной части;
- демонтаж инженерных сетей.

Демонтаж фундаментов производится в период откопки котлована под строительство многоквартирного жилого дома. Демонтажу подлежат исключительно надземные конструкции с разборкой части фундаментов до глубины 0,3 м ниже уровня земли для последующего выравнивания планировки.

Учитывая относительно небольшую глубину траншей и котлованов для демонтажа фундаментов, разработка грунта на указанную глубину будет выполняться под защитой естественного откоса.

Архитектурные решения проектируемого объекта:

Проектом предусматривается строительство многоквартирного семиэтажного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенной подземной автостоянкой.

Наземная часть объекта состоит из прямоугольного в плане 7-этажного жилого корпус с максимальной пожарно-технической высотой не более 28 м, а также въездного павильона и эвакуационной лестницы подземной автостоянки.

Для возможности свободного рассредоточения людей с прилегающей к зданию территории предусмотрен открытый проход в арку, расположенную между проектируемым объектом и существующим зданием.

В подземной части объекта помимо встроенно-пристроенной автостоянки, также размещаются общедомовые технические помещения. Въезд в автостоянку осуществляется посредством однопутной ramпы. Доступ в подземный этаж осуществляется с помощью лифта, а также двух отдельных от жилой части лестничных клеток, имеющих выход непосредственно наружу.

Входы в жилую часть осуществляются с уровня земли, как со стороны наружного контура жилого дома, так и со стороны внутреннего двора.

В уровне первого этажа размещены: входная группа жилой части, имеющая сквозной проход во двор, нежилое коммерческое помещение, помещения ОДС, мусоросборная камера (мусоропровод проектом не предусматривается). Места общего пользования на первом этаже включают в себя: тамбуры, вестибюль, почтовую, колясочную, велосипедную, лестничную клетку типа Н2 и лифт.

Размещение квартир предусмотрено начиная со второго этажа.

На втором этаже размещены: жилые квартиры и места общего пользования (лестничная клетка типа Н2, лифтовой холл (зона безопасности для МГН), межквартирные коридоры, этажные коллекторные), а также встроенное нежилое помещение для коммерческого использования. Нежилые помещения для коммерческого использования класса функциональной пожарной опасности Ф4.3 отделены от помещений жилой части глухими противопожарными перегородками и имеют самостоятельный, обособленный от жилой части, выход наружу.

Этажи 3-7 включают в себя: жилые квартиры и места общего пользования (лестничная

клетка типа Н2, лифтовой холл (зона безопасности для МГН), межквартирные коридоры, этажные коллекторные). Квартиры 7 этажа обустроены террасами, а также имеют возможность подключения каминов.

Кровля – плоская, с внутренним водостоком. Кровля пристроенной части автостоянки плоская, эксплуатируемая, с внутренним водостоком.

Вертикальная коммуникация между надземной и подземной частями обеспечивается посредством лифта. Вертикальная коммуникация между наземными этажами обеспечивается одной эвакуационной лестничной клеткой Н2 и лифтом.

Композиционная структура фасадов дома интегрирована в архитектурный облик окружающей застройки за счет использования приемов, не нарушающих ее сложившихся особенностей.

Фасадные решения сочетают в себе современную стилистику и историческую традицию. Здание имеет четкое вертикальное членение, подчеркнутое применением различных облицовочных материалов. Фасады выполнены в сдержанных тонах из палитры цветов, характерных для исторической застройки Петроградского района. Для облицовки приняты кровельная сталь и материалы под натуральный камень по системе навесного вентилируемого фасада.

Входные группы запроектированы в виде светопрозрачных витражных конструкций из алюминиевых сплавов заводского изготовления.

Архитектурными решениями предусмотрено наличие оконных проемов в пол во всех квартирах, а также наличие панорамного остекления и террас на последнем этаже, обеспечивающего лучшие видовые характеристики на Малый пр. П.С. и на благоустроенный двор.

Конструктивные решения проектируемого объекта:

Конструктивная схема здания – комбинированный железобетонный каркас. Основными несущими конструкциями являются свайный фундамент с плитой ростверка, опирающиеся на него вертикальные несущие элементы – колонны и стены и, объединяющие их в единую пространственную систему, горизонтальные элементы – плиты перекрытий и покрытия. Общая пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой стен, колонн и перекрытий.

Фундаменты проектируемого здания свайные. Сваи – буронабивные, устраиваемые без выемки грунта, изготавливаемые по технологии Fundex. Материал свай - бетон. Абсолютная отметка остря свай минус 16,000 м БСВ. Сопряжение свай с ростверком принято жестким.

Ростверк на отм. -4,050 м – плитный. Материал плиты - бетон. Под плитой предусмотрена бетонная подготовка.

Ростверк в уровне перекрытия подвала на отм. -0,200 м – консольно-плитный, переменной толщины. Материал плиты - бетон. Под плитой предусмотрена бетонная подготовка.

Все наружные и внутренние стены подземного этажа - монолитные железобетонные. Плита перекрытия подземного этажа – безбалочная монолитная железобетонная.

Наружные и внутренние стены подземной автостоянки, пилоны, а также надземные стены рампы лестничного узла - монолитные железобетонные.

Плита покрытия подземной автостоянки – безбалочная монолитная железобетонная с капителями. Тип капители – с надкапительной плитой.

Лестничные марши и площадки – монолитные железобетонные.

Плиты пандуса и покрытия – безбалочная монолитная железобетонная.

Конструкции надземной части (стены, пилоны, плиты перекрытий, плиты покрытия, вертикальные конструкции кровли) – монолитные железобетонные.

Решения по устройству ограждения котлована:

Для устройства подземного объема необходима откопка котлована на глубину от 4,4 м до 5,34 м.

На основе анализа результатов расчетов в качестве ограждающей конструкции предусмотрено применить стальной шпунт. Длину шпунта принята равной 15 м (абсолютная отметка низа минус 11,40 м БСВ). Погружение шпунтового ограждения выполняется методом вдавливания.

Шпунтовое ограждение раскрепляется в уровне дна котлована диафрагмой жесткости, устраиваемой методом струйной цементации по всей площади толщиной 1,0 м (абсолютная отметка верха -2,09 м БСВ).

Поверху шпунтовое ограждение раскрепляется одним ярусом распорной горизонтальной системы. Обвязочная балка выполняется из стального двутавра, распорки из стальных труб.

Благоустройство и озеленение:

Благоустройство территории предполагает ряд работ, которые необходимо выполнить для нормальной эксплуатации участка в дальнейшем:

- устройство дорожных покрытий;
- организация озеленения территории;
- организация игровой площадки;
- организация площадки для отдыха взрослых;
- организация спортивной площадки;
- организация наружного освещения;
- расстановка малых архитектурных форм.

Тротуары предусмотрены в проекте из тротуарной плитки.

Детская игровая площадка и площадка для занятий физкультурой и спортом выполнены из резинового покрытия.

Газоны отделяются от тротуара подпорными стенами клумб.

На участках, предусмотренных под озеленение, предусмотрена подсыпка плодородного грунта в соответствии с нормой озеленения и вертикальной планировкой.

Результаты определения предварительной зоны влияния:

Для котлована, устраиваемого в границах подземной части проектируемого здания, предварительный радиус зоны влияния рассчитывается на основании п. 9.36 СП 22.13330.2016. На его основании для вновь возводимого сооружения, расположенного на застроенной территории, предварительный радиус зоны влияния зависит от глубины котлована, его крепления и конструкции ограждения.

Глубина котлована проектируемого здания составит от 4,4 м до 5,34 м. В качестве ограждающей конструкции применяется стальной шпунт.

Согласно п. 9.36 СП 22.13330.2016 предварительный максимальный радиус зоны влияния от контура проектируемого котлована принят как 4 его глубины и составит 21,36 м.

С целью определения расчетной величины зоны риска, учитывающей инженерно-геологические условия участка, фактическое взаимное расположение объекта нового строительства и существующих зданий, а также нагрузки на основание от них, в составе

геотехнического моделирования принято максимальное определяемое нормами (ТСН 50-302-2004) значение предварительной зоны влияния от строительства – 30 м, считая радиус влияния строительных работ от контура наружных стен надземной и подземной частей проектируемого здания.

При построении предварительной зоны влияния по СП 22.13330.2016 и ТСН 50-302-2004 от проектируемых строительных работ частично попадает выявленный объект культурного наследия «Дом Н.С. Занина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, для которого согласно требованиям СП 22.13330.2016 разработан геотехнический расчет для определения расчетной зоны влияния и расчетных параметров дополнительных деформаций.

Геотехническая оценка воздействия принятых проектных решений на объект культурного наследия:

Влияние на здание объекта культурного наследия от строительства проектируемого объекта оценивалось в геотехническом обосновании, выполненном в рамках разработки проектной документации: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., 1а, лит. А, земельный участок кадастровый номер № 78:07:0003095:8» (шифр: СЗВ-10/22-017_П-ГТП, исполнитель: ООО «ТЕКТОН-СПБ», 2023 г.).

Геотехнические расчеты были реализованы в трехмерной постановке задачи в программе Plaxis.

Расчет от влияния демонтажных работ выполнялся поэтапно, включая следующие этапы:

- 1) Моделирование природного напряженного состояния основания.
- 2) Нагружение основания весом существующих зданий.
- 3) Снятие нагрузки от надземных конструкций демонтируемых объектов.
- 4) Эскавация грунта на глубину 0,3 м вблизи существующей застройки и демонтаж существующих фундаментов до глубины 0,3 м.
- 5) Засыпка котлована.

По результатам геотехнического расчета установлено, что разборка наземных конструкций, существующих одноэтажных построек не окажет негативного влияния на здание выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А.

Дополнительные деформации основания фундаментов здания выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» от дополнительного статического разгружения основания при ручной разборке не превышает 1,0 мм. При этом, допустимая осадка согласно требованиям ГОСТ Р 56198-2014 составляет 5,0 мм.

Дополнительная осадка фундамента выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» на этапе разработки котлована до проектной отметки под защитой шпунтового ограждения составит: 4,0 мм для части здания в створе с высотной частью проектируемого здания; 9,0 мм для дворовой части в створе с пристроенной подземной автостоянкой.

По итогам загрузки основания нагрузками от веса проектируемого здания дополнительная осадка фундамента выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» составит: 7,0 мм для части здания в створе с высотной частью проектируемого здания; 3,0 мм для дворовой части в створе с пристроенной подземной автостоянкой.

Максимальное суммарное расчетное значение деформаций здания выявленного объекта

культурного наследия «Дом Н.С. Занина» составит 12 мм.

Максимальная осадка проектируемого здания составит 16 мм.

Фактическая зона влияния строительства, ограниченная дополнительной осадкой грунтового массива не превышающей 1 мм, варьируется от 1 до 25 м.

Таким образом, по итогам геотехнического расчета строительства нового здания максимальные дополнительные деформации сохраняемого здания окружающей застройки – объекта культурного наследия, расположенного в границах зоны влияния, не превышают предельных значений 20 мм, установленных ТСН 50-302-2004 и достоверны при условии соблюдения технологии производства работ.

Дополнительных мероприятий по усилению конструкций объекта культурного наследия не требуется, однако для гарантии устойчивости и исключения возникновения непредсказуемых деформаций конструкций объекта культурного наследия, необходимо соблюдение требований и мероприятий, направленных на обеспечение его сохранности, разработанных в рамках представленной на экспертизу документации.

Оценка воздействия на объект культурного наследия технологии и организации производства работ:

В данном проекте не предусматриваются вибрационные технологические процессы и механизмы, вызывающие резонанс и динамическое воздействие на грунты и окружающую застройку.

В разделе «Проект организации строительства» (шифр: СЗВ-10/22-017_П.ПОС) предусмотрены решения по максимально возможному сокращению сроков строительства (принято круглогодичное производство строительно-монтажных работ подрядным способом с двухсменным режимом работы), применению технологии работ, исключающей технологическое воздействие на объект культурного наследия, расположенный на участке, непосредственно связанном с участком, на котором ведутся строительные работы.

В разделе проекта организации строительства отражен:

- порядок и способы устройства ограждения строительной площадки;
- порядок и организационно-технологическая схема выполнения нулевого цикла;
- последовательность возведения надземной части здания и устройства инженерных коммуникаций

- передвижение техники предусматривается по проездам вне границ территории объекта культурного наследия по сети городских дорог и внутривортовых (внутриквартальных) проездов.

- стоянка любой техники; складирование любых материалов, предметов и грузов, а также размещения оборудования, устройство и установка мест отдыха, бытовок, временных жилых или складских построек предусматривается в соответствии со Стройгенпланом исключительно на участке проектируемого объекта (в границах строительного городка).

Исходя, из вышеизложенного следует, что при производстве демонтажных и строительных работ по возведению проектируемого объекта, примыкающее здание объекта культурного наследия, находится вне зоны влияния технологического воздействия при условии соблюдения технологических требований и последовательности этапов производства работ, предусмотренных в разделе ПОС и ГТО в сопровождении систематического мониторинга.

Сведения о компенсирующих мероприятиях или обоснование отсутствия необходимости в них:

По результатам комплексной геотехнической оценки влияния проектируемых работ по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., 1а, лит. А, земельный участок кадастровый номер № 78:07:0003095:8», необходимость в разработке компенсирующих мероприятий или в усилении конструкций здания выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, расположенного в зоне влияния, отсутствует.

Сведения о видах мониторинга или обоснование отсутствия необходимости мониторинга:

Для выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина», по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, расположенного в непосредственной близости к проектируемому объекту на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003095:8 по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, на основании требований, п. 4.4 СП 305.1325800.2017, п. 12.5 СП 22.13330.2016 и п. 4.16 ГОСТ Р 56198-2014 необходимо установить срочный режим геотехнического мониторинга поскольку данное здание попадает в расчетную зону влияния, в пределах которой дополнительные деформации составляют более 1,0 мм.

Геотехнический мониторинг является инструментом оперативной корректировки производства работ и направлен на обеспечение сохранности конструкций объекта культурного наследия.

Основной задачей мониторинга является фиксация превышений критериев безопасного ведения работ при запроектированном демонтаже зданий и сооружений, обеспечение сохранности конструкций объекта культурного наследия.

Все мероприятия, а также объем и продолжительность проводимого мониторинга должны выполняться на основе ГОСТ Р 56198–2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» и СП 22.13330.2016 (глава 12, Приложение Л).

На основании п. 4.16 ГОСТ Р 56198–2014 при оказании влияния на объект культурного наследия следует начинать мониторинг за три месяца до начала оказываемых воздействий, в данном случае до начала демонтажных работ. Срочный режим мониторинга при оказании влияния на объект культурного наследия неординарных природных или техногенных воздействий продолжается в течение всего периода влияния указанных воздействий и в течение двух лет после окончания влияния указанных воздействий.

В процессе мониторинга осуществляется контроль:

- дополнительных осадок фундаментов и относительной разности осадок фундаментов здания объекта культурного наследия;
- горизонтальных или вертикальных смещений конструкций здания объекта культурного наследия – фиксация момента нарушения целостности стен (появление трещин или раскрытие существующих в конструкциях кирпичных стен от 0,5 мм);
- за уровнем грунтовых вод по сети пьезометрических скважин как внутри, так и по периметру котлована;
- скорость развития вышеперечисленных деформаций.

Величины вертикальных и горизонтальных смещений определяются посредством периодической геодезической съемки системы марок и геодезических знаков, установленных на несущих конструкциях объекта культурного наследия, перечисленных выше.

Образование трещин контролируется визуально, а также производится

их фотофиксация. Контроль раскрытия трещин осуществляется по маякам и трещиномерам.

Мониторинг состоит из двух этапов – подготовительного и рабочего.

На подготовительном этапе должны быть выполнены следующие мероприятия:

- Составляется и утверждается программа работ по мониторингу. В данной программе указываются способы и методы проведения мониторинга.

- Освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки, фиксация дефектов.

- Определение фоновых параметров колебаний конструкций от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, соседних производств и т.п.).

- На обнаруженных при обследовании трещинах установить маяки трещиномеры или датчики для контроля за их динамикой развития (при необходимости).

- Установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети.

- Определение фактических кренов стен и неравномерности осадок здания объекта культурного наследия (до начала производства работ).

- Установка пьезометров (режимных скважин) для контроля уровня грунтовых вод, а также для контроля системы откачки воды из котлована, выявление возможных размывов грунта, проверку системы сброса откачиваемых вод).

По результатам выполнения подготовительных работ по мониторингу необходимо подготовить предварительное заключение (стартовый отчет).

На рабочем этапе мониторинга осуществляется:

- Визуальный контроль технического состояния конструкций здания объекта культурного наследия; контроль состояния маяков, трещиномеров или датчиков на трещинах.

- Геодезические измерения деформаций существующего здания.

- Наблюдения за пьезометрами (режимными скважинами) для контроля уровня грунтовых вод, а также для контроля системы откачки воды из котлована, выявление возможных размывов грунта, проверку системы сброса откачиваемых вод).

К основным критериям изменения технического состояния объекта культурного наследия, при достижении которых требуется приостановка строительно-монтажных работ и приглашение представителей контролирующих организаций (ГАСН и КГИОП) на площадку строительства для принятия решения о дальнейшем порядке строительства (очередность производства СМР, изменения технологии производства, щадящие методы, захватки и т.п.), относятся:

- появление новых трещин на конструкциях;

- раскрытие старых трещин, которое фиксируется по техническому состоянию маячков, установленных до начала производства работ;

- достижение предельных расчетных дополнительных осадок;

- скорость развития осадок превышает 1 мм/сутки (определяется по интерполяции между циклами мониторинга).

В случае наличия одного из указанных критериев работы вблизи здания объекта культурного наследия приостанавливаются, фиксируется состояние контролируемых параметров. Геотехнический мониторинг проводится с периодичностью 1 раз в сутки, при достижении условной стабилизации осадок, раскрытия трещин, работы возобновляются при постоянном мониторинге.

В самом худшем случае, когда фактическая (измеряемая в процессе мониторинга за строительством) осадка может превысить предельно допустимые значения, необходимо в процессе производства работ производить компенсационные мероприятия, позволяющие

остановить или компенсировать (деформации здания объекта культурного наследия обратного направления – подъем) полученные дополнительные осадки здания. В качестве таких мероприятий могут применяться различные инъекционные методики по нагнетанию под фундаменты специальных расширяющихся составов или механическая корректировка деформаций с применением домкратов (при больших значениях осадок).

Предельно допустимые отклонения и деформации приняты на основании требований ТСН 50-302-2004 с учетом категории технического состояния объекта культурного наследия.

Объем, сроки, периодичность и методы работ при выполнении геотехнического мониторинга представлены в таблице 12.1 СП 22.13330.2016.

Периодичность проведения мониторинга, в том числе контроль состояния маяков:

- не реже одного раза в месяц в течение периода производства работ и первые 3 месяца, предшествующие производству работ;
- при демонтажных работах – не реже 1 раза в 2 недели;
- при производстве монтажных работ по устройству свайного фундамента – не реже 1 раза в неделю;
- при производстве работ по возведению подземных конструкций – не реже 1 раза в неделю;
- при производстве монтажных работ надземных конструкций – не реже 1 раз в месяц;
- выравнивания планировки и формирования благоустройства территории – не реже 1 раза в месяц;
- в процессе эксплуатации – в качестве срочного мониторинга не реже одного раза в месяц (или в соответствии с программой мониторинга) в течении 2-х лет.

Периодичность фиксации контролируемых параметров должна увязываться с графиком проведения строительно-монтажных работ и может корректироваться (т.е. выполняться чаще, чем это указано в программе геотехнического мониторинга) при превышении значений контролируемых параметров прогнозируемых величин или выявлении прочих опасных отклонений.

При наблюдениях за изменением уровня подземных вод стабилизацией считается достижение амплитуды его колебаний, не превышающей сезонные и ежегодные значения в соответствии с результатами инженерно-геологических изысканий (с учетом гидрогеологического прогноза).

Осуществляющая мониторинг специализированная организация при обнаружении превышения установленных критериев обязана уведомить производителя работ и проектировщика о возникновении негативных технологических воздействий, предложить временно приостановить работы и рекомендовать меры по нормализации ситуации. При несогласии застройщика и/или подрядчика с предложенными мероприятиями организация, осуществляющая мониторинг, обязана уведомить об этом органы ГАСН и КГИОП.

Механизм приостановки работ должен предусматривать следующие мероприятия:

- уведомление производителя работ и проектировщика о возникновении негативных технологических воздействий;
- оперативное предложение мероприятий по устранению негативных воздействий, согласованное с проектной организацией;
- информирование государственных контрольных органов (Госстройнадзора, КГИОП) о возникновении опасных тенденций, которые могут привести к превышению допустимого критерия по дополнительным деформациям существующих зданий и сооружений.

В процессе геотехнического мониторинга необходимо обеспечить своевременность информирования заинтересованных сторон о выявленных отклонениях контролируемых параметров (в том числе тенденции их изменений, превышающие ожидаемые) от проектных значений и результатов геотехнического прогноза. Организация, проводящая мониторинг, обязана представлять ежемесячный отчет по мониторингу Заказчику.

Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия:

Для выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, предусмотрен ряд мер на период ведения строительных работ, направленных на обеспечение его сохранности:

1. При производстве работ по проектной документации необходимо обеспечить безопасную эксплуатацию объекта культурного наследия, расположенного в непосредственной близости к земельному участку производства работ.

2. В соответствии с требованиями «Положения об авторском надзоре за строительством предприятий, зданий и сооружений», организовать проведение периодических инструктажей для персонала на основании плана-графика, с разъяснением научной ценности и культурно-исторической значимости объекта культурного наследия с указанием недопустимости его повреждения или нарушения планировки прилегающей территории.

3. В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ, в случае обнаружения, в ходе производства земляных работ, объектов обладающих признаками объекта культурного наследия или объекта археологического наследия, заказчик и лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить производство работ и в течение трех дней со дня их обнаружения направить в орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Археологические предметы, обнаруженные в результате проведения изыскательских, земляных, строительных работ и иных работ, подлежат обязательной передаче физическими и (или) юридическими лицами, осуществляющими указанные работы, государству в порядке, установленном федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

4. Установить защитное ограждение территории от строительной площадки. На ограждении необходимо устанавливать предупредительные надписи и знаки, а в ночное время - освещение.

5. Предусмотреть мероприятия по защите окружающей территории от строительных отходов и мусора при производстве работ. Мусор систематически вывозить.

6. Предусмотреть места складирования строительного материала на специально оборудованных местах вне территории объекта культурного наследия.

7. Категорически запрещается производить в пределах территории объекта культурного наследия и в непосредственной близости мытье, ремонт и техническое обслуживание машин; выполнять их заправку; хранить горюче-смазочные материалы. Указанные мероприятия выполняются на производственной базе подрядной организации.

8. При въезде на стройплощадку установить информационный щит с указанием застройщика, подрядчика, их контактных телефонов и сроков ведения работ. Установить щиты с планом противопожарной защиты, схемы временных дорог, схемы размещения бытовых помещений.

На территории стройплощадки установить указатели проходов и проездов. Опасные зоны должны быть ограждены и по их границе выставлены предупредительные знаки и надписи, видимые в любое время суток (ГОСТ 23407-78).

9. В случае изменения существующих проектных решений или расширения (изменения)

территории проведения работ, оказывающих влияние на объект культурного наследия, а также устройства любых временных или служебных автодорог, требуется разработка новой (или корректировка настоящей) документации, обосновывающей обеспечение сохранности объекта культурного наследия, расположенного в непосредственной близости к участку производства работ. Далее новая (откорректированная) документация должна быть согласована, совместно с актом историко-культурной экспертизы в КГИОП.

На основании проведенной оценки влияния демонтажных и строительных работ по проектной документации: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., 1а, лит. А, земельный участок кадастровый номер № 78:07:0003095:8» на выявленный объект культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, расположенный в непосредственной близости, совместно с представленным на государственную историко-культурную экспертизу проектом обеспечения сохранности: «Проект обеспечения сохранности объекта культурного наследия», разработанным ООО «КАНТ» в 2026 году (шифр: 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН) в соответствии с ч. 3 ст. 36 и ч. 1, 3 ст. 45 ФЗ №73, , установлено:

- По результатам геотехнического расчета установлено, что на этапе производства демонтажных работ выявленный объект культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, не попадает в расчетную зону влияния.

- Предусмотренные проектом работы по демонтажу здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А (на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003095:8), расположенного в непосредственной близости к рассматриваемому объекту культурного наследия, и порядок производства работ удовлетворяет требованиям норм в части допустимых осадок, установленных для объектов культурного наследия, расположенных в зоне влияния.

- Геотехнический мониторинг для здания выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, на период демонтажных работ не требуется, т.к. дополнительные деформации здания не превышают 1 мм.

- По результатам численного моделирования и геотехнического расчета установлено, что на этапе строительства проектируемого многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой выявленный объект культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, попадает в расчетную зону влияния. При этом, предусмотренные проектом решения удовлетворяют требованиям норм в части допустимых дополнительных осадок и не превышают предельно допустимых значений, установленных согласно требованиям ТСН 50-302-2004.

- По результатам комплексной оценки влияния проектируемых работ по рассматриваемой проектной документации, необходимость в разработке компенсирующих мероприятий или в усилении конструкций рассматриваемого здания выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина» по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, расположенного в зоне влияния, отсутствует;

- На основании требований п. 4.4 СП 305.1325800.2017, п. 12.5 СП 22.13330.2016 и п. 4.16 ГОСТ Р 56198-2014 необходимо установить срочный режим геотехнического мониторинга для здания выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина»

по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А.

- Геотехнический мониторинг согласно требованиям п. 4.16 ГОСТ Р 56198-2014 необходимо начать за 3 месяца до начала проведения строительных работ, вести на протяжении всего периода производства работ, и далее 2 года после завершения строительных работ.

- Для обеспечения сохранности объекта культурного наследия обязательно выполнение мероприятий, изложенных в представленном проекте обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

- В представленном на экспертизу проекте обеспечения сохранности объектов культурного наследия информация представлена в достаточном объеме, материалы и технические решения разработаны в соответствии с действующими нормативными документами (Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), в т.ч. п. 2, 3, ст.36.

- Меры, запланированные и отраженные в представленном на экспертизу проекте обеспечения сохранности объекта культурного наследия, направлены на обеспечение целостности и безопасности рассматриваемого объекта культурного наследия на момент производства работ и достаточны для его сохранности при обязательном соблюдении технологий и порядка производства работ.

Таким образом, реализация предусмотренных решений соответствует требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:

По результатам рассмотрения проекта обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А (адрес согласно Приказу от 20.02.2001 № 15: Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., 1б), при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А, в границах земельного участка с кадастровым номером № 78:07:0003095:8, разработанного ООО «КАНТ» в 2026 году (шифр: 01-ГИКЭ-К-2022/26-ОСОКН), экспертом сделан вывод о возможности **положительное заключение** обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия.

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ территории объекта культурного наследия.

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 4. Материалы фотофиксации.

Приложение № 5. Правоустанавливающие документы: копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

Приложение № 6. Копия градостроительного плана земельного участка.

Приложение № 7. Документы технического учета: копии технических паспортов; копии поэтажных планов.

Приложение № 8. Документы кадастрового учета: копия кадастрового плана земельного участка.

Приложение № 9. Материалы, содержащие информацию о ценности объектов с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

15. Дата оформления заключения экспертизы: 08 апреля 2026 года

Эксперт по проведению
государственной историко-
культурной экспертизы

Подпись эксперта:
*(подписано усиленной
электронной подписью)*

Куминов С.Е.

Приложение № 1 к Акту

**Копия решения органа государственной власти о включении в перечень
выявленных объектов культурного наследия**

Администрация Санкт-Петербурга

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

ПРИКАЗ от 20 февраля 2001 года N 15

Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.86 N 203, приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".
2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.
3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.
4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:
 - 4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП
Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15

Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

| | | | | | | |
|--|--|--|--|---|---------|---|
| | Дом К.И.Волькенштейн | 1910 | гражд. инж. С.И.Минаш | Ленина ул., 33; Полозова ул., 22 | среднее | Рекомендуется к включению в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000) |
| | Дом А.Ф.Жено (со службами и оградой) | 1906 | техн. И.И.Демикелли | Ленина ул., 35; Полозова ул., 24 | среднее | -" |
| | Дом Г.М.Курдюмова | 1914-1915 | гражд. инж. М.Курдюмов | Ленина ул., 37; Полозова ул., 26 | среднее | -" |
| | Дом А.Л.Лишневого | 1912-1913 | архитекторы А.Л.Лишневого, С.Я.Турковский (участие) | Ленина ул., 41; Полозова ул., 28 | среднее | -" |
| | Здание кинматографа "Ассамблея" А.Е.Медведева | 1913 | арх. Ф.А.Корзухин | Лизы Чайкиной ул., 2; Большой пр., 25 (лит Б) | среднее | -" |
| | Дом Ю.К.Добберт | 1898 | арх. А.Я.Рейнберг | Лизы Чайкиной ул., 4; Пушкарская Большая ул., 12 | среднее | -" |
| | Дом Е.П.Михайлова | 1901-1902 | арх. А.А.Зограф | Лизы Чайкиной ул., 22 | среднее | -" |
| | Дом Н.С.Занина | 1916-1917 | гражд. инженеры Н.С.Резвый, Л.М.Яругский | Малый пр. П.С., 16 | среднее | -" |
| | Особняк А.Н.Копец | 1863; 1909, расширение, изменение фасада | автор не установлен гражд. инж. П.К.Лежоев | Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д.7а, литера А | среднее | -" |
| (Пункт в редакции приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 26 октября 2010 года N 8-191 | | | | | | |
| | Дом М.Д.Корнилова | 1910 | арх. А.Ф.Барановский | Малый пр. П.С., 26- 28; Пионерская ул., 6/Н | среднее | -" |
| | | | | | | |

Приложение № 2 к Акту

**Копия решения органа государственной власти об утверждении
план границ территории объекта культурного наследия**

Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

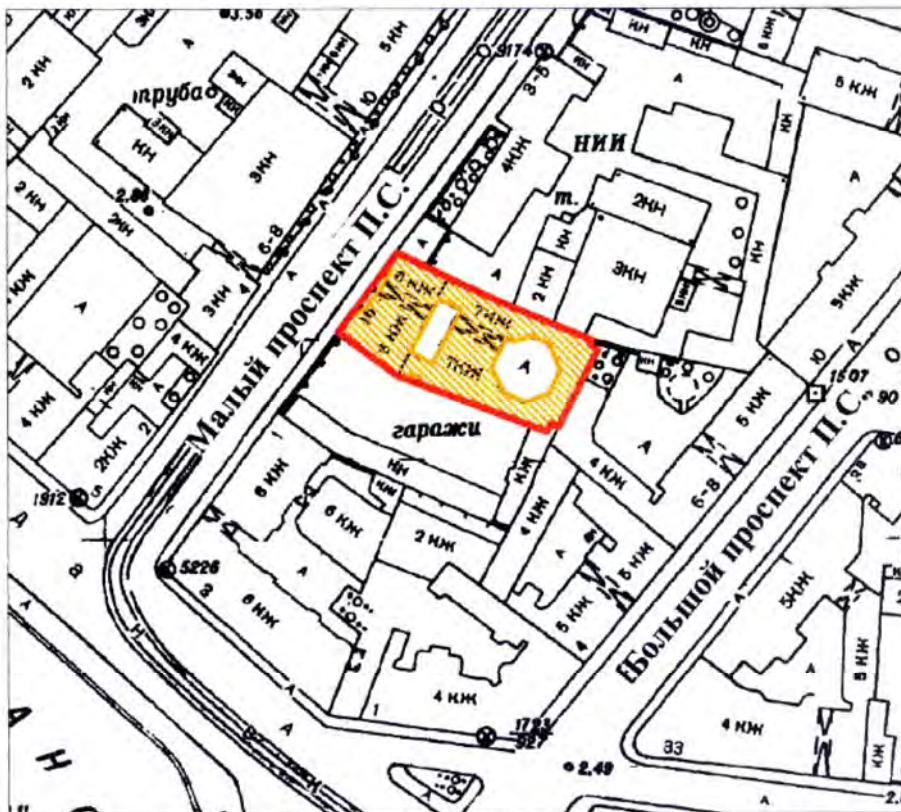


Кириков
М.П. Б. М. Кириков

18 мая 2002



**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом Н. С. Занина"**

г. Санкт-Петербург, Малый пр. П. С., 1 б



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____

Приложение № 3 к Акту

**Копия решения органа государственной власти об утверждении
предмета охраны объекта культурного наследия**



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

№ 964-рп19.07.2024

**Об утверждении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Н.С. Занина»**

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А, согласно приложению к распоряжению.
2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 18.03.2011 № 10-80 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина».
3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 19.07.2024 № 964-рп

Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.С. Занина»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 16, литера А

| № п п | Видовая принадлежность предмета охраны | Предмет охраны | Фотофиксация |
|-------|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Объемно-пространственное решение: | <p>исторические габариты 6-ти этажного лицевого корпуса, 6-7-этажных дворовых корпусов на высоком цокольном этаже;</p> <p>воротный проезд с плоским перекрытием;</p> <p>исторические габариты и конфигурация крыши (скатная).</p> |  |
| 2 | Конструктивная система: | <p>исторические кирпичные наружные и внутренние капитальные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> | |

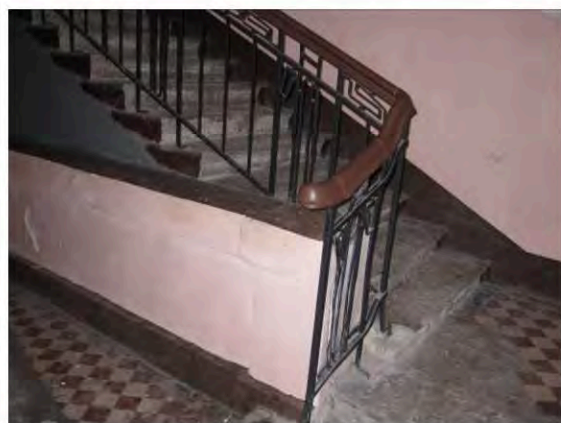


7 исторических каменных лестниц (одна парадная и шесть черных дворовых) (местоположение, габариты) парадная лестница лицевого фасада:

лестничные марши на косяках;

ступени лестницы лещадной плиты;

ограждение лестничных маршей кованного черного металла в виде вертикальных стержней с фризом из фрагментов меандра по верхнему краю;



черная лестница (южного дворового флигеля):

лестничные марши на косоурах;

ступени лещадной плиты;

ограждение лестничных маршей кованого черного металла из вертикальных стержней;



3

Объемно-планировочное решение:

историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.

| | | | |
|---|---|--|--|
| 4 | <p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p> | <p>в приемах неоклассицизма;</p> <p>лицевой фасад:</p> <p>материал и характер обработки фасадной поверхности: известняковый цоколь, терразитовая штукатурка с глубоким квадратным рустом на уровне 1-2-го этажей, терразитовая штукатурка с неглубоким квадратным рустом на уровне 3-6-го этажей, фактурная штукатурка отдельных декоративных элементов фасада (пилястры);</p> <p>симметричные ризалиты по крайним осям фасада;</p> <p>лоджии боковых ризалитов на уровне 6-го этажа;</p> <p>центральная западающая часть фасада, увенчанная треугольным полуфронтоном;</p> <p>портал с треугольным разорванным фронтоном и нишей с полуциркульным завершением, декорированным веерным рустом и замковым камнем, по сторонам от входа гладкие пилястры;</p> <p>историческое материал и рисунок заполнения проема парадного входа: дверь двухстворчатая, в нижней части створок глухие филенки, верхняя часть с исторической расстекловкой, исторической полуциркульной фрамугой с расстекловкой «паутина».</p> <p>конфигурация, исторический рисунок расстекловки, материал и цвет заполнения оконных проемов объема парадной лестницы центральной части фасада;</p> |    |
|---|---|--|--|

конфигурация и декоративное оформление оконных проемов объема парадной лестницы:

исторический рисунок расстекловки оконных проемов парадной лестницы центральной части фасада;
прямоугольный оконный проем 2-3-го этажа с балконом, имеющим ограждение в виде оштукатуренной балюстрады и замковым камнем в завершении;

прямоугольный оконный проем 3-4-го этажей в рустованных наличниках декорированный прямым сандриком на кронштейнах, замковым камнем и филенкой в подоконном простенке;

прямоугольный оконный проем 4-5-го этажа;

прямоугольный оконный проем с полуциркульным завершением, декорированный французским балконом с оштукатуренной балюстрадой и рустованным архивольтом;

конфигурация, габариты и декоративное оформление прямоугольных оконных проемов центральной части:

1-6-го этажа с подоконными карнизами на кубических кронштейнах;

2-го этажа – трехклинным замковым камнем;



конфигурация, габариты и декоративное оформление оконных проемов ризалитов:

ложная балюстрада в подоконных простенках на уровне 2-го, 4-го, 5-го этажей;

прямоугольные оконные проемы лоджий 6-го этажа фланкированные пилястрами тосканского ордера;

балкон по центральной части фасада на уровне 2-го этажа с ограждением в виде оштукатуренной балюстрады;

профилированные межэтажные карнизы 1-2-го, 2-3-го этажей;

профилированный межэтажный карниз большого выноса 5-6-го этажей;

створы ворот кованого черного металла геометрического рисунка с глухой нижней частью;



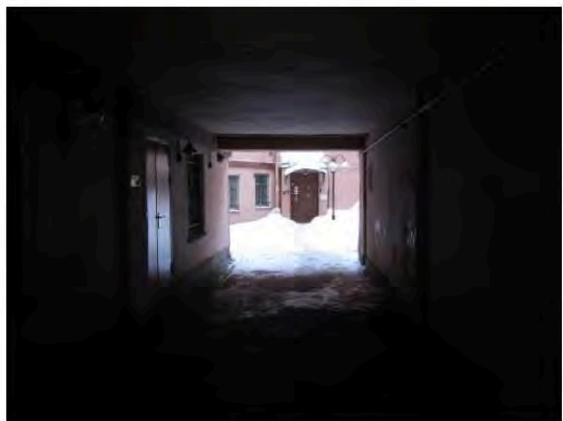
дворовые фасады 1-го и 2-го двора:

конфигурация, габариты и расположение оконных и дверных проемов;

историческая расстекловка окон лестничного объема;

материал и характер фасадной поверхности (известняковый цоколь, гладкая штукатурка);

первый двор



второй двор



5

Декоративно-художественная отделка интерьера:

тамбур парадного входа:

над прямоугольным дверным проемом внутренних дверей полуциркульное окно с расстекловкой «паутина»;



парадная лестница:

покрытие пола межэтажных площадок
меглахской плиткой шахматного
рисунка в два цвета (белый и красный)



Приложение № 4 к Акту**Материалы фотофиксации**

ФОТОФИКСАЦИЯ
от 10.03.2023



Фото 1. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Лицевой фасад.





Фото 2. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Общий вид кровли после проведения капитального ремонта.





Фото 3. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Вид с севера.





Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003095:8 и ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Вид с запада.

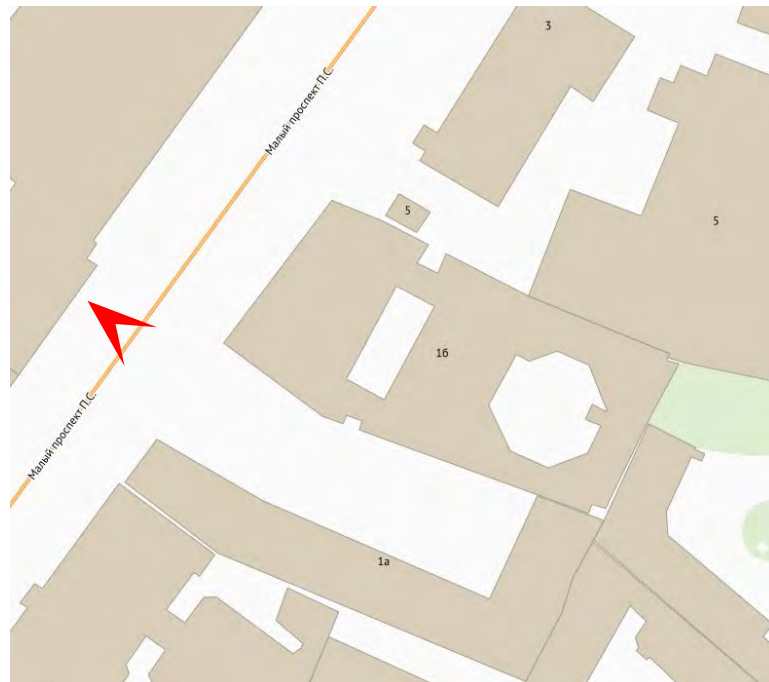




Фото 5. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Вид на брандмауэр.

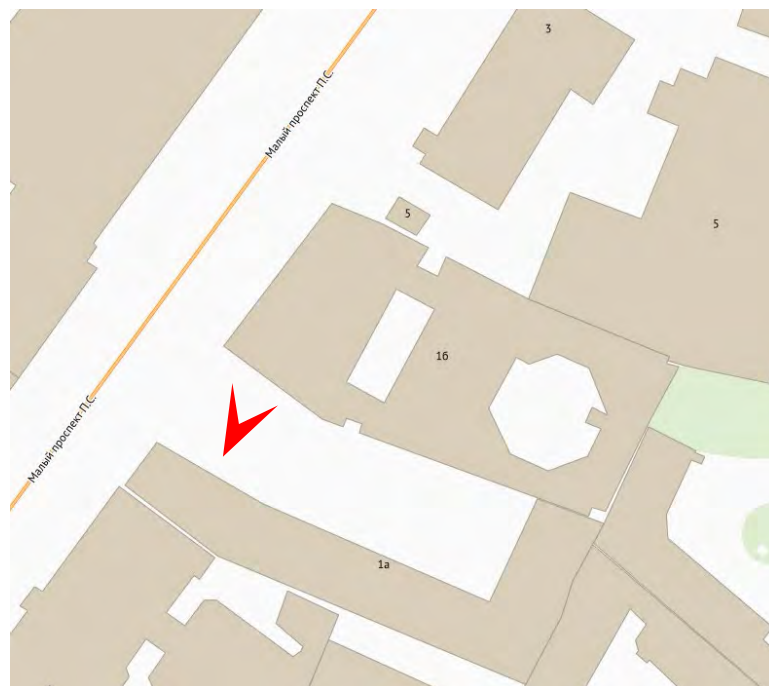




Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003095:8.
Общий вид на участок строительства с запада.

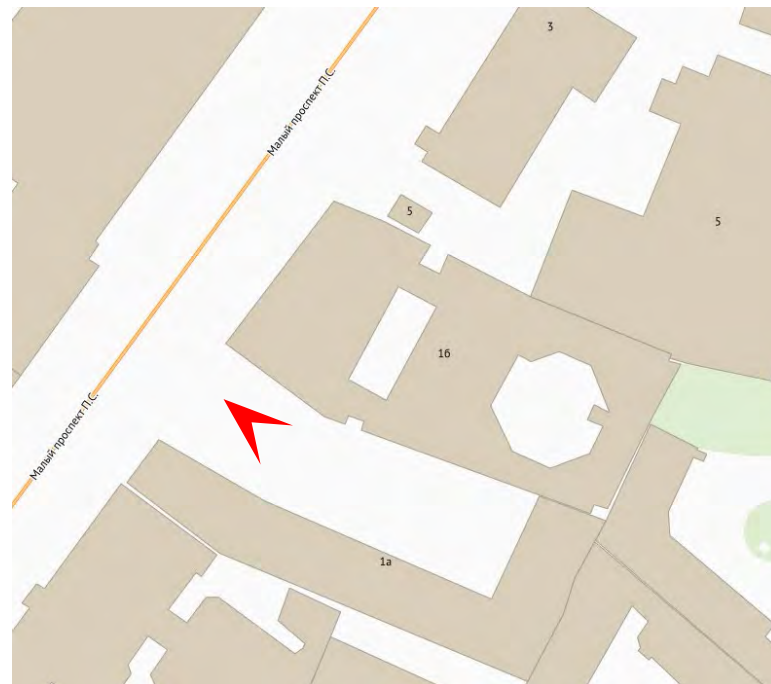




Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003095:8.
Общий вид на участок строительства с востока.





Фото 8. Демонтируемые постройки.
Общий вид.





Фото 9. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Боковой фасад.

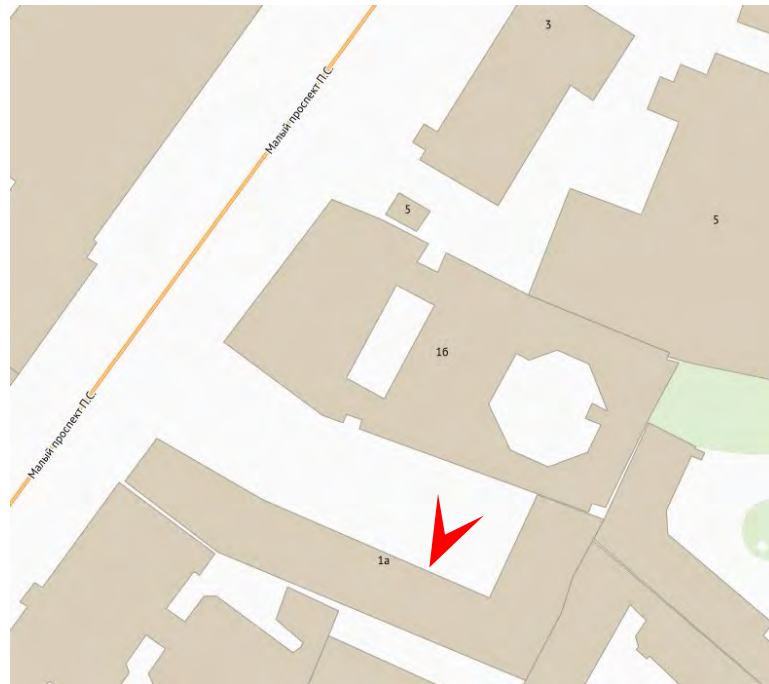




Фото 10. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Боковой фасад после проведения работ по сохранению ОКН.

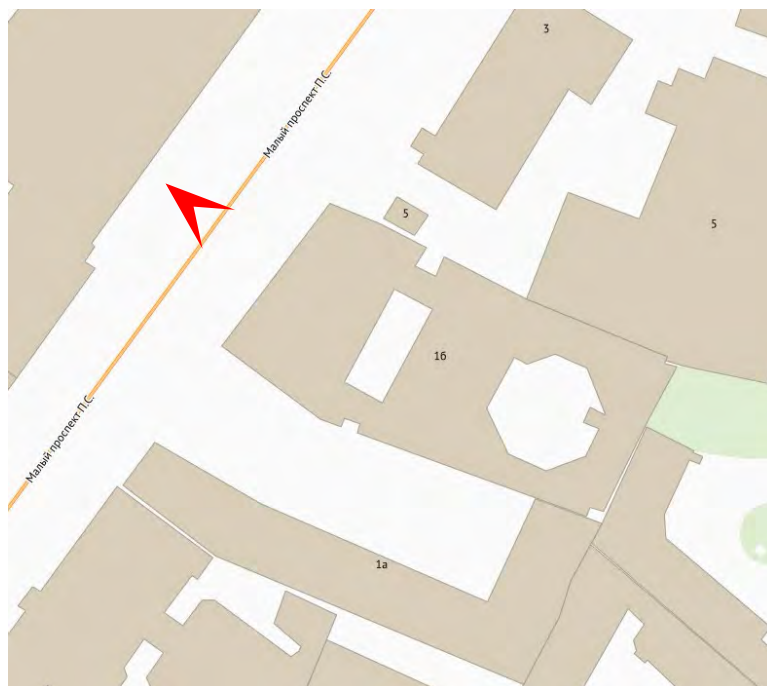




Фото 11. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Боковой фасад вид с севера.

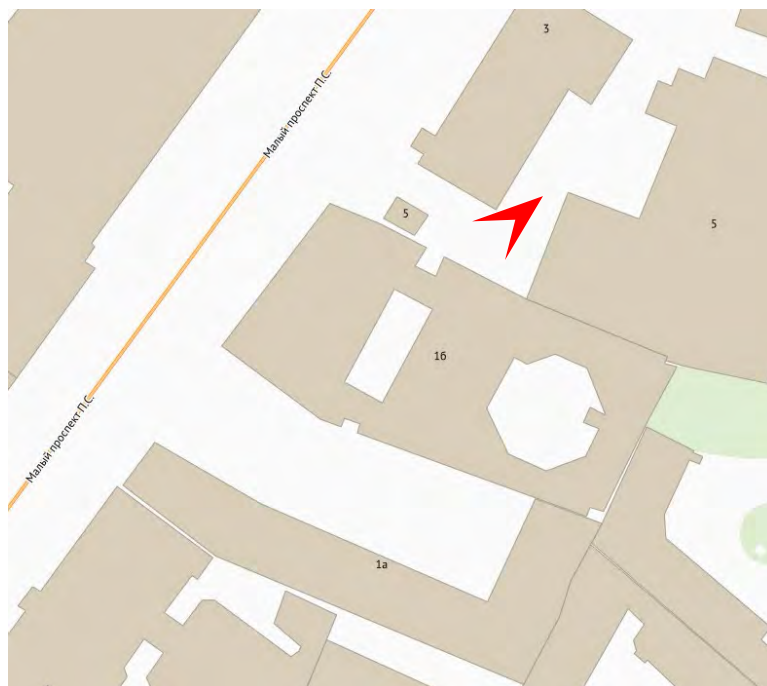




Фото 12. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А и земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003095:8.

Вид с запада.

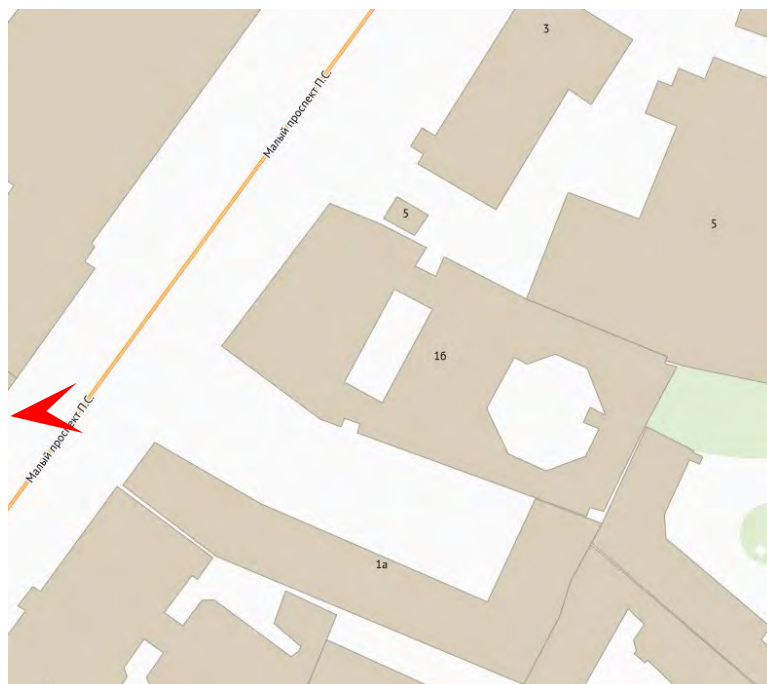




Фото 13. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Вид на задний фасад.

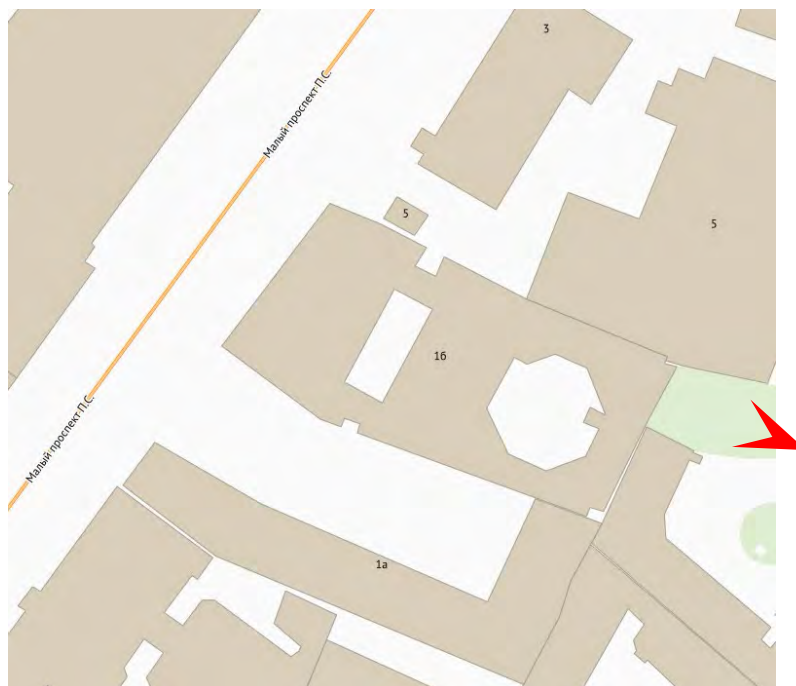
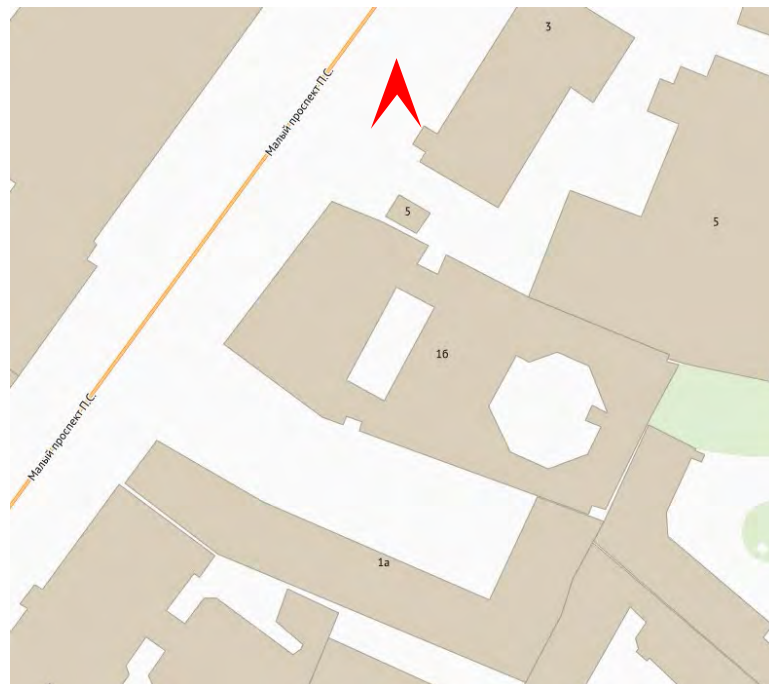




Фото 14. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Кровля бокового фасада после проведения капитального ремонта.



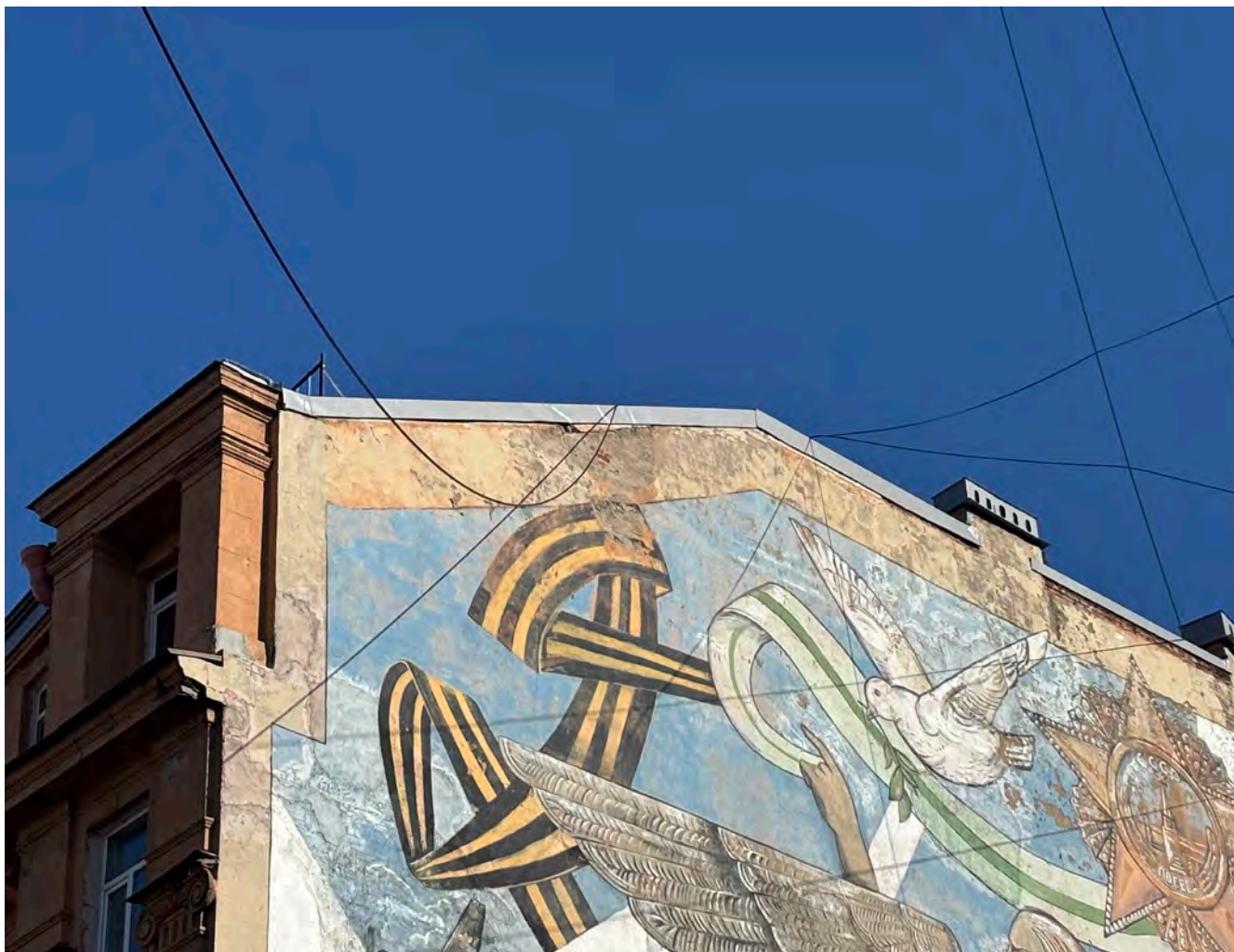


Фото 15. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Кровля бокового фасада после проведения капитального ремонта.





Фото 16. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Внутренний двор.

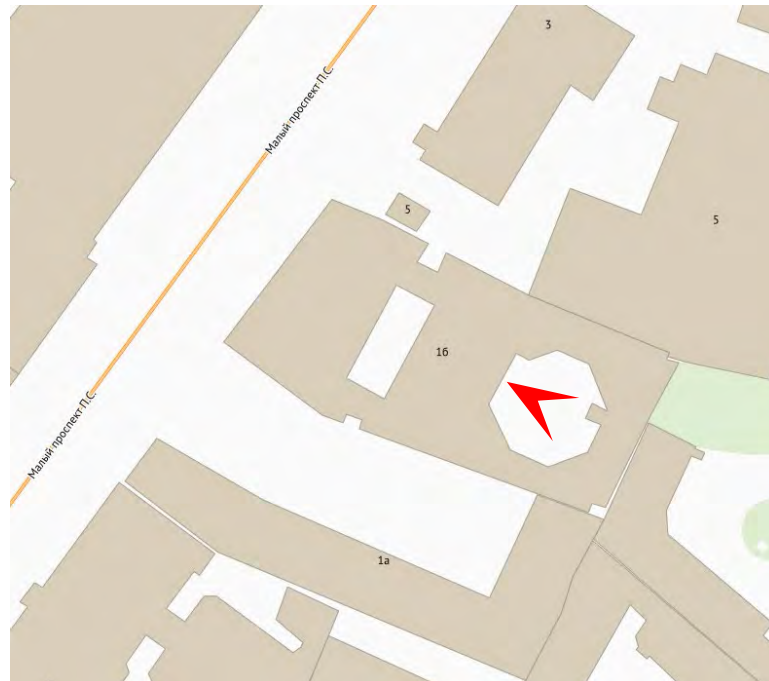




Фото 17. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Внутренний двор.

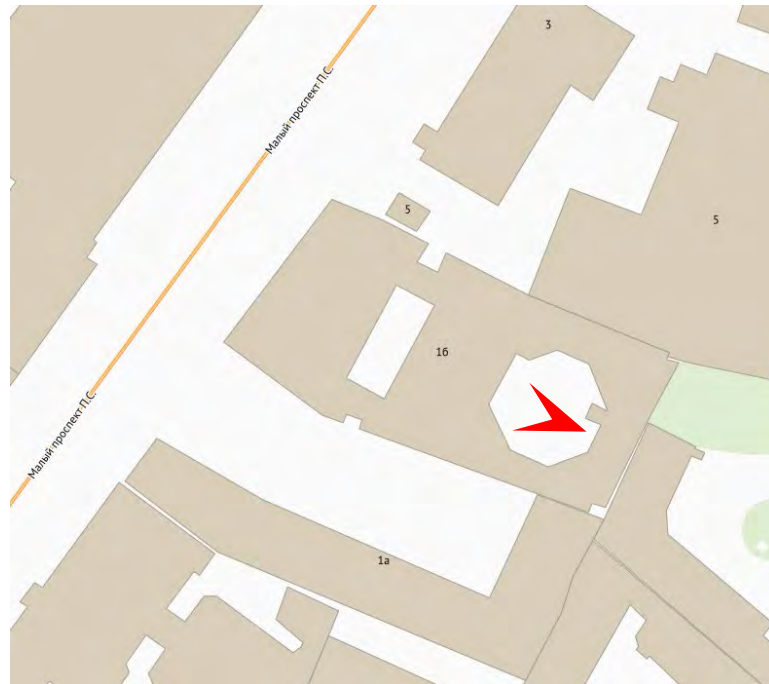




Фото 18. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Внутренний двор.

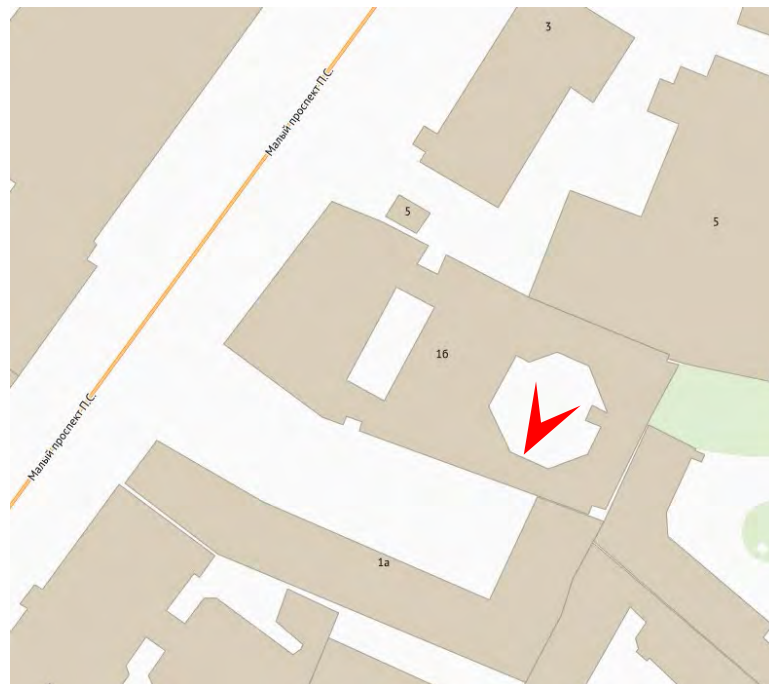




Фото 19. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Вид на дворовую арку.

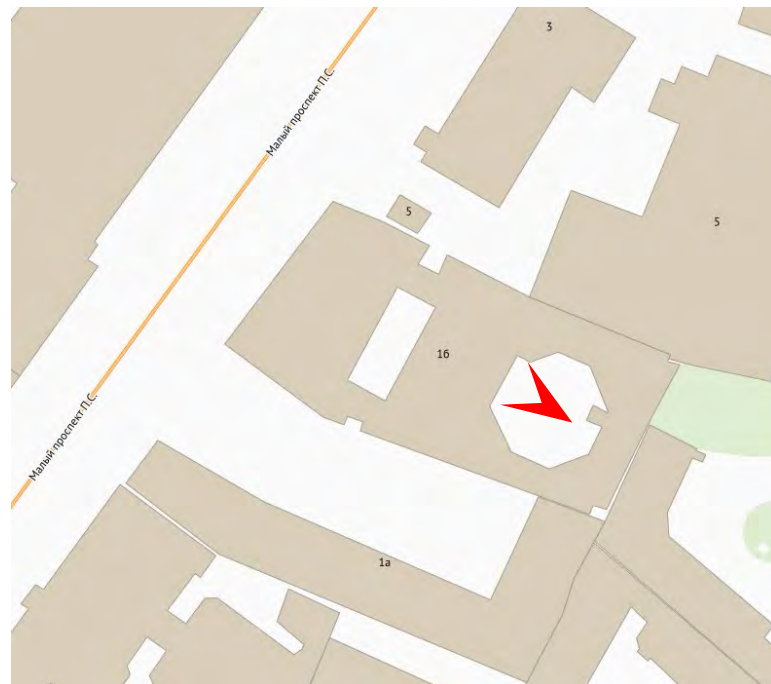




Фото 20. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 1б, лит. А.
Вид на внутренний двор через арку.

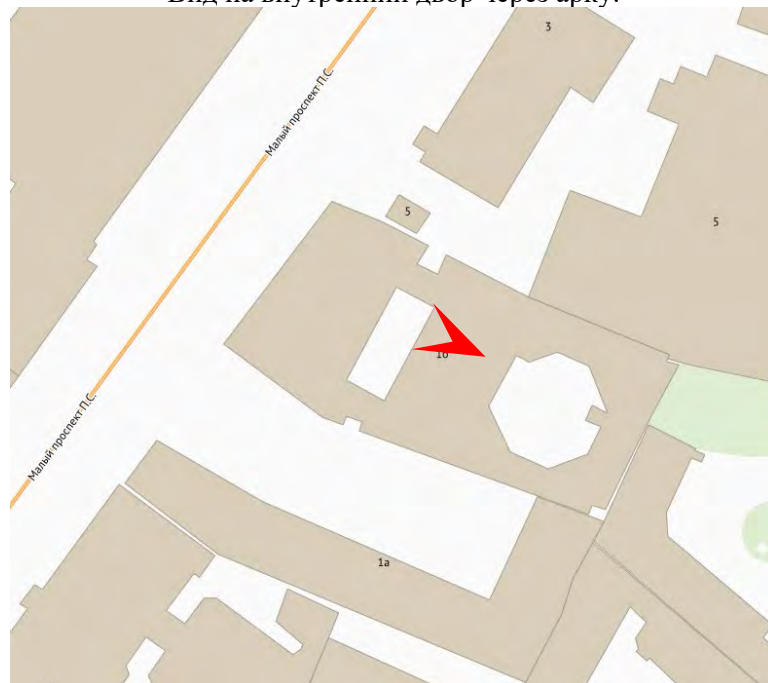




Фото 21. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Внутренний двор.

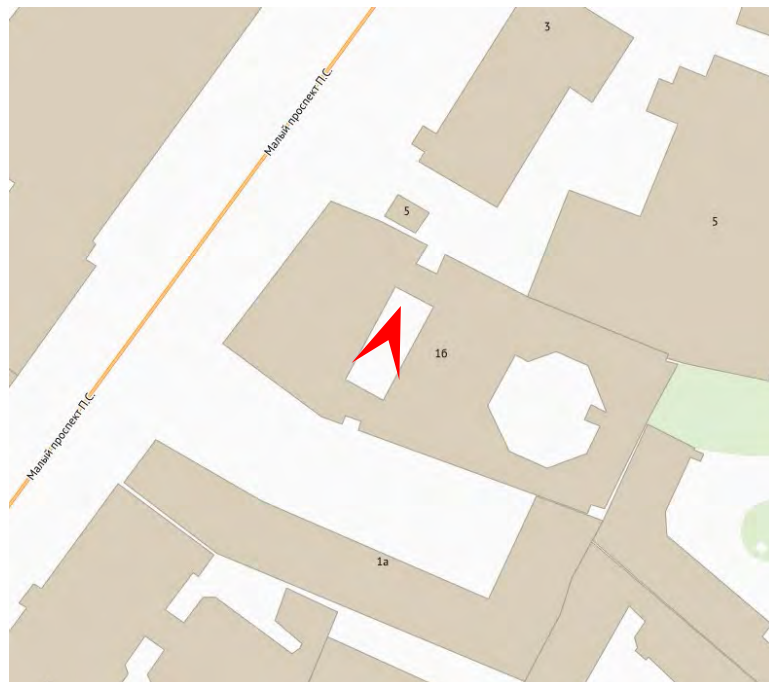




Фото 22. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Внутренний двор.

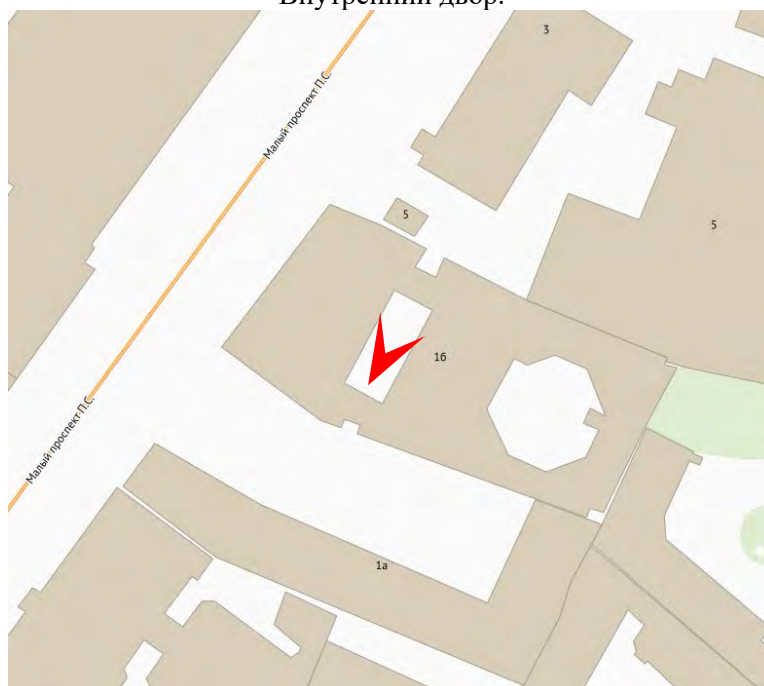




Фото 23. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Вид на дворовой фасад и арку.

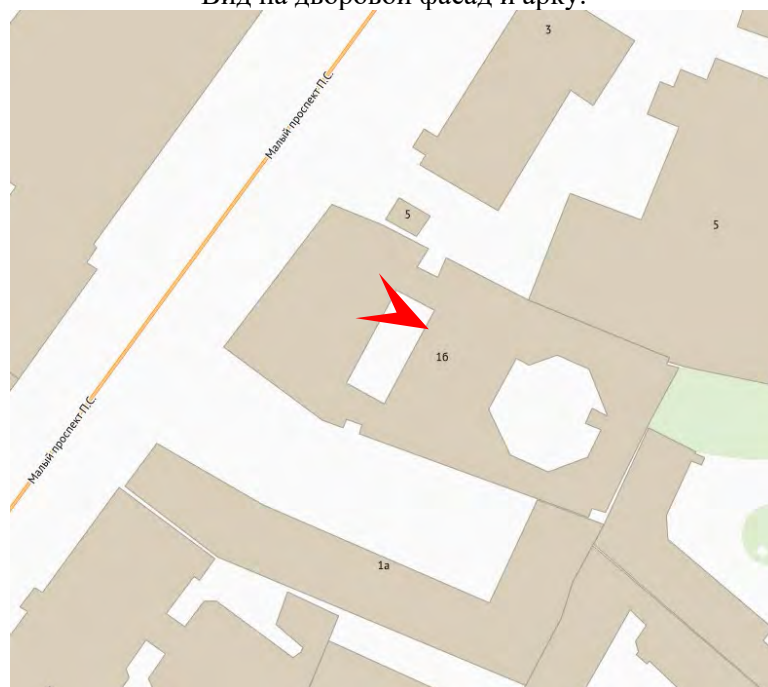




Фото 24. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Вид на дворовой фасад и арку.

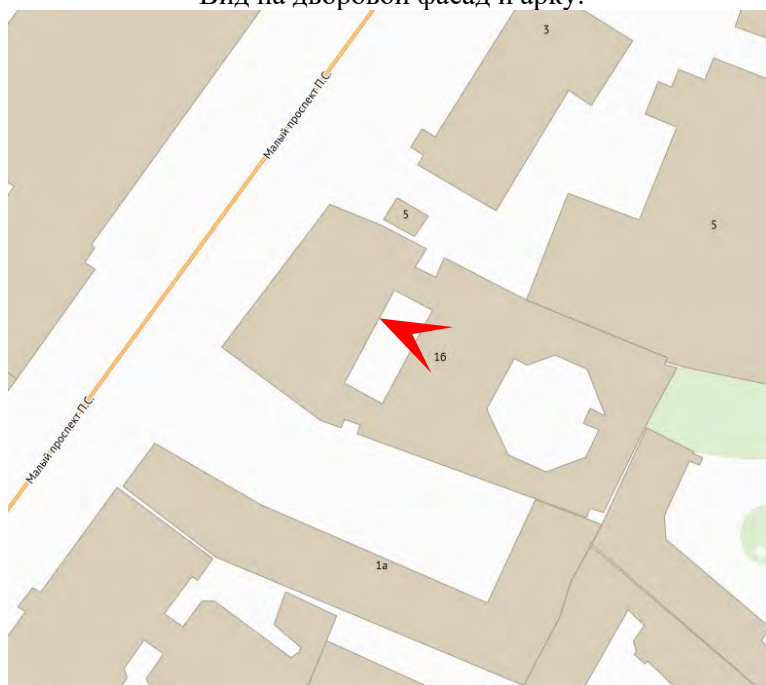




Фото 25. ОКН «Дом Н.С. Занина», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 16, лит. А.
Вид на дворовые ворота.



Приложение № 5 к Акту**Правоустанавливающие документы:**

копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


На основании запроса от 19.03.2026, поступившего на рассмотрение 19.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|--|--|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:07:0003095:8 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 78:07:0003095 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.09.1998 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | г.Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А | | |
| Площадь: | 1558 +/- 14 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 97726305.16 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 78:07:0003095:3020 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 78:3095:8 | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | Среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</small> | инициалы, фамилия |
| | | |

| | | | |
|--|---|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:8 | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.1226 от 30.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7., вид/наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2), тип: Зона охраны объекта культурного наследия, дата решения: 19.01.2009, номер решения: 820-7, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

| | | | |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:8 | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.08.2024; реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанным зон. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга. | |
| Получатель выписки: | | Солнцева Елизавета Игоревна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ", 7703421301 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

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

| | | | |
|---------------------------------------|---|---|--|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:8 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕГАС", ИНН: 9723108147 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 78:07:0003095:8-78/011/2021-3 26.02.2021 16:26:18 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Ипотека | |
| | дата государственной регистрации: | 08.10.2024 18:06:08 | |
| | номер государственной регистрации: | 78:07:0003095:8-78/011/2024-6 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 08.10.2024 по 31.03.2026 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки земельного участка, № Н-1/0130-23-2-0, выдан 02.10.2024 Дополнительное соглашение к договору ипотеки земельного участка № Н-1/0130-23-2-0 от «02» октября 2024 г., № 1, выдан 28.03.2025 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

| | | |
|---------------------------------------|--|---------------------|
| Земельный участок | | |
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 8 |
| Всего листов выписки: 12 | | |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | |
| Кадастровый номер: | 78:07:0003095:8 | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

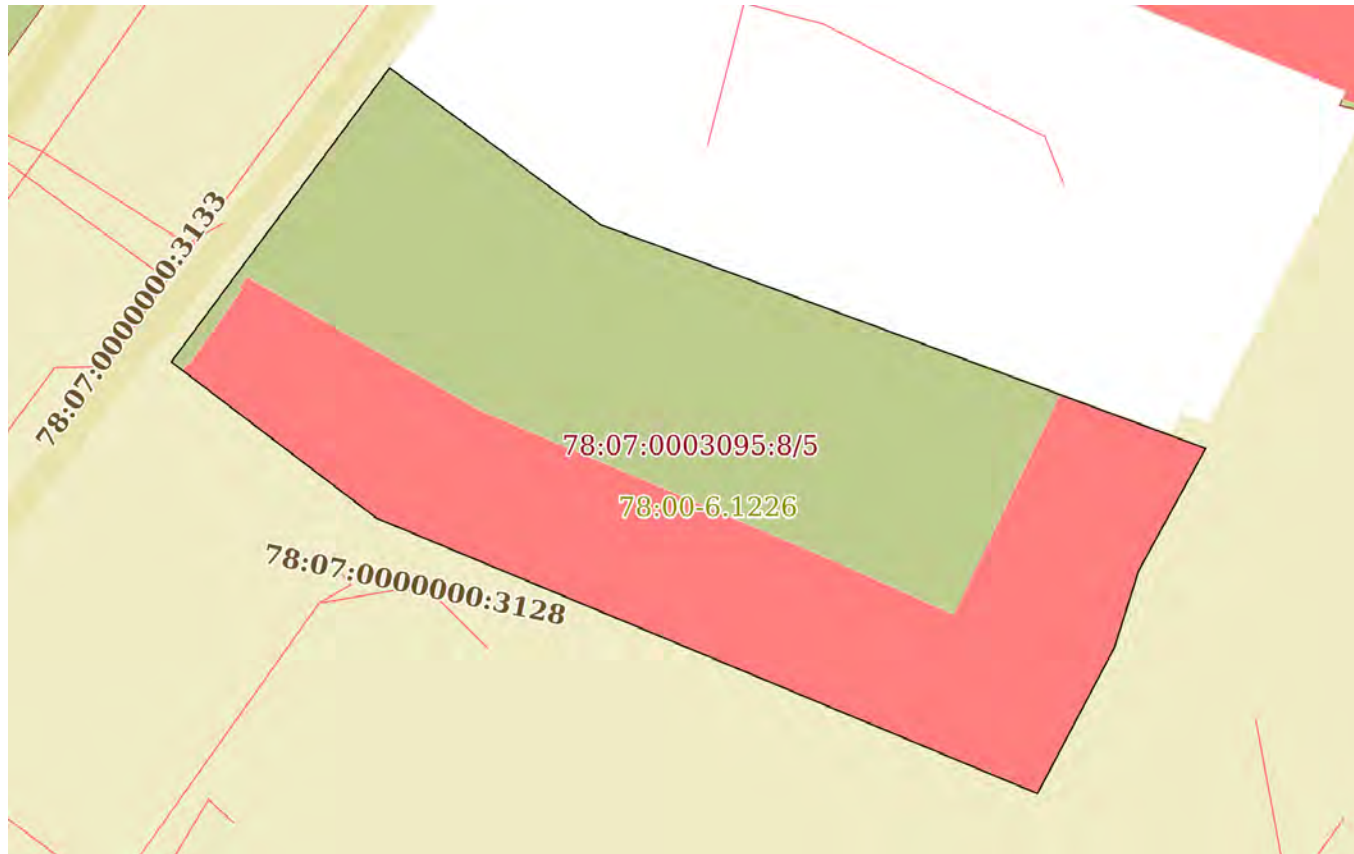
| | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:8 | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|


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

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:8 | |

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500 Условные обозначения:

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:8 | |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
|---|-------------|----------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| № п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 126°35.0` | 17.63 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 110°17.8` | 43.21 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 208°42.5` | 9.33 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 197°31.9` | 5.41 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 207°46.1` | 11.08 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 292°37.6` | 47.98 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 307°17.6` | 17.3 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.1 | 36°35.9` | 24.54 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:8 | |

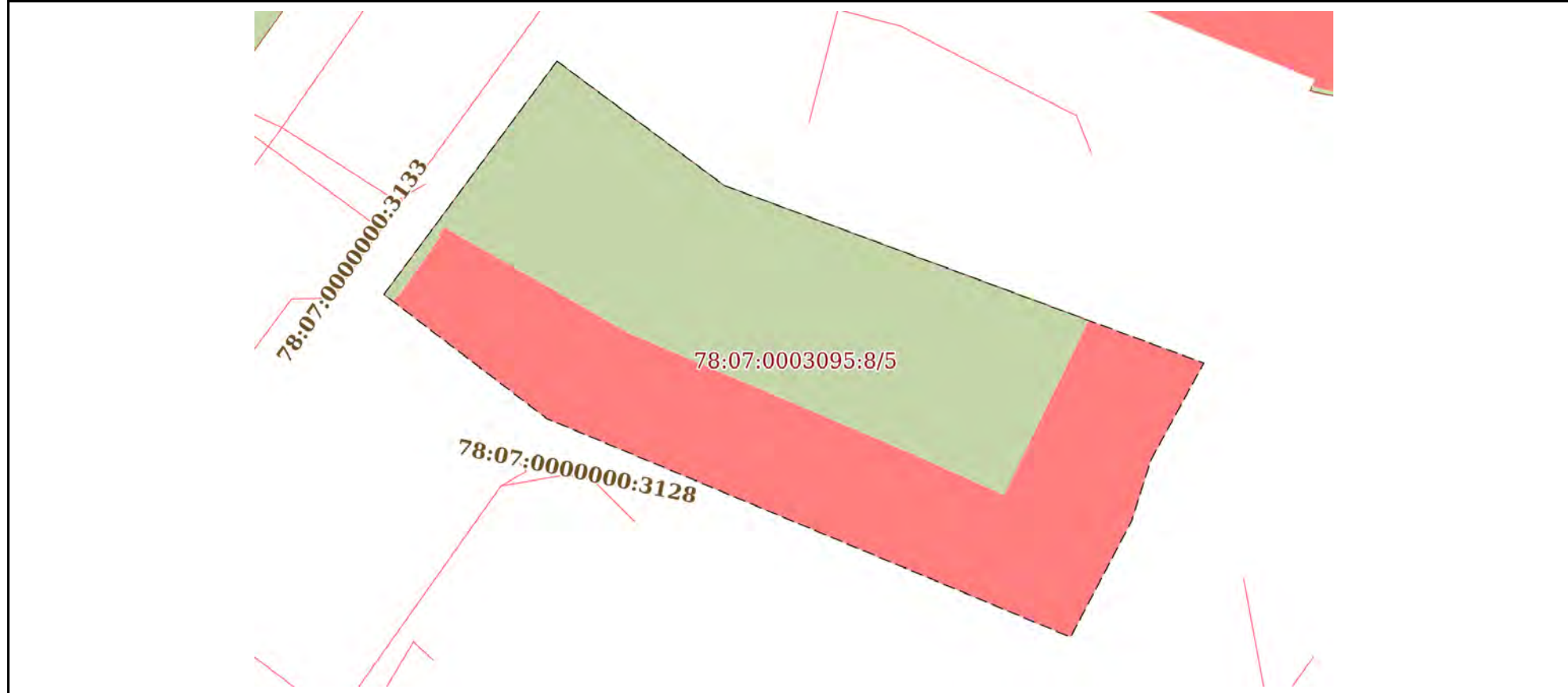
| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|---------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Система координат СК-1964 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 96252.11 | 112258.39 | - | - |
| 2 | 96241.6 | 112272.55 | - | - |
| 3 | 96226.61 | 112313.08 | - | - |
| 4 | 96218.43 | 112308.6 | - | - |
| 5 | 96213.27 | 112306.97 | - | - |
| 6 | 96203.47 | 112301.81 | - | - |
| 7 | 96221.93 | 112257.52 | - | - |
| 8 | 96232.41 | 112243.76 | - | - |
| 1 | 96252.11 | 112258.39 | - | - |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | | |


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

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:8 | |

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:07:0003095:8/5



Масштаб 1:500 Условные обозначения:

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия | |

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

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:8 | |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|-------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 78:07:0003095:8/5 | 1558 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанным зон. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7.; Реестровый номер границы: 78:00-6.1226; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2); Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

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

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987278 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:8 | |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---------------|-----------|-----------------------------------|---|
| Учетный номер части: 78:07:0003095:8/5 | | | | |
| Система координат СК-1964 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 96252.11 | 112258.39 | - | - |
| 2 | 96241.6 | 112272.55 | - | - |
| 3 | 96226.61 | 112313.08 | - | - |
| 4 | 96218.43 | 112308.6 | - | - |
| 5 | 96213.27 | 112306.97 | - | - |
| 6 | 96203.47 | 112301.81 | - | - |
| 7 | 96221.93 | 112257.52 | - | - |
| 8 | 96232.41 | 112243.76 | - | - |
| 1 | 96252.11 | 112258.39 | - | - |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2026, поступившего на рассмотрение 19.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|--|-------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:07:0003095:3020 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 78:07:0003095 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 29.08.2012 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 78:7:3095:8:38 | | |
| Местоположение: | г.Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А | | |
| Площадь: | 637.2 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | гараж | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 0 | | |
| Материал наружных стен: | Кирпичные | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1949 | | |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 15633409.78 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:07:0003095:8 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 78:07:0003095:3445, 78:07:0003095:3446, 78:07:0003095:3447, 78:07:0003095:3448, 78:07:0003095:3449, 78:07:0003095:3450, 78:07:0003095:3451, 78:07:0003095:3452, 78:07:0003095:3453, 78:07:0003095:3454 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

| | | | |
|--|---------------------------|---|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:3020 | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о кадастровом инженере: | | Лагус Ольга Александровна, дата завершения кадастровых работ: 29.04.2019 | |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | | Солнцева Елизавета Игоревна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ", 7703421301 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

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

| | | | |
|---------------------------------------|---|---|--|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | | Всего листов раздела 2: 2 | |
| Всего разделов: 6 | | Всего листов выписки: 17 | |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:3020 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕГАС", ИНН: 9723108147 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 78:07:0003095:3020-78/011/2021-3 26.02.2021 16:26:18 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Ипотека в силу закона | |
| | дата государственной регистрации: | 08.10.2024 18:06:08 | |
| | номер государственной регистрации: | 78:07:0003095:3020-78/011/2024-6 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 08.10.2024 по 27.09.2027 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки земельного участка, № Н-1/0130-23-2-0, выдан 02.10.2024 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | | |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

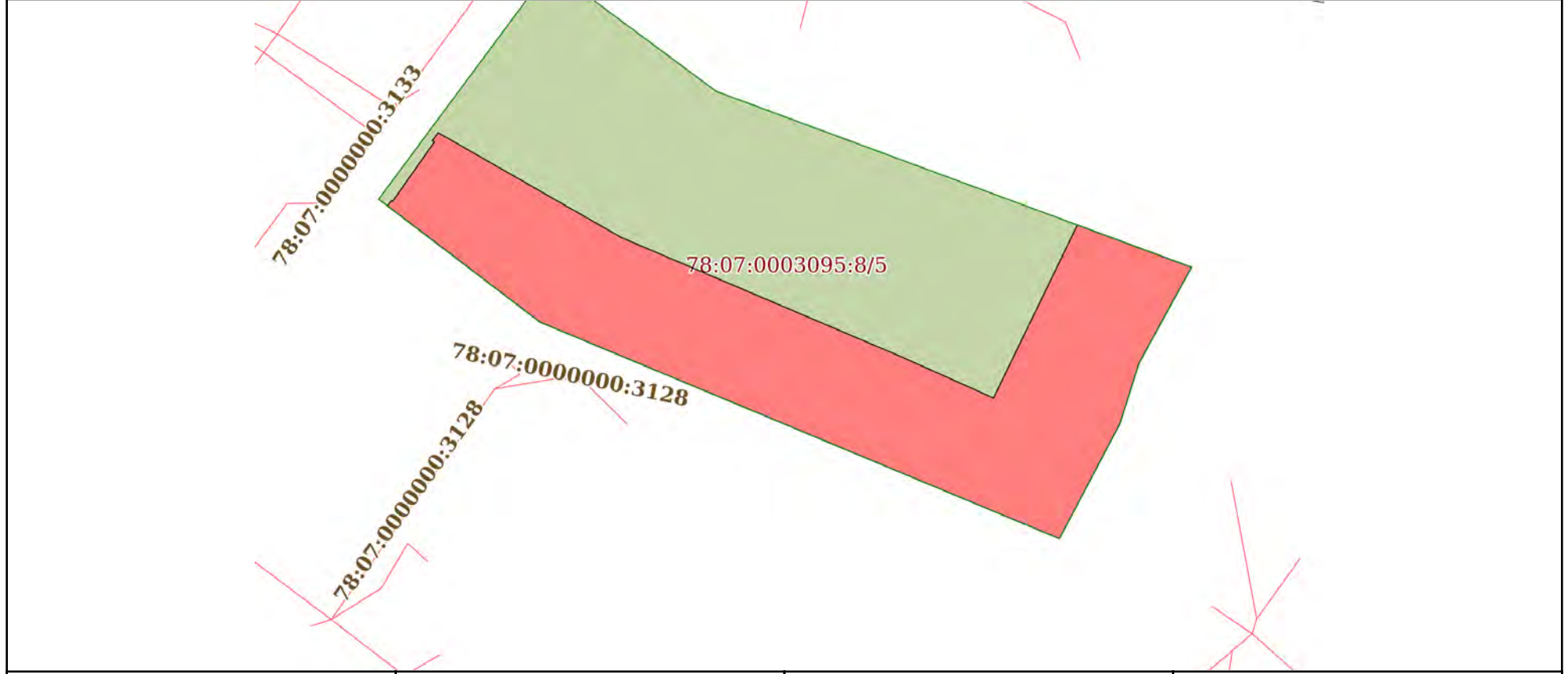
| | | |
|---------------------------------------|--|---------------------|
| Здание | | |
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 6 |
| Всего листов выписки: 17 | | |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | |
| Кадастровый номер: | 78:07:0003095:3020 | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |

| | | | |
|-------------------------------|---|--|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 | Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:3020 | |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



| | | |
|---------------|-----------------------|--|
| Масштаб 1:500 | Условные обозначения: | |
|---------------|-----------------------|--|

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> | инициалы, фамилия |
| | <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:3020 | |

| 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости | | | | | | |
|--|---------------|-----------|-----------|---|--------------------|--------------------|
| Система координат СК-1964 | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 96231.84 | 112244.51 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 96232.28 | 112244.85 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 96232.22 | 112244.95 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 96237.3 | 112248.52 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 96237.4 | 112248.33 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 96238.08 | 112248.84 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 96229.14 | 112264.46 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 96218.95 | 112288.4 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 96215.46 | 112296.19 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10 | 96230.21 | 112303.34 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 96226.61 | 112313.08 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12 | 96218.43 | 112308.6 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | | |

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | |
| Кадастровый номер: | 78:07:0003095:3020 |

| | | | | | | |
|----|----------|-----------|---|------|-----------------------|-----------------------|
| 13 | 96213.27 | 112306.97 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | 96203.47 | 112301.81 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 15 | 96221.93 | 112257.52 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 1 | 96231.84 | 112244.51 | - | 0.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

| | |
|---|--------------------|
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | данные отсутствуют |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | данные отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | |
| Кадастровый номер: | 78:07:0003095:3020 |

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства


| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|---|--------------------|--------------------|---|
| | X | Y | | H1 | H2 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 </p> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

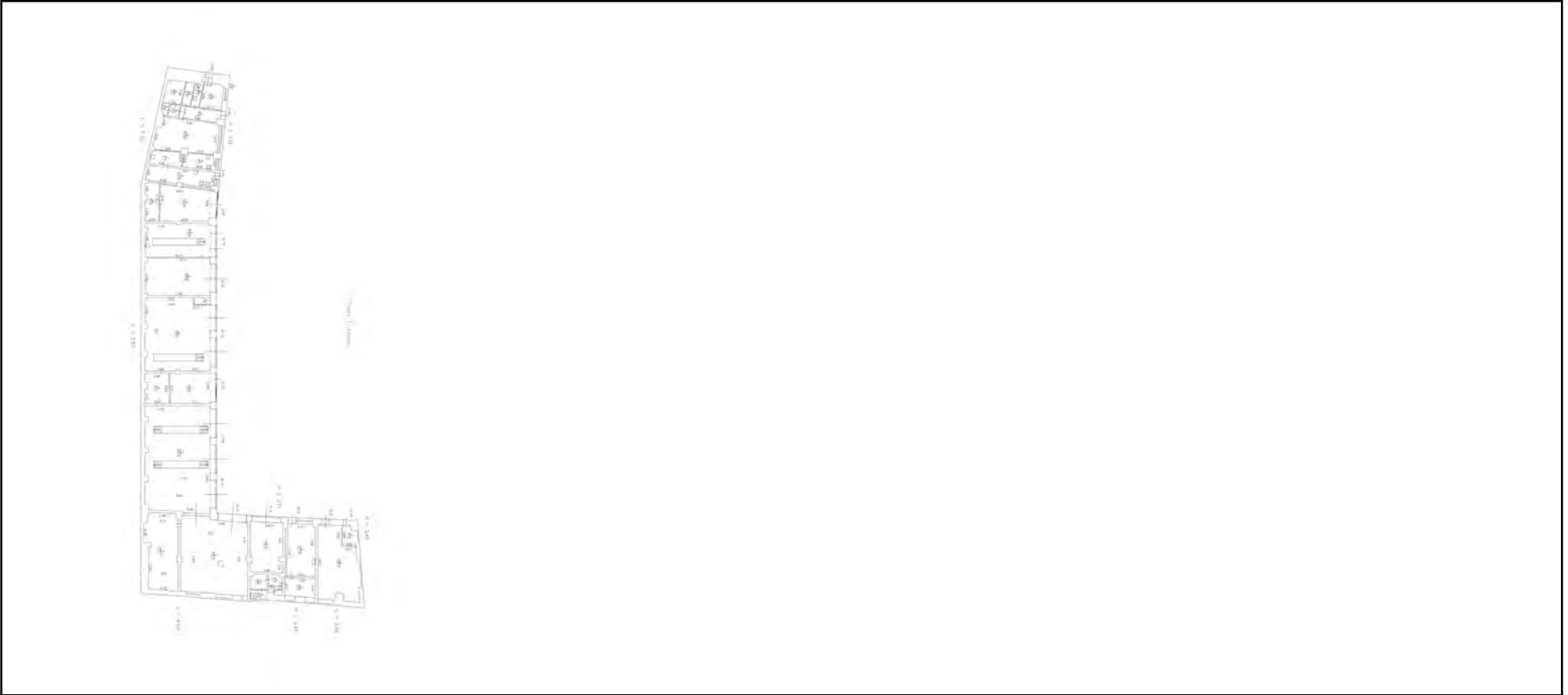
| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 7 | Всего листов раздела 7: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:07:0003095:3020 | |

| N п/п | Кадастровый номер помещения, машино-места | Номер этажа (этажей) | Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане | Назначение помещения | Вид разрешенного использования | Площадь, м2 |
|-------|---|----------------------|--|----------------------|--------------------------------|-------------|
| 1 | 78:07:0003095:3445 | 1 | 1-Н | Нежилое | данные отсутствуют | 91.4 |
| 2 | 78:07:0003095:3446 | 1 | 10-Н | Нежилое | данные отсутствуют | 4.3 |
| 3 | 78:07:0003095:3447 | 1 | 2-Н | Нежилое | данные отсутствуют | 16.3 |
| 4 | 78:07:0003095:3448 | 1 | 3-Н | Нежилое | данные отсутствуют | 34.2 |
| 5 | 78:07:0003095:3449 | 1 | 4-Н | Нежилое | данные отсутствуют | 69.6 |
| 6 | 78:07:0003095:3450 | 1 | 5-Н | Нежилое | данные отсутствуют | 31.3 |
| 7 | 78:07:0003095:3451 | 1 | 6-Н | Нежилое | данные отсутствуют | 334 |
| 8 | 78:07:0003095:3452 | 1 | 7-Н | Нежилое | данные отсутствуют | 26.1 |
| 9 | 78:07:0003095:3453 | 1 | 8-Н | Нежилое | данные отсутствуют | 41.7 |
| 10 | 78:07:0003095:3454 | 1 | 9-Н | Нежилое | данные отсутствуют | 35.9 |

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: 78:07:0003095:3020 | | Номер этажа (этажей): 1 | |



Масштаб 1

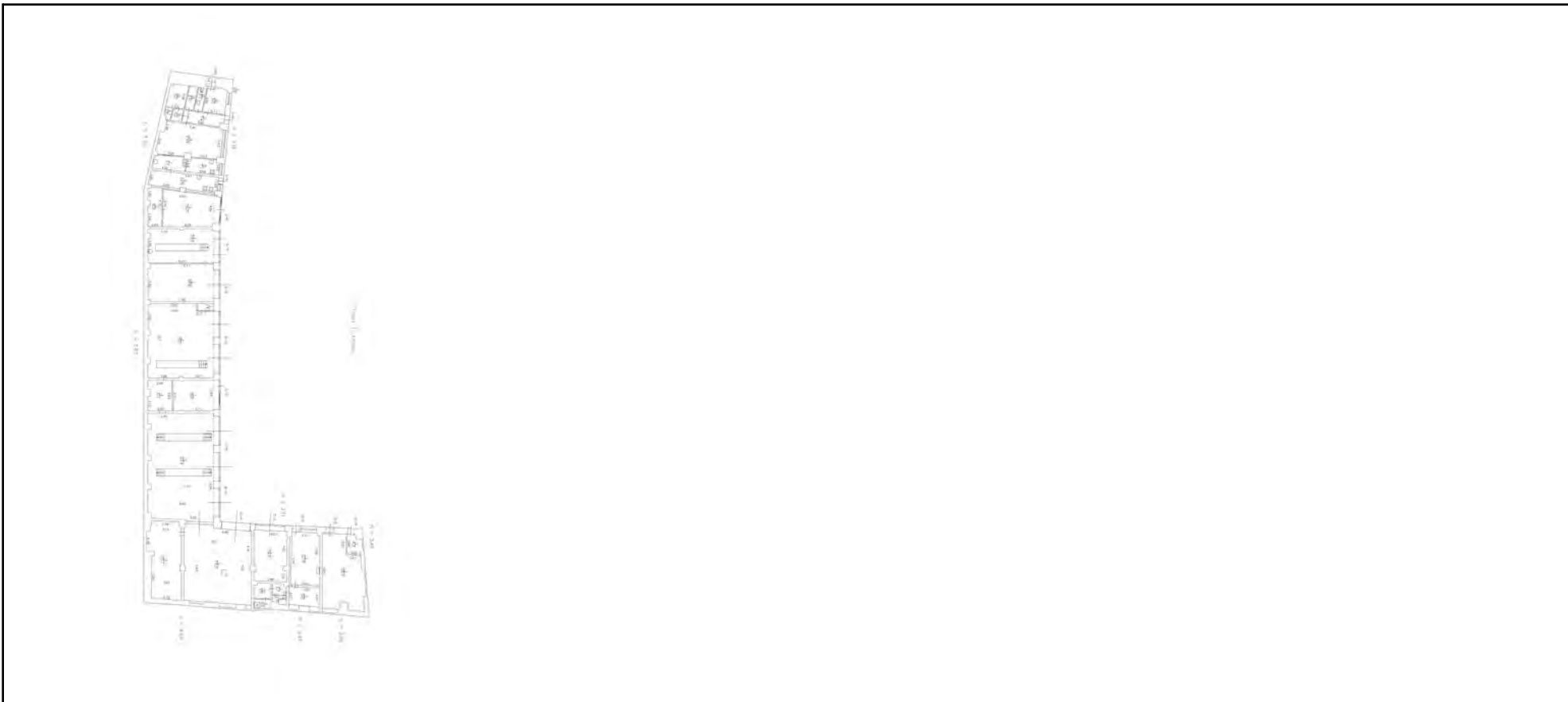


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
 РОСКАДАСТР
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

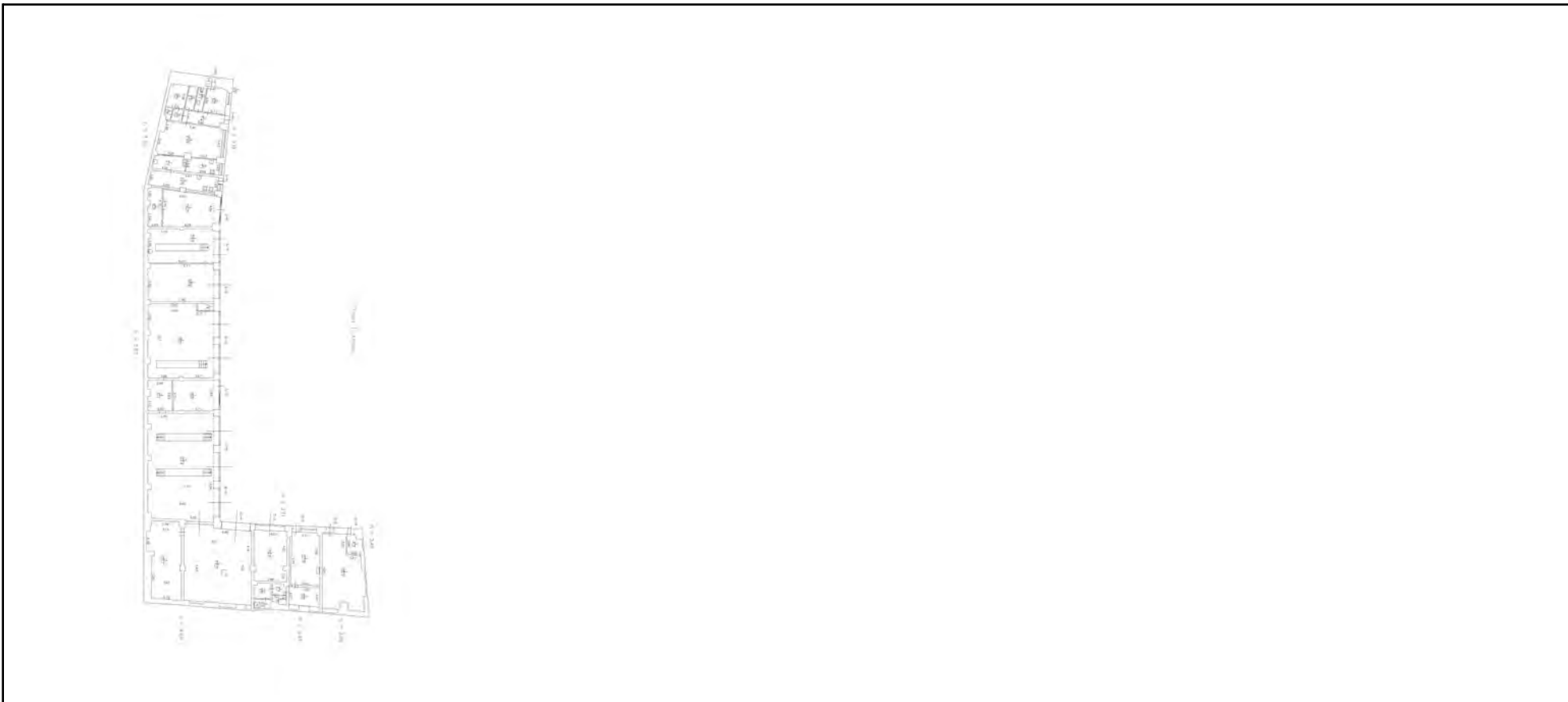
| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: 78:07:0003095:3020 | | Номер этажа (этажей): 1 | |



Масштаб 1

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | инициалы, фамилия |

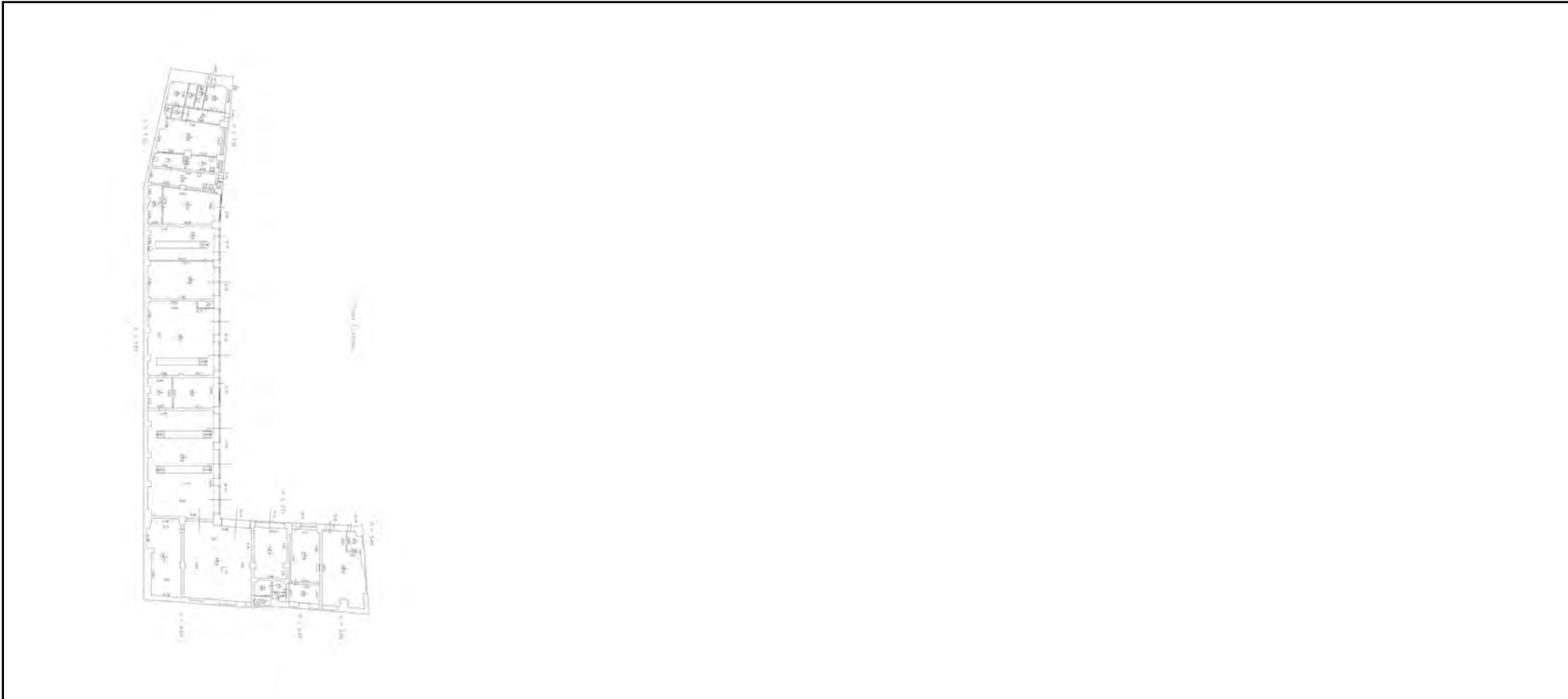
| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: 78:07:0003095:3020 | | Номер этажа (этажей): 1 | |



Масштаб 1

| | | | |
|-------------------------------|--|---|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | | |

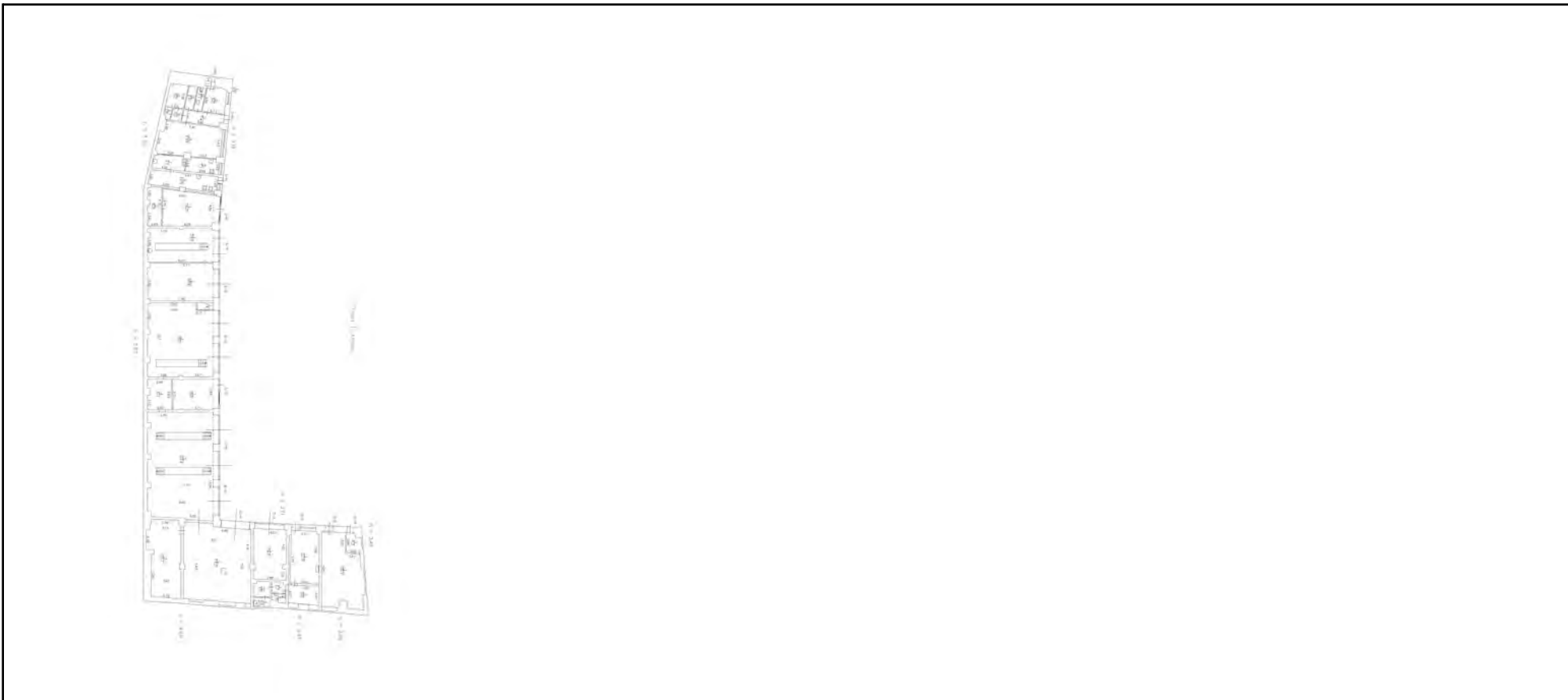
| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: 78:07:0003095:3020 | | Номер этажа (этажей): 1 | |




Масштаб 1

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | инициалы, фамилия |

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: 78:07:0003095:3020 | | Номер этажа (этажей): 1 | |



Масштаб 1



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
 РОСКАДАСТР
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8

Всего листов раздела 8: 8

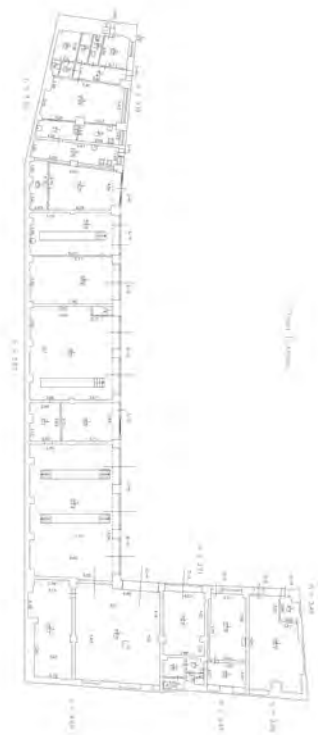
Всего разделов: 6

Всего листов выписки: 17

19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358

Кадастровый номер: 78:07:0003095:3020

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

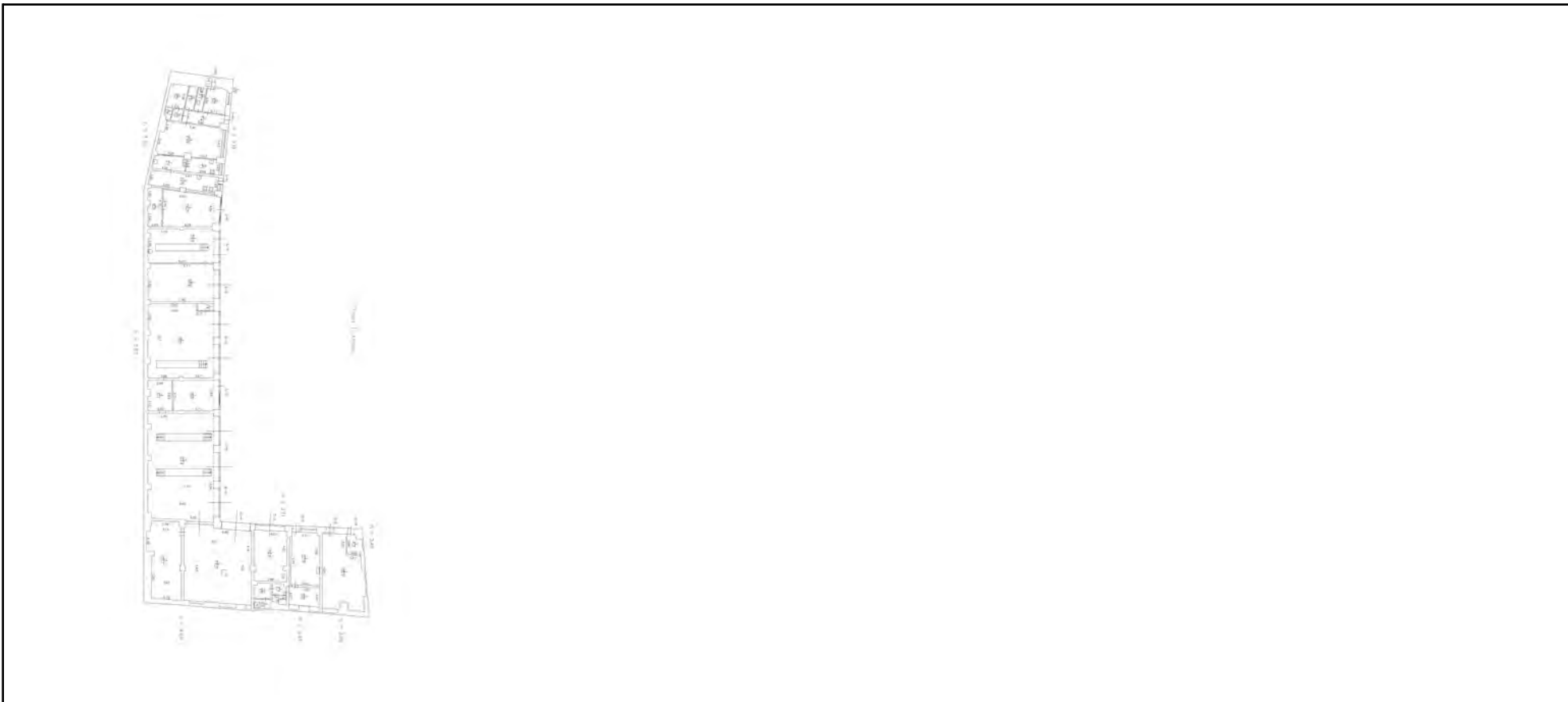
РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

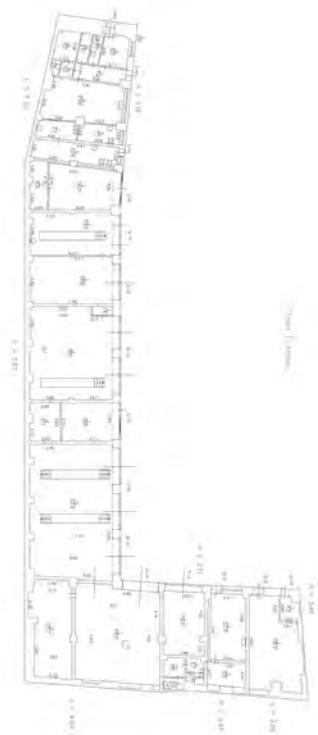
| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 7 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: 78:07:0003095:3020 | | Номер этажа (этажей): 1 | |



Масштаб 1

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p> | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | инициалы, фамилия |

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 8 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36987358 | | | |
| Кадастровый номер: 78:07:0003095:3020 | | Номер этажа (этажей): 1 | |



Масштаб 1

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

Приложение № 6 к Акту

Копия градостроительного плана земельного участка

РФ-78-1-15-000-2021-2354

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№01-26-3-2396/21 от 08.10.2021

по адресу:

**Санкт-Петербург,
Малый проспект П.С., дом 1а, литера А
78:07:0003095:8**

**Санкт-Петербург****2021****ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 55F0910034ADF1AE42B4969717960CC9
Владелец **Григорьев Владимир Анатольевич**
Действителен с 26.05.2021 по 26.05.2022

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-78-1-15-000-2021-2354

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "Пегас" (регистрационный номер 01-21-51705/21 от 27.09.2021)

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

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Петроградский район, муниципальный округ округ

Петровский

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

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

78:07:0003095:8

Площадь земельного участка:

1558+/-14 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Председатель Комитета -
главный архитектор
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

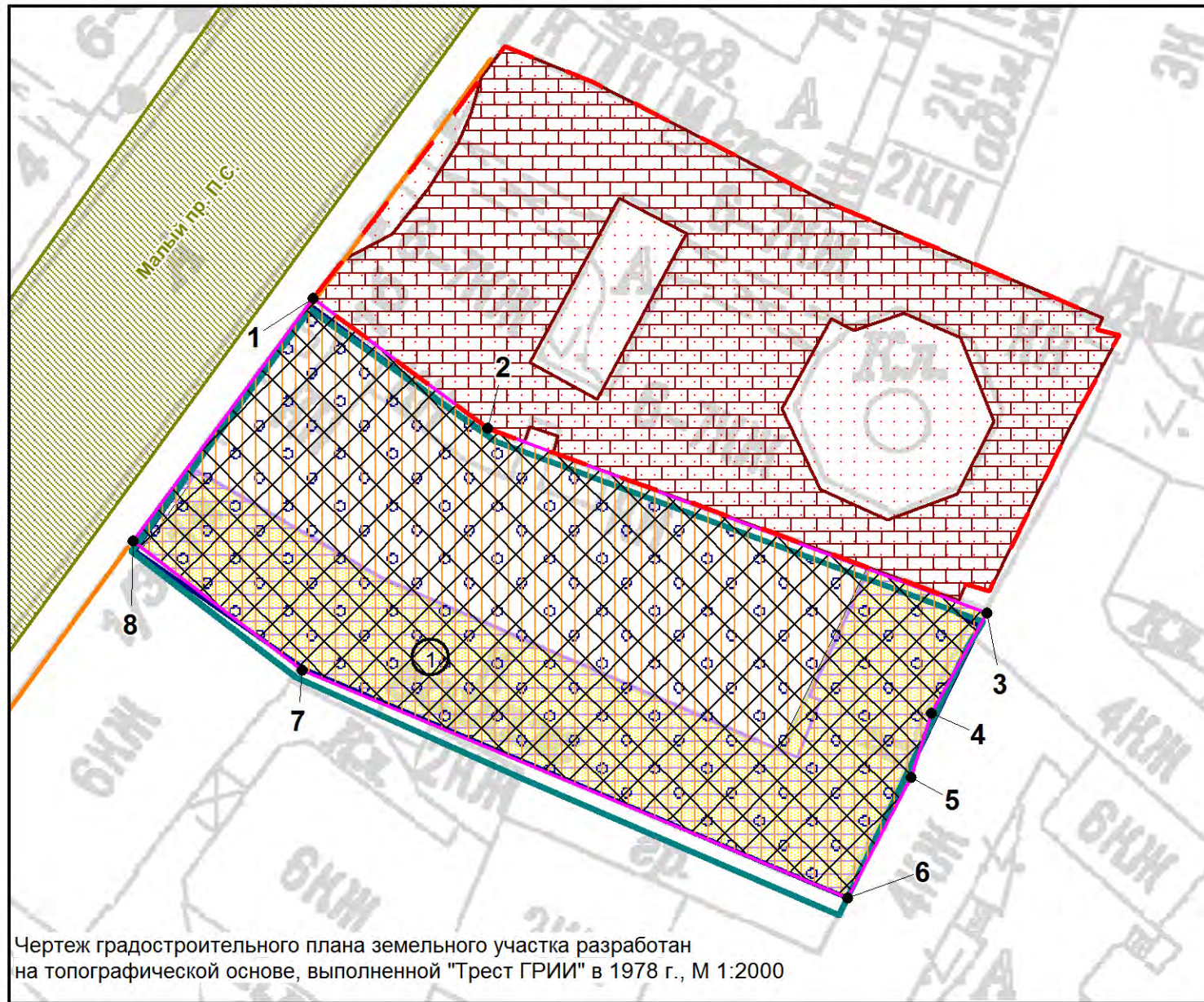
М.П.

_____ /
(подпись)

/ В.А.Григорьев /
(расшифровка подписи)

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 1978 г., М 1:2000



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

Земельные участки, имеющие смежные границы, отсутствуют

Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003095:8
- объект капитального строительства в границах участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(07)01, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) при условии обеспечения сохранности примыкающего выявленного объекта культурного наследия и при выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка

Земельный участок полностью расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(07)01
- объединенной охранной зоны центральных районов Санкт-Петербурга (*)
- территории исторического поселения (средовая зона № 17.5)
- территории предварительных археологических разведок ЗА 2

- территория объекта культурного наследия, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется

- выявленный объект культурного наследия "Дом Н.С. Занина"

- территория с несформировавшейся исторической внутриквартальной средой

- объект несформировавшейся среды (Гараж)

Ценные элементы исторической планировочной структуры:

- историческое межевание
- исторические линии застройки в квартале 3095
- улицы: Малый пр. П.С.

(*) - указано в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 27.09.2021 № КУВИ-002/2021-128630905

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

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

| | | | | | |
|--|-----------------|------|--------|--|------------|
| РФ-78-1-15-000-2021-2354 | | | | | |
| Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | 05.10.2021 |
| Спец.ОГП | Прендецкая Е.М. | | | | |
| Градостроительный план земельного участка | | | | Стадия | Лист |
| Чертеж градостроительного плана М1:500 | | | | | Листов |
| | | | | | 1 |
| | | | | | 1 |
| | | | | 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 ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Размещение объектов обслуживания жилой застройки 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 Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы или использованы отдельные земельные участки в пределах квартала.

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

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

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

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

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено

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

документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

более строгие ограничения.

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

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

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, и(или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

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

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

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

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

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

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от

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

Информация о градостроительном регламенте, содержащаяся в градостроительном плане земельного участка, применяется, если иные требования к градостроительному регламенту не установлены приказом Министерства культуры РФ от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

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» (везде и далее - Правила).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

| <i>Код</i> | <i>Вид использования</i> |
|--|---|
| 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 |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование<*> <***> |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности<*> <***> |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов<*> <***> |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование<*> <***> |
| 3.8.1 | Государственное управление |
| 3.8.2 | Представительская деятельность |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований |
| 3.9.3 | Проведение научных испытаний |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*> <***> |
| 4.1 | Деловое управление<***> |
| 4.3 | Рынки<*> <***> |
| 4.4 | Магазины<*> |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность<*> <***> |
| 4.6 | Общественное питание<*> <***> |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание<*> |
| 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 | |
| 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<*> |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров<*> |
| 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования<*> |

В соответствии с заявлением на земельном участке планируется строительство, предполагаемый вид использования - жилая застройка.

<*> 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 5000 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 5000 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 №8 к Правилам.

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

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|--|---|-----------------------------------|--|---|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м ² или га | | | | | |
| Без ограничений; См. п.13 настоящего подраздела | Без ограничений; См. п.13 настоящего подраздела | См. п.1, 13 настоящего подраздела | См. п.3 настоящего подраздела | См. п.5, п.6 настоящего подраздела | Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела | - | См. п.2, п.4, п.7- п.12 настоящего подраздела |

1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 – 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

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

а) стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов – 0 м;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований:

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

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

в) стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и(или) красными линиями указанных улиц и проездов, - 0 м;

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 –

1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 м для устройства крылец и прямков;

2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30% протяженности фасада).

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках не устанавливается.

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31) м:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

28 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

(37) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);

28 – высота внутриквартальной застройки;

(31) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого 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 земельных участках, - V.

9. Минимальная площадь озеленения:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

минимальная площадь озеленения земельных участков с иными видами разрешенного использования не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения.

минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных

участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 – 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

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

В соответствии с Приложением 1 к режимам Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" в границах земельного участка и в непосредственной близости от него расположены следующие ценные элементы планировочной структуры в объединенной зоне охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

Элементы исторической планировочной структуры:

- историческое межевание;

Охраняется структурное деление квартала и частей как основа объемно-пространственного решения, ценных средовых характеристик.

- улицы: Малый пр. П.С.;

- исторические линии застройки в квартале 3095;

Охраняются: трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

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

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

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет) | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|---|---|---|--|--|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объектов капитального строительства | | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

| | |
|---|--|
| № <u>1</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) инвентаризационный или кадастровый номер: | нежилое здание - гараж; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 637.2 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1949; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют. (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки) <u>78:07:0003095:3020</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. Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга (78:07:0003095:8/5):
Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

2. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(07)01 (далее ОЗРЗ-2):

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

Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" (далее – Закон):

Режим использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия установлен в приложении 2 к Закону.

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

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

Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2:

1) На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий*.

1.2. Запрет, указанный в пункте 1.1 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

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

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

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

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

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

1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

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

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши лицевого корпуса, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 2 м);

- д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;
- ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.4. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.

2) На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

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

2.2. Изменение планировочной структуры и модуля кварталов может осуществляться лишь частично (путем разделения кварталов, организации проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам).

2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

2.5. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых на открытых городских пространствах на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должны превышать следующих значений:

площадь - 40 кв. м для летних кафе и 6 кв. м для иных объектов;

высота - 3,5 м.

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

2.6. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, размещаемых на территории открытых городских пространств на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не должны превышать следующих значений:

ширина - 3,6 м;

высота - 2,6 м.

2.7. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 2.8 настоящего раздела Режимов.

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

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

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

архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

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

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31) м:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

28 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

(37) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);

28 – высота внутриквартальной застройки;

(31) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений, относящихся к внутриквартальной застройке, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Режимам, при соблюдении условия:

высота объектов внутриквартальной застройки должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, расположенных в границах ООЗ и ОЗ-1.

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

Специальные требования режима в ОЗРЗ-2 (территории смежного уличного фронта, в пределах кадастрового квартала 3095):

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

- исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

- модуль (протяженность) фасада, соответствующий историческим зданиям квартала и(или) соответствующего участка уличного фронта;

- тип организации уличного фронта - лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки;

- соблюдение стилистической однородности уличного фронта, нейтральная стилистика архитектурного облика лицевых фасадов для вновь строящихся зданий, реконструируемых зданий, не являющихся историческими зданиями.

Запрещается изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов,

к которым в том числе относятся:

- соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30% поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;
 - традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым и трапециевидным завершением);
 - традиционные для исторических зданий соответствующего квартала или отрезка уличного фронта габариты оконных проемов; исключение применения сплошного остекления (вертикального и горизонтального), устройства террас со стороны лицевого фасада;
 - скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;
 - устройство мансард на исторических зданиях в соответствии с принципами стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада соответствующего исторического здания;
 - преобладание в силуэте застройки уличного фронта горизонтальных линий, образуемых венчающими карнизами лицевых фасадов;
- традиционные для исторических зданий жилого назначения второй половины XIX - начала XX века цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений при соблюдении принципа цветового контраста в отделке основной поверхности стен и декоративных элементов;
- организация лицевого фасада системой горизонтальных и вертикальных членений (карнизы, рустовка, пилястры, лопатки).

Запрещается использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением аналогичных по визуальному восприятию традиционным для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, керамика, природный неполированный камень, материал кровли - металл).

3. Территория предварительных археологических разведок (далее - ЗА 2):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

Ограничения использования земельного участка устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

Для территории предварительных археологических разведок устанавливаются специальные ограничения.

Для ЗА 2 - работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений, предполагающие выемку грунта, инженерные изыскания, благоустройство территории), производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ. Решение об отсутствии необходимости проведения предварительных археологических разведок в ЗА 2 принимается в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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 |
| Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга (78:07:0003095:8/5) | 1-8 | см.Приложение | см.Приложение |
| Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(07)01 | - | - | - |
| Территория предварительных археологических разведок ЗА 2 | - | - | - |

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

1. ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения от 05.10.2021 №ИСХ-15136/48:

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 1,250 куб.м/час (30,00 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.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,833 куб.м/час (20,00 куб.м/сут), а также сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,504 куб.м/час (3,025 куб.м/сут), в сети общесплавной канализации возможен.

Условия

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

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации,

муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

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

11. Информация о красных линиях:

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

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 | |
|--|--|-----------|
| | X | Y |
| 1 | 96252.11 | 112258.39 |
| 2 | 96241.6 | 112272.55 |
| 3 | 96226.61 | 112313.08 |
| 4 | 96218.43 | 112308.6 |
| 5 | 96213.27 | 112306.97 |
| 6 | 96203.47 | 112301.81 |
| 7 | 96221.93 | 112257.52 |
| 8 | 96232.41 | 112243.76 |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003095:8/5

| | | |
|---|----------|-----------|
| 1 | 96252.11 | 112258.39 |
| 2 | 96241.6 | 112272.55 |
| 3 | 96226.61 | 112313.08 |
| 4 | 96218.43 | 112308.6 |
| 5 | 96213.27 | 112306.97 |
| 6 | 96203.47 | 112301.81 |
| 7 | 96221.93 | 112257.52 |
| 8 | 96232.41 | 112243.76 |

Приложение № 7 к Акту**Документы технического учета:**

копии технических паспортов; копии поэтажных планов

По состоянию на 1979г.

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв.м.)

| Дата записи | Площадь участка | | | | Незастроенная площадь | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|-----------------------|----------|------------------|----------------------|------------|-------|------------------------|-------------------|---------------------|--------------|
| | по землеотв. док. | по факт. исполыз. | в том числе | | асфальтов. покрытия | | прочие замощения | площадки оборудован. | | грунт | под зелеными насажден. | | | |
| | | | застроен. | незастроен. | двор | трогуара | | детские | спортивные | | придомовой сквер | газон с деревьями | газон цветн. клумбы | плодовой сад |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 02.2008 | | | 1211 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

По состоянию на 1979г.

IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м.)

| Дата записи | Дворовая территория | | | | | | | | Уличный тротуар | | | | Кроме того | | | |
|-------------|---------------------|-------------|---------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------|-------------------|-----------------|---------|--------------------|---------|----------------|-----------------|----------------|-------|
| | всего | в том числе | | | проч. замощения | площадки (оборуд.) | | зеленые насажден. | всего | асфальт | зеленые насаждения | тротуар | проезжая часть | арочные проезды | | крыша |
| | | двор | трогуар | асфальт. покрытия | | детские | спортивн. | | | | | | | асфальт | проч. покрытия | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 02.2008 | 341 | 341 | | | | | | | 101 | 101 | | 26 | 195 | 92 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

По состоянию на 1971г.

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

| Литеры по плану | Назначение | Этажность | Длина, ширина, высота | Площадь | Объем | Описание конструктивных элементов и их удельного веса | | | | | | | | | № сборника, таблицы | Ед. изм. и ее стоим. по табл. | Уд. вес оценен. объекта в % | Стоим. ед. изм. с поправкой | Восст. стоим. в рублях | Износ в % | Действ. стоим в рублях | Потребн. в кап. рем. в руб. |
|-----------------|-------------|-----------|-----------------------|---------|-------|---|--------------------|------------|--------|------|--------|------------------|---------------|---------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | фундамент | стены и перегород. | перекрытия | кровля | полы | проемы | отделочн. работы | эл.-освещение | прочие работы | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
| | а замощение | | | 433 | | асфальтовое | | | | | | | | | 26 м2 | | 1.0 | 7.90 | 3421 | 40 | 2053 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | 1566 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(продолжение см. на обороте)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 1/6 литера A
 по Малому проспекту П.С.
 город Санкт-Петербург район Петроградский

кварт. № 95
 инвент. № 4
 шифр _____
 (фонд)

По состоянию на 2008 г.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____
 Серия, тип проекта _____
 Год постройки 1912 переоборудовано _____ в _____ году
 надстроено _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей 7, подвал
 Кроме того имеется: _____
 Число лестниц 5 их уборочная общая площадь 551 кв.м.
 Уборочная общая площадь мест общего пользования _____ кв.м.
 Средняя внутр. высота помещений 2.89 м. Объем 28614 куб.м.
 Общая площадь дома 5924.7 кв.м.
 Кроме того приведенная площадь лоджий, балконов, террас и т.п. _____ кв.м.
 Жилые помещения: общая площадь 4800.7 кв.м.
 в т.ч. жилой площади 2670.9 кв.м.
 Средняя площадь квартиры 45.2 кв.м.
 Кроме того, необорудованные части: подвал есть чердак есть кв.м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

| № | Жилая площадь находится | Количество | | Жилая площадь | Текущие изменения | | | | | | |
|---|-------------------------|--------------|-------------|---------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-------------|---------------|--|
| | | жилых кварт. | жилых комн. | | Количество | | Жилая площадь | Количество | | Жилая площадь | |
| | | | | | жилых кварт. | жилых комн. | | жилых кварт. | жилых комн. | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | В квартирах | 59 | 196 | 2670.9 | | | | | | | |
| 2 | В помещ. кор. сист. | | | | | | | | | | |
| 3 | В общежитиях | | | | | | | | | | |

Из общего числа жилой площади находится

| | | | | | | | | | | |
|----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| а. в мансардах | | | | | | | | | | |
| б. в подвалах | | | | | | | | | | |

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

«05» 02 2008 г. Браславская тп.
 (дата) (Ф.И.О. исполнителя)

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. системы)

| №№ п/п | Квартиры | Число квартир | Их жилая площадь | Текущие изменения | | | |
|--------|-----------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------|---------------|------------------|
| | | | | Число квартир | Их жилая площадь | Число квартир | Их жилая площадь |
| 1 | Однокомнатные | 2 | 45.4 | | | | |
| 2 | Двухкомнатные | 3 | 86.5 | | | | |
| 3 | Трехкомнатные | 30 | 1171.0 | | | | |
| 4 | Четырехкомнатные | 22 | 1237.2 | | | | |
| 5 | Пятикомнатные | 2 | 130.8 | | | | |
| 6 | Шестикомнатные | | | | | | |
| 7 | В семь и более комнат | | | | | | |
| ВСЕГО: | | 59 | 2670.9 | | | | |

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ: *По состоянию на 2008 г.*

| №№ по порядку | Классификация помещений | Номер помещения | Общая площадь | площадь балконов и т.д. с учетом | Текущие изменения | |
|---------------|-------------------------|-----------------|---------------|----------------------------------|-------------------|----|
| | | | | | Общая площадь | |
| 1 | 2 | 3 | 5 | 7 | 9 | 11 |
| 1 | Жил. и нежил. пом. | | | | | |
| 2 | Торговая | | | | | |
| 3 | Производственная | | | | | |
| 4 | Складская | | | | | |
| 5 | Бытового обслужив. | | | | | |
| 6 | Учрежденческая | | | | | |
| 7 | Общ.питание | | | | | |
| 8 | Автостоянка | | | | | |
| 9 | Школьная | | | | | |
| 10 | Учебно-научная | | | | | |
| 11 | Леч.-санитарная | | | | | |
| 12 | Культ.-просветит. | | | | | |
| 13 | Театров и зр.предпр. | | | | | |
| 14 | Спортцентр | | | | | |
| 15 | Трансформаторная | | | | | |
| | Итого | | 544.1 | | | |

Кроме того общая площадь, используемая для собственных нужд:

По состоянию на 2008 г.

| №№ п/п | Использование помещений | Номера помещений | Общая площадь | | Текущие изменения | |
|--------|----------------------------------|-------------------------|---------------|---|-------------------|---|
| | | | | | общ площ | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | Учрежденческая | | | | | |
| | а) жилищная контора | | | | | |
| | б) комн. детские, дружин. и др. | | | | | |
| | Культурно-просветительная | | | | | |
| | а) кр. уголки, клубы, библиотеки | | | | | |
| | Прочая | | | | | |
| | а) мастерские | | | | | |
| | б) склады жилищных контор | | | | | |
| | Технологические помещения | | | | | |
| | а) водомер | | | | | |
| | б) теплоцентр | | | | | |
| | в) котельная | | | | | |
| | г) вспомогательные службы | | | | | |
| | спецподвал | 10-Н | 66.9 | | | |
| | д) помещения персонала | | | | | |
| | е) колясочная | | | | | |
| | ж) электрощитовая | | | | | |
| | з) подвал | 11-Н, 12-Н, 13-Н | 513.0 | | | |
| | м) | | | | | |
| | Итого | | 579.9 | | | |

В подвале оборудован водомер и теплоцентр.

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
 «05» 02 2008 г. *Браславская т.ч.*
 (дата) (ф.И.О. исполнителя)

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

«05» 02 2008 г. Браславская т.с.

(дата)

(Ф.И.О. исполнителя)

IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО ДОМА

| Группа капитальности | | II | | сборник № 28 | | | | | | |
|------------------------|---|---|--|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------|--------------|--|------|
| Вид внутренней отделки | | повышенная | | таблица № 332 | | | | | | |
| № по порядку | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельн.веса конструкт. элементов | Удельн.веса в процентах | Удельн.вес констр. элем. с поправкой | Износ в % | Прогр. проц. | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | | |
| 1 | Фундамент | бутовые лепточные | трещины выбоины нерав. осадка | 14 | | 14 | 35 | 4.90 | | |
| 2 | а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки | кирпичные деревянные | трещины выбоины опадание штука- турки пораж. древесины | 17 | | 17 | 35 | 5.95 | | |
| 3 | Перекрытия: | чердачные | деревянные по дерев. балкам | 14 | | 14 | 40 | 5.60 | | |
| | | междуэтажные | по дерев. балкам деревянное заполнение | | | | | | | |
| | | подвальные | бетонные | | | | | | | |
| 4 | Крыша | метал. оцинкованная по дерев. балкам и обрешетке | местами протеч- ки, незнач. повреж- ден. стропил и обр. | 2 | | 2 | 30 | 0.60 | | |
| 5 | Полы | паркет досчатые плиточные | износ вход. местах зыбкость, | 9 | | 9 | 35 | 3.15 | | |
| 6 | Проемы | оконные | двойные деревян. стеклопакеты | 9 | | 9 | 30 | 2.70 | | |
| | | дверные | филенчатые металлическая | | | | | | | |
| 7 | Отдел. работы | Наружн. отделка | штукатурка, окраска | 13 | | 13 | 30 | 3.90 | | |
| | | Внутренняя отделка | водная окраска, побелка штукат., обои | | | | | | | |
| 8 | Санитарно- и электротехнические работы | Центр. отопление | от груп. котел. | 16 | -1.86 | 14.14 | 35 | 4.95 | | |
| | | Печное отопление | нет | | | | | | | |
| | | Водопровод | от городской сети | | | | | | | |
| | | Электроосвещение | скрытая проводка | | | | | | | |
| | | Радио | есть | | | | | | | |
| | | Телефон | есть | | | | | | | |
| | | Телевидение | есть | | | | | | | |
| | | Ванны | с газ. колонками | | | | | | | есть |
| | | | с дров. колонками | | | | | | | есть |
| | | | с горяч. вод. | | | | | | | нет |
| | | Горячее водоснабж. | нет | | | | | | | |
| | | Вентиляция | естественная | | | | | | | |
| Газоснабжение | есть | | | | | | | | | |
| Мусоропровод | нет | | | | | | | | | |
| Лифты | есть | | | | | | | | | |
| Канализация | сброс в город. сеть | | | | | | | | | |
| 9 | разные работы | лестницы | выбоины | 6 | | 6 | 30 | 1.80 | | |
| | | отмостка | трещины | | | | | | | |
| ИТОГО | | | | 100 | | 98.1 | | 33.55 | | |

проц. износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр.9) x 100

34%

удельный вес (гр.7)

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

| Литер по плану | Назначение | Этажность | Описание конструктивных элементов и их удельные веса | | | | | | | | | | № сборника | № таблицы | Удельный вес оценив. объекта в проц. | Износ в % | | |
|----------------|------------|-----------|--|---------------------|------------|-------|------|---------|---------|-------------------|---|---------------|------------|-----------|--------------------------------------|-----------|----|----|
| | | | Фундамент | Стены и перегородки | Перекрытия | Крыша | Полы | Проемы | | Отделочные работы | Внутренние сан. и электро-техн. устр-ва | Прочие работы | | | | | | |
| | | | | | | | | оконные | дверные | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

| Литер по плану | Наименование строений и пристроек | № сборника | № таблицы | Стоимость по табл. | Поправка к стоимости в коэффициентах | | | | | | | | | | Стоимость ед. изм. после применения поправ. коэф. | Объем или площадь | Восстановит. стоимость в руб. | % износа | Действит. стоимость в руб. | |
|----------------|-----------------------------------|------------|-----------|--------------------|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|---|-------------------|---|-------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------|-----------------------|
| | | | | | Удельный вес строения | На высоту помещения | На среднюю площадь квартиры | на прив. объема | Отклонение от группы капитальности | на оборуд. подвал | на отделку фасада | Удельный вес строен. после поправок | Стоимость ед. изм. после применения поправ. коэф. | Объем или площадь | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Удельный вес строения |
| A | основное | 28 | 33г | 24.9 | 0.981 | 1.01 | 0.91 | 0.95 | 0.96 | | 0.8 | 1.02 | 0.84 | 20.92 | 27136 | 567685 | 32 | 386026 | | |
| | | | | | | | | | | | | | 16.74 | 1478 | 24742 | 32 | 16824 | | | |
| Итого: | | | | | | | | | | | | | | | | | 31748154 | 592427 | | 402850 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | 31748154 | | | 21588745 |

В ценах 2008 года

Текущие изменения внесены

| | | |
|-------------------|------------------------|--|
| Работу выполнил | 05.02.2008г. | |
| Инвентаризатор | <i>Т.И.Браславская</i> | |
| Проверил бригадир | <i>Н.В.Алексеева</i> | |

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
 ПИБ Петроградского района
 (Козодаев А.Н.)

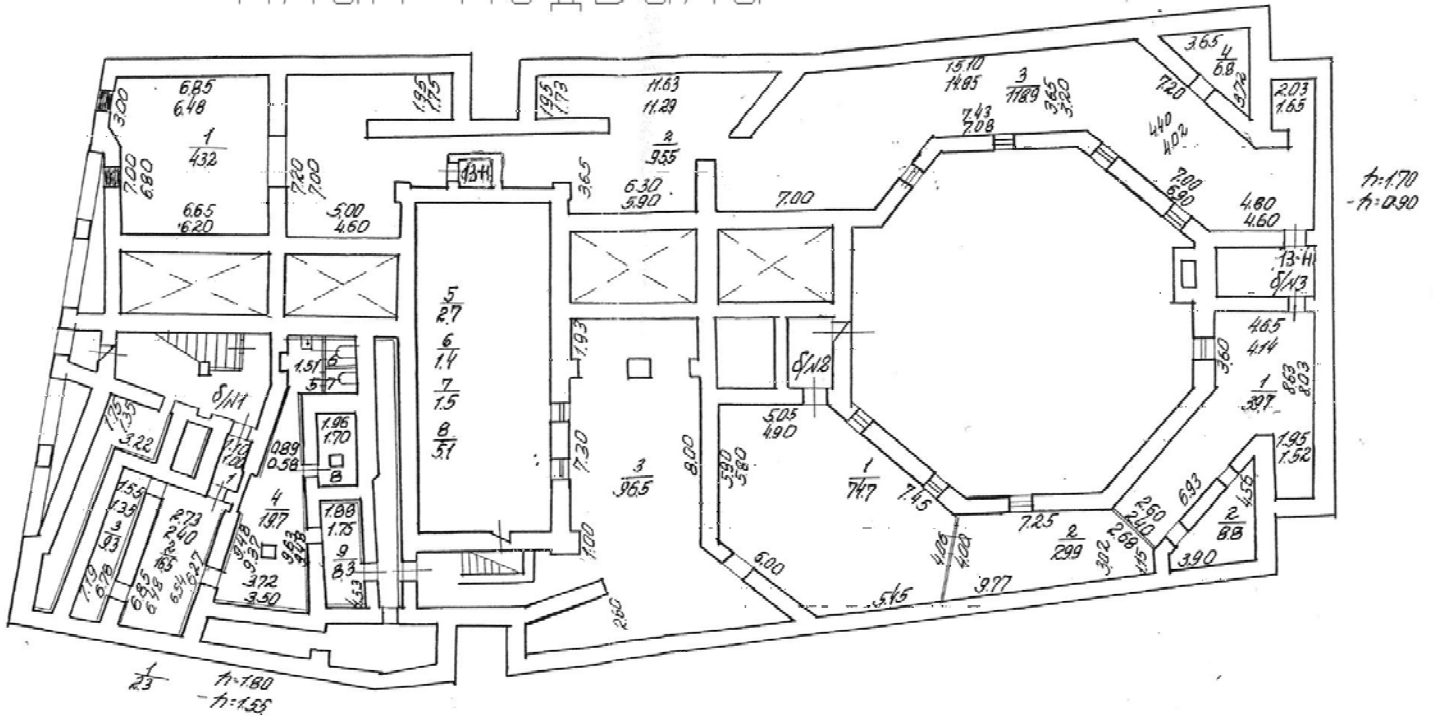
ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
 «05» 02 2008 г. *Браславская*
 (дата) (Ф.И.О. исполнителя)

М.П.

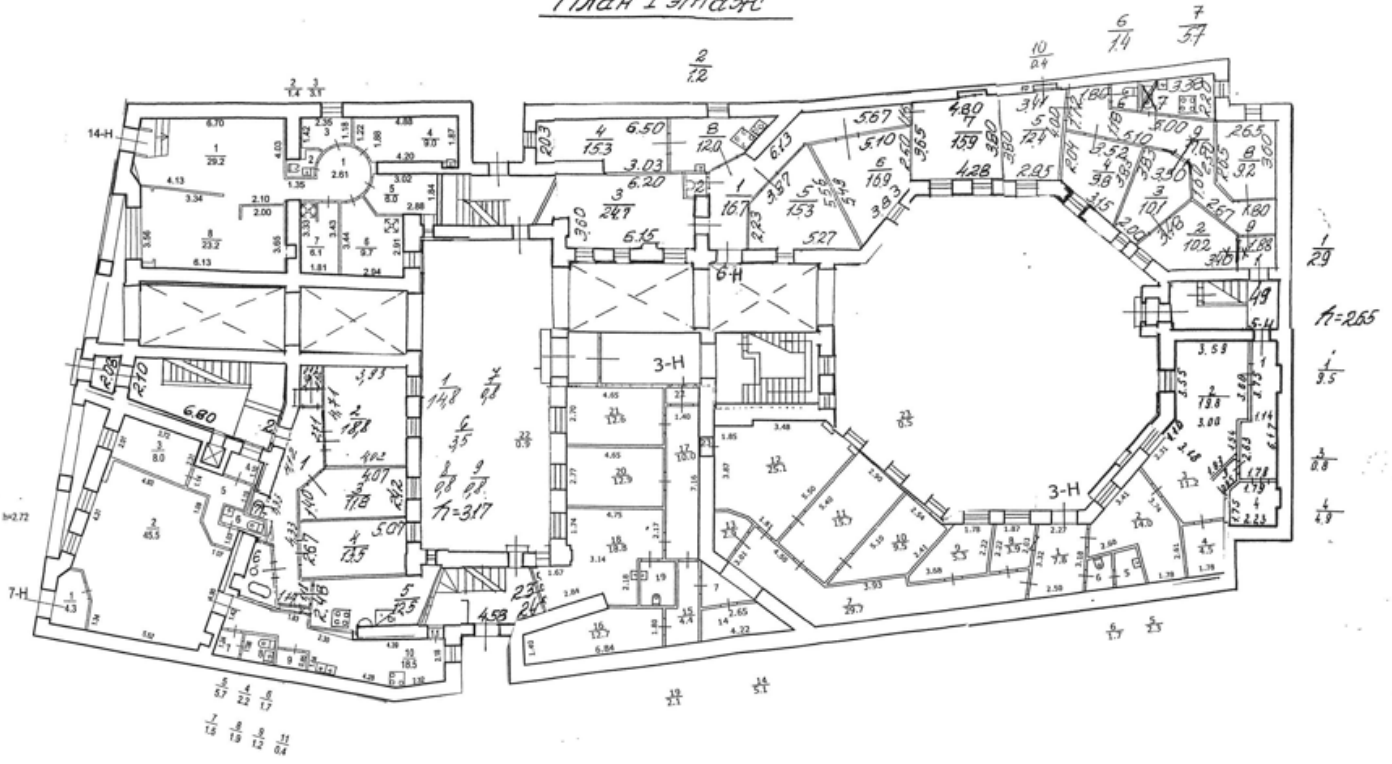
Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. поэтажные планы _____ листов.
2. ведомость помещений _____ листов.

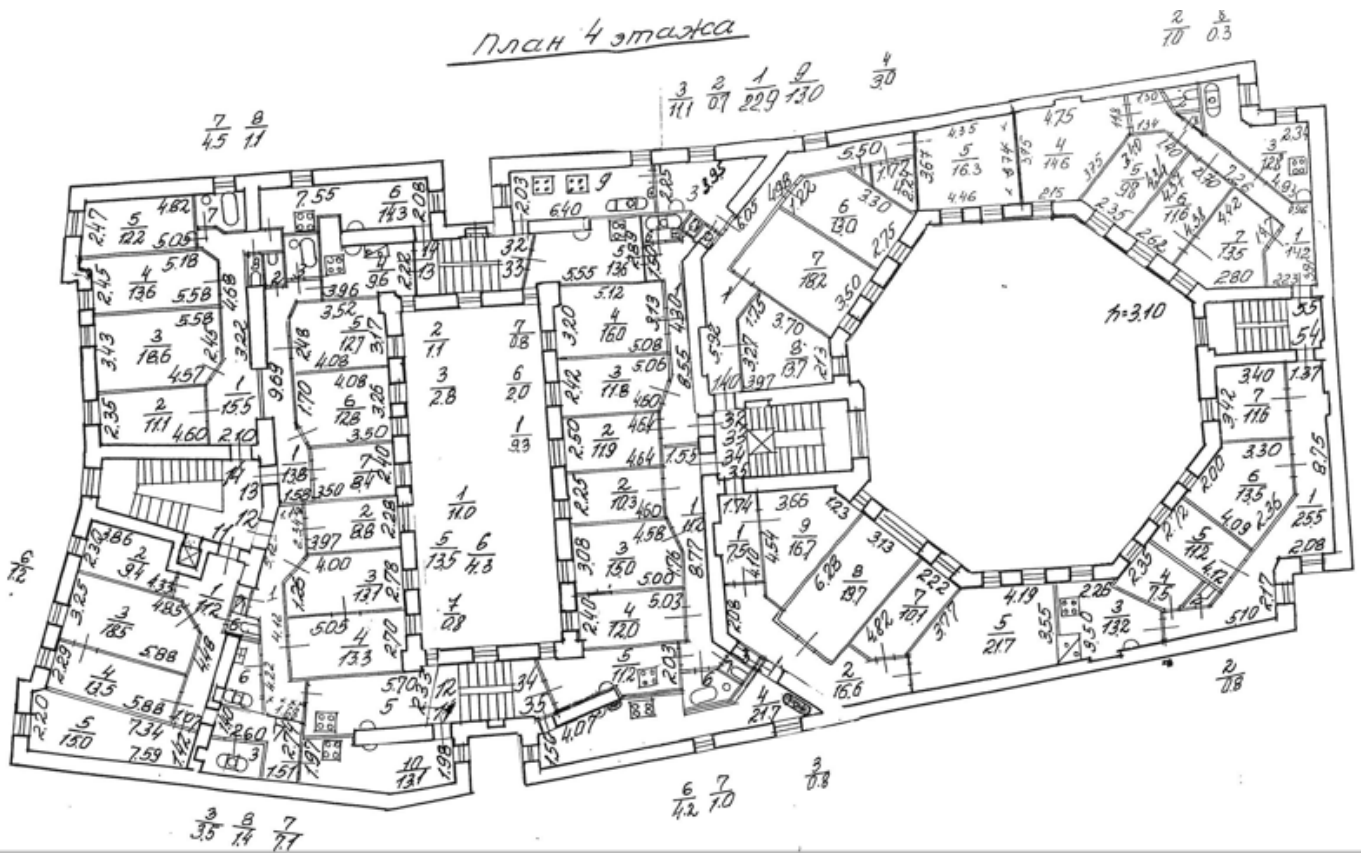
План подвала



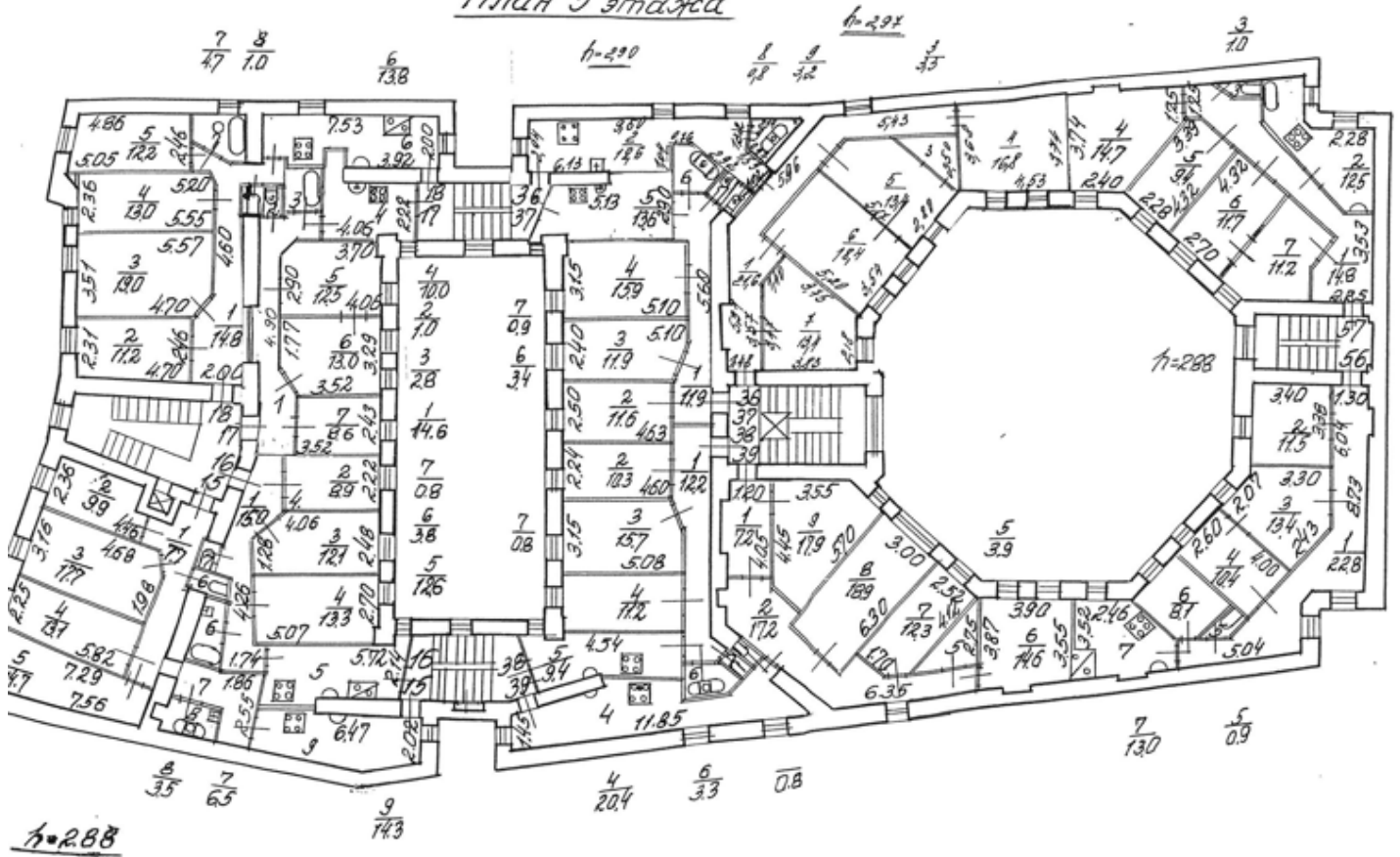
План 1 этажа



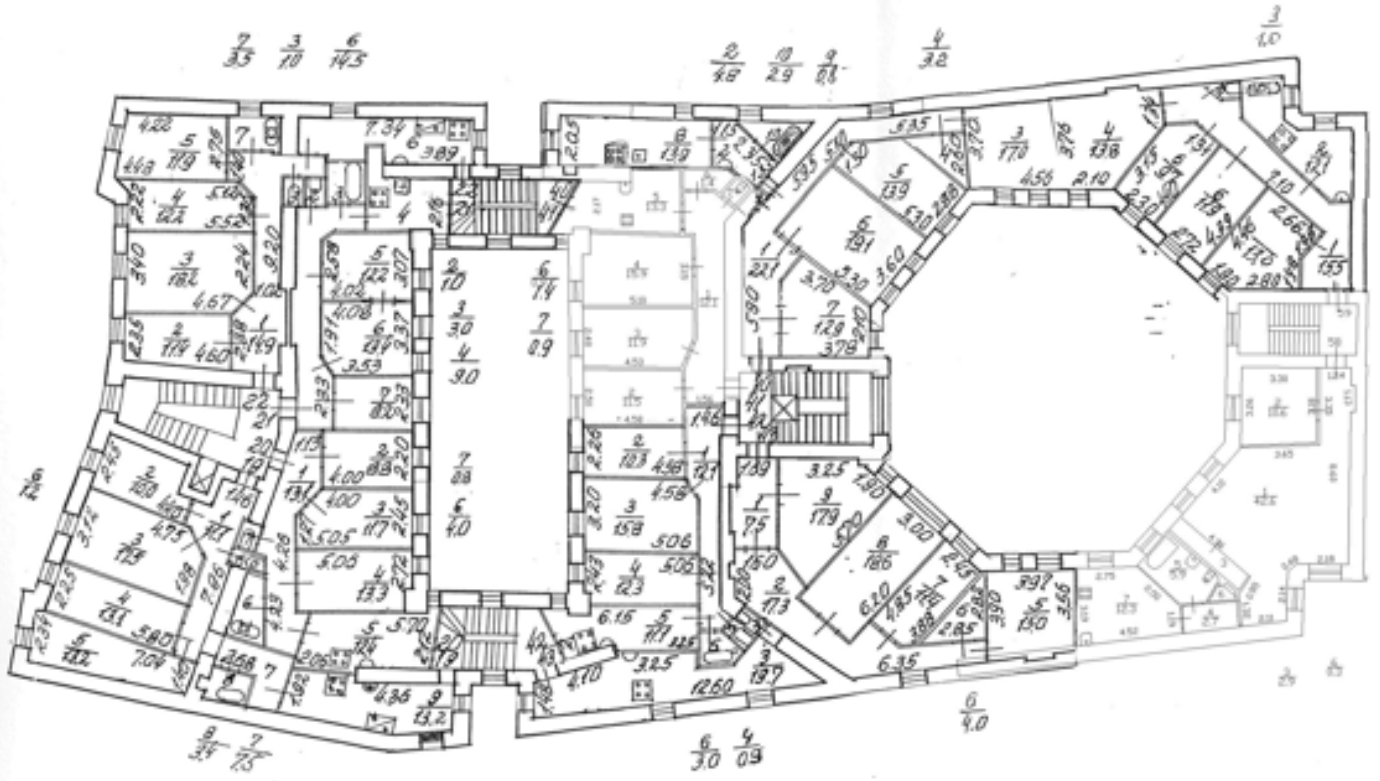
План 4 этажа



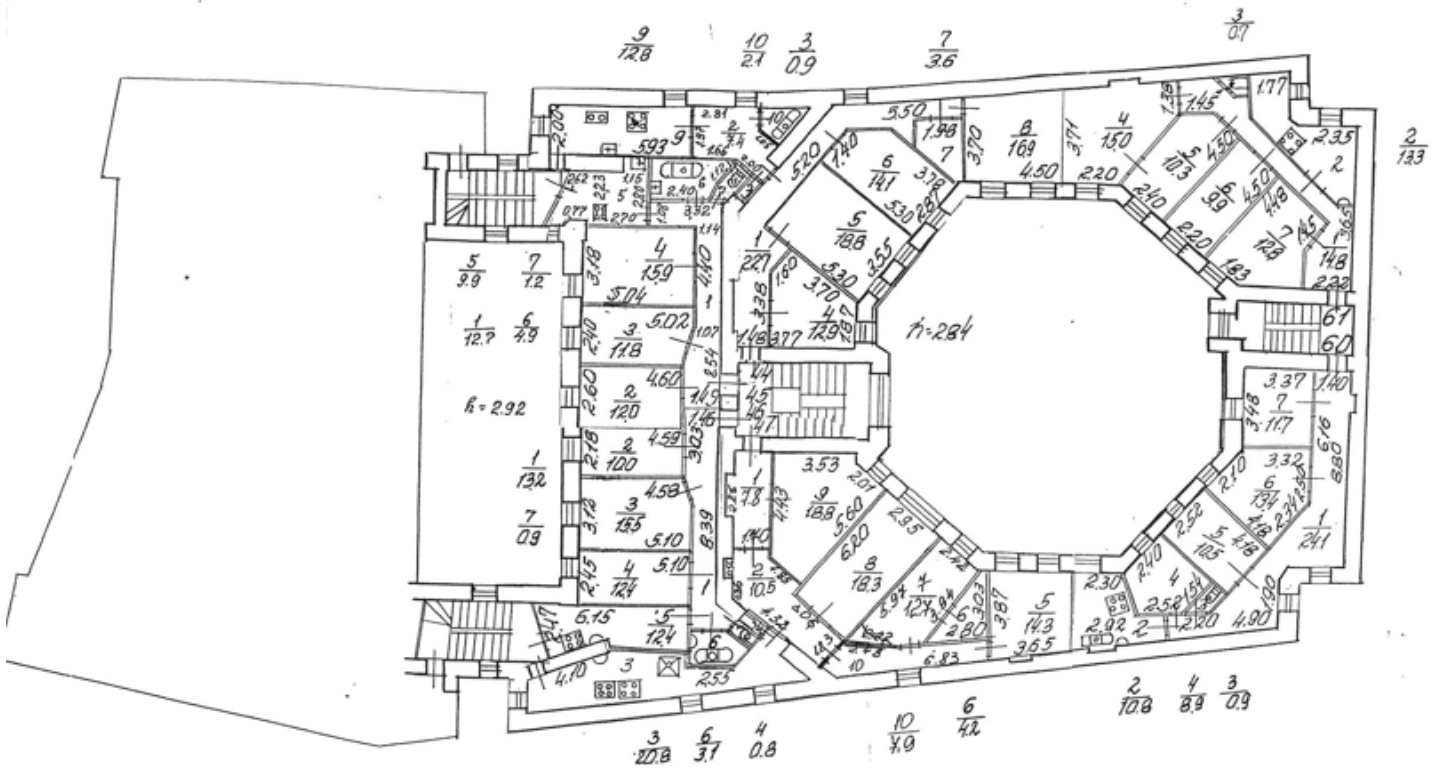
План 5 этажа



План 6 этажа



План 7 этажа



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Петроградского района

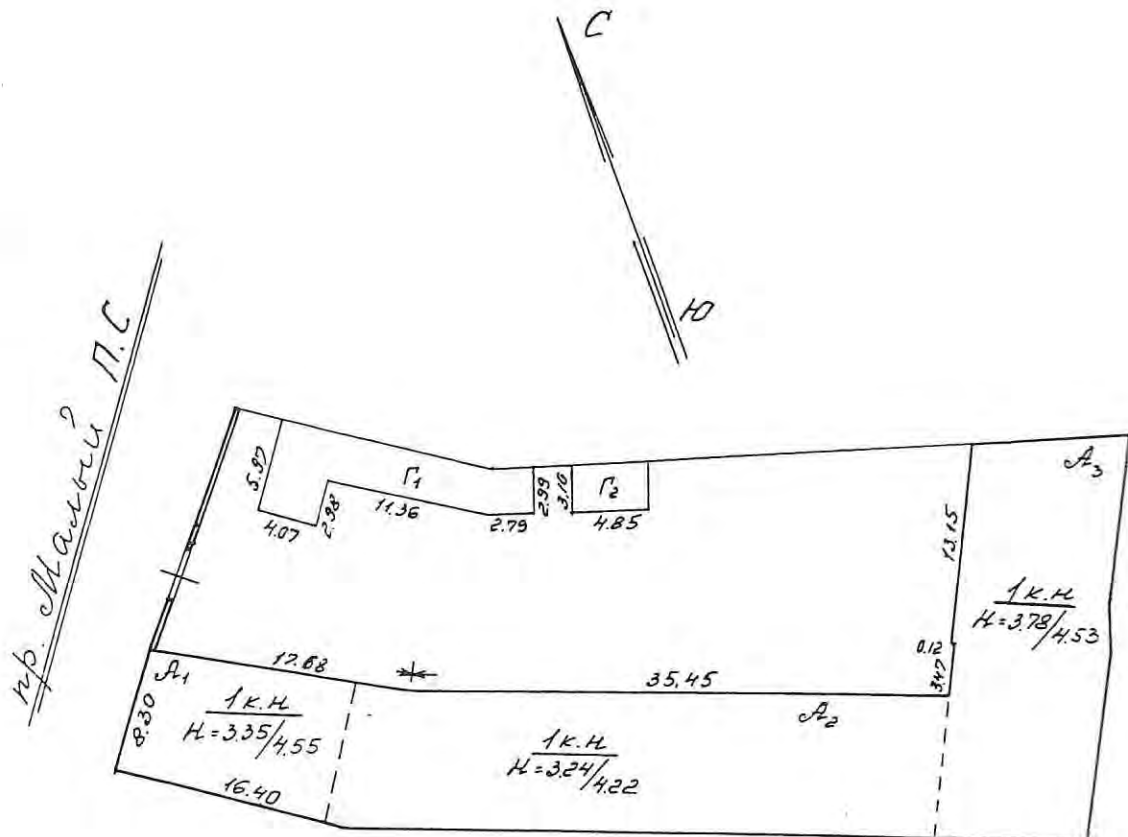
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Гаража
район Петроградский
город город Санкт-Петербург
улица (пер.) Малый проспект П.С., дом 1а, литера А

| |
|--|
| Перепланировка самовольная/утвержд. |
| № пом. (части): <u>лит. А.</u> |
| Основание: <u>—</u> |
| Границы объекта изменены / не изменены |
| « <u>09</u> » <u>Июня</u> <u>2002</u> г. |
| Исполнитель: <u>Савостеев С.А.</u> |

Квартал №
Инвентарный № 11/01-1198

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:500

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

146

Литера: А

Год постройки: 1949

Число этажей: 1

Группа капитальности: II

Вид внутренней отделки:

простой

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.) | Удельные веса конструктивных элементов | Поправка к удельн. весу в процентах | Удельн. вес констр. элем. с поправкой | Износ в % | Произведен. % износа на уд. вес констр. элем. | |
|---------------|---|--|--|---|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------|---|----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | |
| 1 | Фундаменты | бутовый ленточный | следы увлажнения стен и цоколя | 8 | | 8 | 40 | 3.20 | |
| 2 | а. Стены и их наружная отделка | кирпичные оштукатуренные обшивка сайдингом | отпадание штукатурки, следы сырости на поверхности | 0 3 | | 0 3 | 0 15 | 0 0.45 | |
| | б. Перегородки | кирпичные | ослабление кирпичной кладки | 17 | | 17 | 40 | 6.80 | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | | | | | | | |
| | | междуэтажное | железобетонные | трещины в плитах, следы протечек на плитах и стенах | 29 | | 29 | 40 | 11.60 |
| | | надподвальное | | | | | | | |
| 4 | Крыша | многослойная, рулонная | вздутие поверхности, трещины, разрывы внешнего слоя кровли | 7 | | 7 | 40 | 2.80 | |
| 5 | Полы | из керамической плитки, бетонные | стертость в ходовых местах | 12 | | 12 | 15 | 1.80 | |
| 6 | Проемы | Оконные | из металлопластика | Без видимых дефектов | | | 0 | | |
| | | Дверные | деревянные, ворота | неплотный притвор | 7 | | 7 | 5 | 0.35 |
| 7 | Внутренняя отделка | подвесные потолки; обшивка стен гипсокартонными листами; оклейка обоями; окраска | Без видимых дефектов | | | | 0 | | |
| 8 | Санитарно-технические и электротехнические устройства | Отопление | от групповой (квартальной) котельной на твердом топливе | капельные течи в местах врезки арматуры, ослабление сальниковых набивок, потеря эластичности проводов | 16 0 | | 16 0 | 15 0 | 2.4 0 |
| | | Водопровод | от городской центральной сети | | | | | 0 | |
| | | Канализация | сброс в городскую сеть | | | | | 0 | |
| | | Горячее водоснабжение | отсутствует | | | | | 0 | |
| | | Электроосвещение | скрытая проводка | | | | | 0 | |
| | | Радио | отсутствует | | | | | 0 | |
| | | Телефон | скрытая проводка | | | | | 0 | |
| | | Вентиляция | приточно-вытяжная | | | | | 0 | |
| | | Лифт | отсутствуют | | | | | 0 | |
| | | Сигнализация | есть | | | | | 0 | |
| | | Электроплиты | есть | | | | | 0 | |
| | | Телевидение | отсутствует | | | | | 0 | |
| Газоснабжение | отсутствует | | | | | 0 | | | |
| Мусоропровод | отсутствует | | | | | 0 | | | |
| 9 | Прочие работы | асфальтовая отмостка | | 1 | | 1 | 30 | 0.30 | |
| Итого | | | | 100.0 | | 100.0 | | 29.70 | |

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{29.70 \times 100}{100.0} = 30.0\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.) | Удельные веса конструктивных элементов | Поправка к удельн. весу в процентах | Удельн. вес констр. элем. с поправкой | Износ в % | Произведен. % износа на уд. вес констр. элем. |
|---------------|---|--|---|--|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Фундаменты | | | | | | | |
| 2 | а. Стены и их наружная отделка | | | | | | | |
| | б. Перегородки | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | | | | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | |
| | | надподвальное | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | |
| 6 | Проемы | Оконные | | | | | | |
| | | Дверные | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | | | | |
| 8 | Санитарно-технические и электротехнические устройства | Отопление | | | | | | |
| | | Водопровод | | | | | | |
| | | Канализация | | | | | | |
| | | Горячее водоснабжение | | | | | | |
| | | Ванны | | | | | | |
| | | Электроосвещение | | | | | | |
| | | Радио | | | | | | |
| | | Телефон | | | | | | |
| | | Вентиляция | | | | | | |
| | | Лифт | | | | | | |
| | | Сигнализация | | | | | | |
| | | Электроплиты | | | | | | |
| | | Телевидение | | | | | | |
| | | Газоснабжение | | | | | | |
| Мусоропровод | | | | | | | | |
| Смотровая яма | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | |
| Итого | | | | 100 | | 100 | | |

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{ } \times 100}{100} = \%$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.) | Удельные веса конструктивных элементов | Поправка к удельн. весу в процентах | Удельн. вес констр. элем. с поправкой | Износ в % | Произведен. % износа на уд. вес констр. элем. |
|---------------|---|--|---|--|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Фундаменты | | | | | | | |
| 2 | а. Стены и их наружная отделка | | | | | | | |
| | б. Перегородки | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | | | | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | |
| | | надподвальное | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | |
| 6 | Проемы | Оконные | | | | | | |
| | | Дверные | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | | | | |
| 8 | Санитарно-технические и электротехнические устройства | Отопление | | | | | | |
| | | Водопровод | | | | | | |
| | | Канализация | | | | | | |
| | | Горячее водоснабжение | | | | | | |
| | | Ванны | | | | | | |
| | | Электроосвещение | | | | | | |
| | | Радио | | | | | | |
| | | Телефон | | | | | | |
| | | Вентиляция | | | | | | |
| | | Лифт | | | | | | |
| | | Сигнализация | | | | | | |
| | | Электроплиты | | | | | | |
| | | Телевидение | | | | | | |
| | | Газоснабжение | | | | | | |
| Мусоропровод | | | | | | | | |
| Смотровая яма | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | |
| Итого | | | | 100 | | 100 | | |

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{\text{гр.9} \times 100}{100} = \text{гр.8} \%$

износ на уд. вес констр. элем.

%

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

| Наименование конструктивных элементов | Литера | | | | Литера | | | | Литера | | | |
|---------------------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|
| | | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками |
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| ИТОГО: | | 100 | х | | | 100 | х | | | 100 | х | |

| Наименование конструктивных элементов | Литера | | | | Литера | | | | Литера | | | |
|---------------------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|
| | | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками |
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| ИТОГО: | | 100 | х | | | 100 | х | | | 100 | х | |

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера по плану | Наименов. здания и его частей | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость по табл. | Поправки к стоимости в коэфф. | | | | | | | | | Стоимость с поправками | Объем или площадь | Восстановительная стоимость | % износа | Действительная стоимость |
|--|-------------------------------|------------|-----------|------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|--------------|-------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|----------|--------------------------|
| | | | | | | Удельный вес строения | На высоту помещения | На среднюю площадь | На превышение объема | На откл. от группы кап. | На оборудов. подвал | На этажность | На мансарду | Удельный вес после поправок | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| A | Основное строение | 19 | 66 в | кв. м | 13.40 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | | 1.00 | | | | 1.00 | 13.4 | 2937 | 39356 | 30 | 27549 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Всего: | 39356 | | 27549 |
| Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762 | | | | | | | | | | | | | | | | | 5457103 | | 3819972 |

XI. Техническое описание служебных построек

150

| Наименование конструктивных элементов | Литера Г1 | Литера Г2 | | | Литера | Литера | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|----------|---------------------------|--------------------|-------------------------|----------|---------------------------|-----|---|--|
| | | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | | | |
| Фундаменты | кирпичные столбики | 16 | 0.64 | 10.24 | кирпичные столбики | 16 | 0.64 | 10.24 | | | |
| Стены и перегородки | кирпичные | 42 | 0.64 | 26.88 | кирпичные | 42 | 0.64 | 26.88 | | | |
| Перекрытия | совмещенная кровля | | | | совмещенная кровля | | | | | | |
| Крыша | рулонная | 18 | | 18 | рулонная | 18 | | 18 | | | |
| Полы | асфальтовые | 15 | | 15 | асфальтовые | 15 | | 15 | | | |
| Проемы | простые | 2 | | 2 | простые | 2 | | 2 | | | |
| Отделочные работы | расшивка швов | 2 | | 2 | расшивка швов | 2 | | 2 | | | |
| Электроосвещение | да | 2 | | 2 | да | 2 | | 2 | | | |
| Прочие работы | асф.отмостка | 3 | | 3 | асф.отмостка | 3 | | 3 | | | |
| ИТОГО: | | 100 | x | 79.1 | | 100 | x | 79.1 | 100 | x | |
| Формулы для подсчета площади, объема | | | | | | | | | | | |

| Наименование конструктивных элементов | Литера | Литера | | | Литера | Литера | | | | | |
|---------------------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|--------|-------------------------|----------|---------------------------|-----|---|--|
| | | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | | | |
| Фундаменты | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | |
| ИТОГО: | | 100 | x | | | 100 | x | | 100 | x | |
| Формулы для подсчета площади, объема | | | | | | | | | | | |

XII. Исчисление стоимости служебных построек

| Литера по плану | Наименов. здания и его частей | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость по табл. | Поправки к стоимости в коэфф. | | | | | | Удельный вес после поправок | Стоимость сд. измер. с поправками | Объем или площадь | Восстановительная стоимость | % износа | Действительная стоимость |
|-----------------|-------------------------------|------------|-----------|------------|--------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----|----|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------|--------------------------|
| | | | | | | Удельный вес строения | На группу капитальн. | Климатический район | На необоруд. подвал | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| Г1 | Гаражное | 4 | 95 б | кв. м | 30.40 | 0.79 | | | | | | 0.79 | 24.02 | 65 | 1559 | 37 | 982 |
| Г2 | Гаражное | 4 | 95 б | кв. м | 30.40 | 0.79 | | | | | | 0.79 | 24.02 | 15 | 360 | 37 | 227 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | Всего | 1919 | | 1209 |

Действительная стоимость

20
7549
7549

19972

| литера | Наименование ограждений и сооружений | Материал, конструкция | Размеры | | Площадь, кв.м | № сборника | Летаблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | Восстановительная стоимость, руб | Процент износа | Действительная стоимость, руб |
|--|--------------------------------------|--|-----------|-------------------|---------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------|
| | | | длина (м) | ширина высота (м) | | | | | | | | |
| к1 | Кирпичная стена | Стены: наружн. и внутр. кап. стены кирпичные | | | 5 | 12 | 219 а | кв. м | 12.4 | 63 | 39 | 38 |
| к2 | Ворота | Дверные ворота металлические | | | 10 | 12 | 222 б | кв. м | 34 | 340 | 39 | 207 |
| Всего: | | | | | | | | | | 403 | | 245 |
| Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762 | | | | | | | | | | 55880 | | 33972 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

XIV. Общая стоимость (в руб.)

| В ценах какого года | Основные строения | | Служебные постр. | | Сооружения | | Всего | |
|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | восстанов. стоимость | действит. стоимость | восстанов. стоимость | действит. стоимость | восстанов. стоимость | действит. стоимость | восстанов. стоимость | действит. стоимость |
| 1969 | 39356 | 27549 | 1919 | 1209 | 403 | 245 | 41678 | 29003 |
| 2012 | 5457103 | 3819972 | 216171 | 136164 | 55880 | 33972 | 5729154 | 3990108 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

« 16 » августа 2012 г.

« 16 » августа 2012 г.

« 16 » августа 2012 г.



(Савостенок Е.А.)

(Иванова Ю.В.)

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Петроградского района
(А.Н. Козодаев)

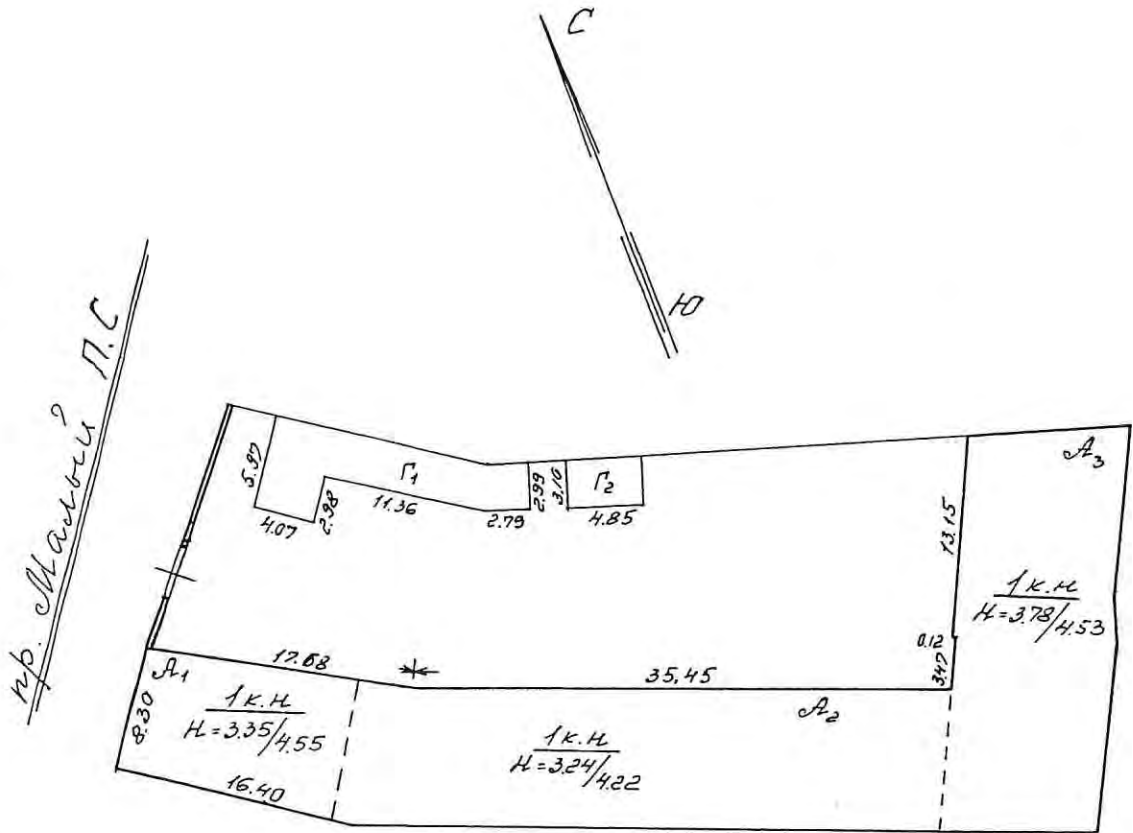
XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

| | | | |
|-------------------|--|--|--|
| Дата обследования | | | |
| Обследовал | | | |
| Проверил | | | |
| Начальник | | | |

Всего пронумеровано и прошнуровано 6 листов
(шесть)
Начальник филиала



Филиал ГУП ГУИОН
 проектно-инвентаризационное бюро
 Петроградского района
ПЛАН ЗДАНИЯ
 № _____ 1а
 ПО _____ Малому проспекту П.С.



| | | |
|---|---|---------------------------------|
| Филиал ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационное бюро Петроградского района г. Санкт-Петербург | | Инв. № 95 / 3 |
| Листов 2 | Ситуационный план здания литера А, дома № 1а по Малому проспекту П.С. | |
| Лист № 1 | Масштаб 1:500 | |
| Дата | Должностное лицо | Фамилия И.О. |
| 06.08.08 | Начальник филиала Исполнитель | Козодаев А.Н. Анисимова И.В. |
| | Инженер-бригадир | Бурова Е.В. |
| | Копировал | Подпись |

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Петроградского района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А

Нежилые помещения

| Этаж | № помещения | № части помещения | Наименование части помещения | Общая площадь, кв.м. | Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м | Высота, м | Примечание |
|-------------------------------|-------------|-------------------|------------------------------|----------------------|---|-----------|------------|
| 1 | 1-Н | 1 | тамбур | 0.5 | | 3.10 | |
| | | 2 | комната охраны | 8.2 | | 3.10 | |
| | | 3 | коридор | 7.4 | | 3.10 | |
| | | 4 | кафетерий | 29.6 | | 3.10 | |
| | | 5 | кухня | 7.1 | | 3.10 | |
| | | 6 | кухня | 16.5 | | 4.30 | |
| | | 7 | коридор | 7.1 | | 4.30 | |
| | | 8 | кладовая | 1.2 | | 4.30 | |
| | | 9 | коридор | 2.1 | | 4.30 | |
| | | 10 | кладовая | 6.2 | | 4.30 | |
| | | 11 | кладовая | 2.8 | | 4.30 | |
| | | | | 12 | туалет | 2.7 | |
| Итого по помещению 1-Н: | | | | 91.4 | | | |
| 1 | 3-Н | 1 | зал торговый | 26.0 | | 3.97 | |
| | | 2 | подсобное помещение | 8.2 | | 3.97 | |
| Итого по помещению 3-Н: | | | | 34.2 | | | |
| 1 | 4-Н | 1 | гараж | 34.0 | | 3.97 | |
| | | 2 | гараж | 35.6 | | 3.97 | |
| Итого по помещению 4-Н: | | | | 69.6 | | | |
| 1 | 6-Н | 1 | кладовая | 1.4 | | 3.97 | |
| | | 2 | гараж | 78.1 | | 3.97 | |
| | | 3 | мастерская | 19.0 | | 3.97 | |
| | | 4 | коридор | 11.1 | | 3.97 | |
| | | 5 | гараж | 111.4 | | 3.97 | |
| | | 6 | мастерская | 77.3 | | 4.28 | |
| | | 7 | склад | 35.7 | | 4.28 | |
| Итого по помещению 6-Н: | | | | 334.0 | | | |
| 1 | 7-Н | 1 | гараж | 26.1 | | 3.71 | |
| Итого по помещению 7-Н: | | | | 26.1 | | | |
| 1 | 8-Н | 1 | офис | 22.9 | | 3.40 | |
| | | 2 | подсобное помещение | 8.8 | | 3.40 | |
| | | 3 | коридор | 2.7 | | 3.40 | |
| | | 4 | туалет | 1.8 | | 3.40 | |
| | | 5 | раздевалка | 3.5 | | 3.40 | |
| | | 6 | душевая | 2.0 | | 3.40 | |
| Итого по помещению 8-Н: | | | | 41.7 | | | |
| 1 | 9-Н | 1 | мастерская | 35.9 | | 4.28 | |
| Итого по помещению 9-Н: | | | | 35.9 | | | |
| 1 | 10-Н | 1 | склад | 4.3 | | 3.40 | |
| Итого по помещению 10-Н: | | | | 4.3 | | | |
| Итого по нежилым помещениям : | | | | 637.2 | | | |

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м:

637.2

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:



Савостенок Е.А. /

Проверил:

_____ /

Иванова Ю.В. /

Начальник филиала ГУП
"ГУИОН" ПИБ Петроградского
района

_____ /

А.Н. Козодаев /



« 09 » _____ июля _____ 2012 г.

Приложение № 8 к Акту

Документы кадастрового учета:
копия кадастрового плана земельного участка

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1а, литера А.

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): для размещения промышленных объектов

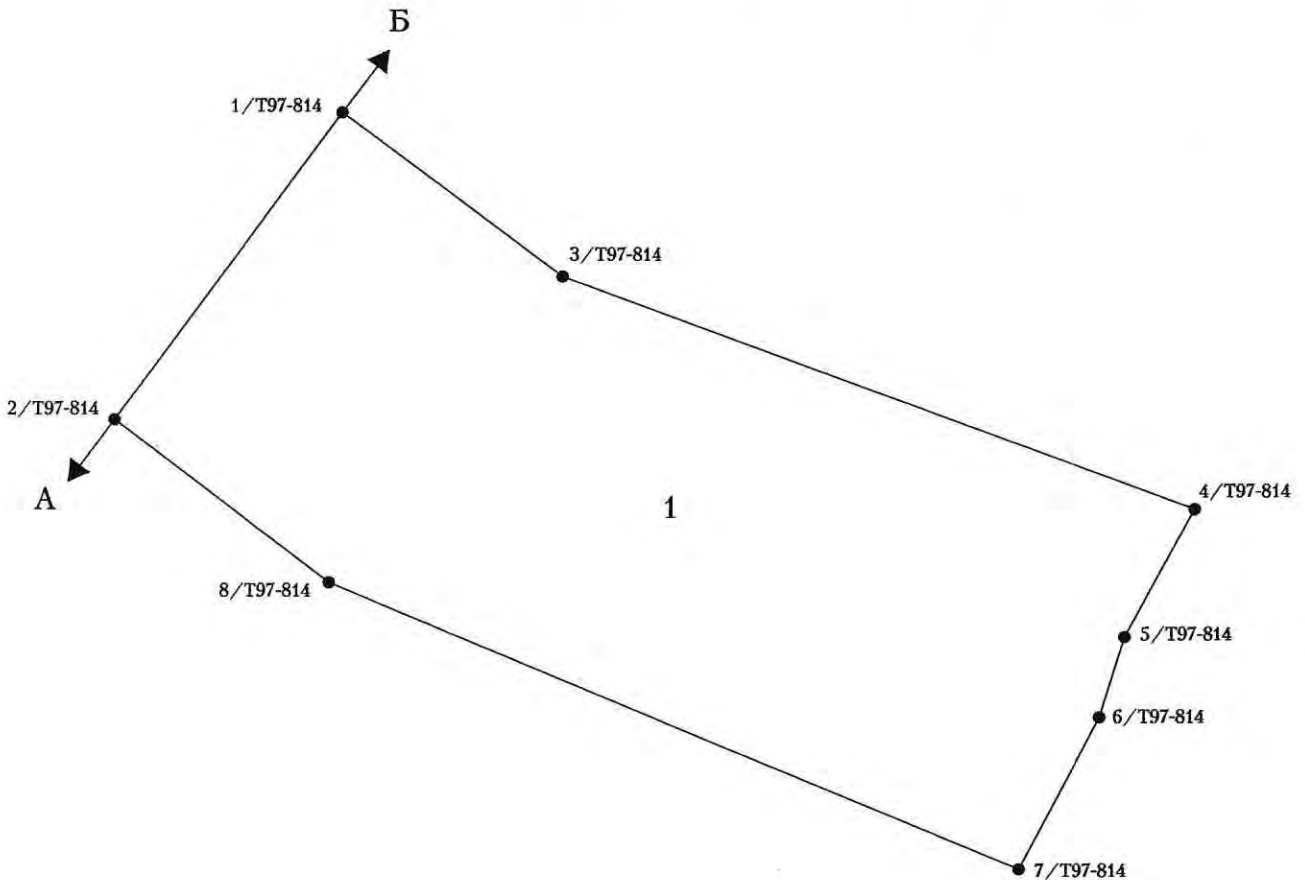
Способ образования: первичное формирование; слияние; разделение; иные способы

Площадь: 1558 кв.м.

Кадастровый номер 78:7:3095: 8

Предыдущий кадастровый номер 78: _____

Удостоверение от 05.10.19
№ 78/201/12.000



М 1:500

Описание границ земельного участка:

от А до Б - земли общего пользования

от Б до А - земли, не прошедшие кадастровый учет

Части земельного участка с особым режимом использования:

| Учетный номер части | Наименование части земельного участка с особым режимом использования | Площадь (кв.м.) |
|---------------------|--|-----------------|
| 1 | Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга | 1558 |

Особые отметки: _____

План составил: начальник отдела № 4
ГУП "Трест ГРИИ"

Н.В. Третьяков

М.П. _____
19 сентября 2006 г.

Начальник Петроградского районного
отдела Комитета по земельным
ресурсам и землеустройству СПБ

С.В. Яременко

М.П. _____

Приложение № 9 к Акту

Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

Список иллюстраций

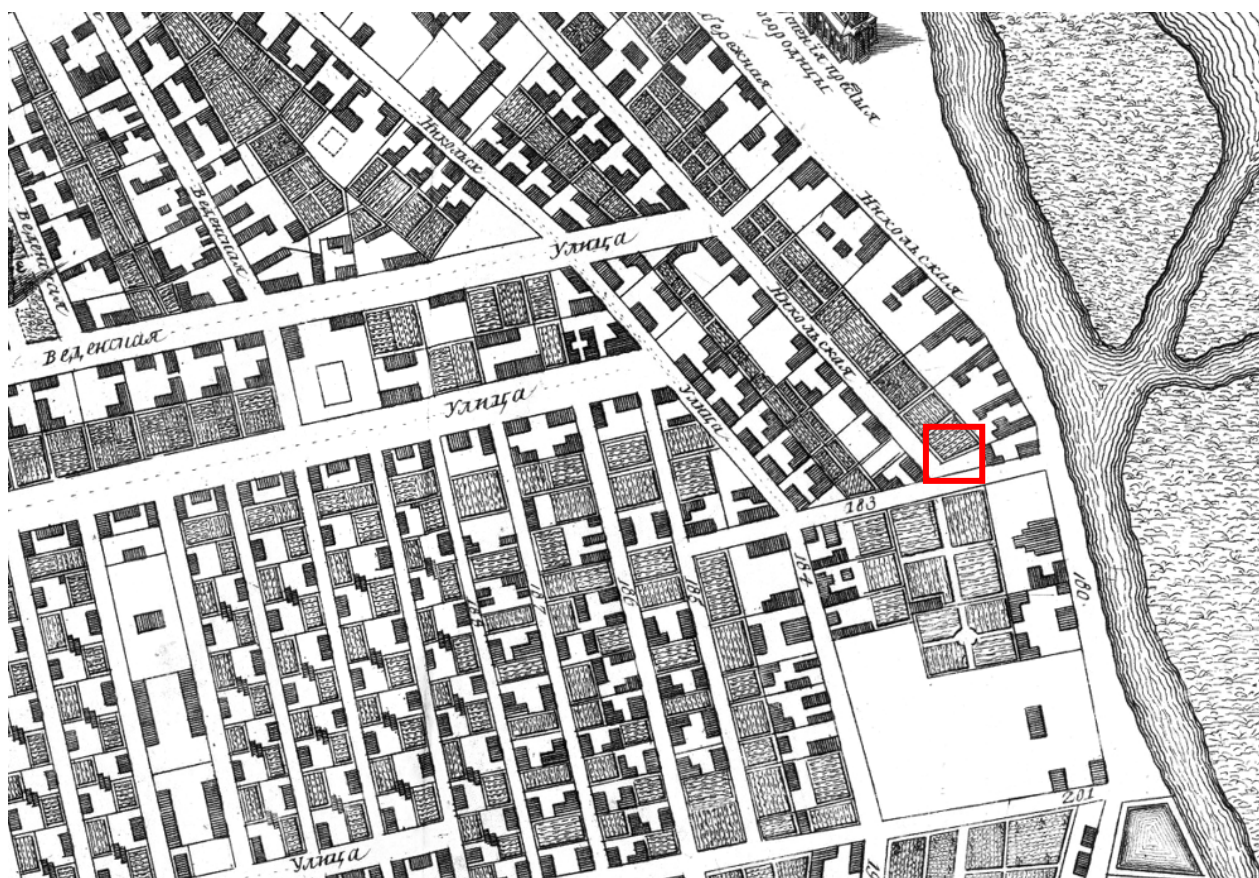
1. Санкт-Петербург. План С.Петербурга в 1738 г [Карты] Plan de la ville de St.Petersbourg en 1738 : К ст. П. Н. Петрова. - Санкт-Петербург: Императорское Санкт-петербургское общество архитекторов, 1878- 1883
2. Академический план Трускотта. Санкт-Петербург. 1753 г.
3. Фрагмент плана Санкт-Петербургской части 2-го квартала. Атлас Санкт-Петербурга. 1798 г. // ЦГИА СПб, Ф. 513. Оп. 168. Д. 319
4. Фрагмент плана С.-Петербурга 1803 года // [Электронный ресурс]: URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1803/
5. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта [Электронный ресурс]: URL: http://www.etomesto.ru/mappeterburg_1828/
6. Цылов Н. И. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов /Сост. Николай Цылов. - Санкт-Петербург, 1849
7. Табель домов в Петербургской части. 1893 г. //Адресная книга города Санкт-Петербурга на 1893 г. – СПб, 1893 – 884с
8. План С.-Петербурга 1903 года // http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1903spb/
9. План города Санкт-Петербурга. Составлен в 1904 году по распоряжению С.-Петербургской Городской Управы согласно постановления Городской Думы [Электронный ресурс]: URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1904/
10. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ [Электронный ресурс]: URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo
11. План двора Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Описание 102. Дело 8050
12. План подвала дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Описание 102. Дело 8050
13. План первого этажа дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Описание 102. Дело 8050
14. План 2-6 этажей дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Описание 102. Дело 8050
15. План 7 этажа дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Описание 102. Дело 8050
16. Разрез по линии А-Б дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Описание 102. Дело 8050
17. Разрез по линии А-Б дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Описание 102. Дело 8050
18. Фасад дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Описание 102. Дело 8050
19. Фасад дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Описание 102. Дело 8050

39. Разрезы дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050
40. Фасад дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050
41. План двора Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
42. План подвала дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
43. План 1-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
44. План 2-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
45. План 3-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
46. План 4-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
47. План 5-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
48. План 6-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
49. План 7-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
50. Разрез дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
51. Разрез по А-Б дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
52. Разрез по Г-Д дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
53. Фасад дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232
54. Фасад дома №16 на проспекте Щорса, 1949 г. // ЦГАКФФД СПб Гр 73493
55. Фасад дома №16 на проспекте Щорса, 1949 г. // ЦГАКФФД СПб Гр 73492
56. Малый проспект П.С. 1994 г. // <https://pastvu.com/p/693117>
57. Малый проспект П.С. 1999г. // <https://pastvu.com/p/170007>
58. Роспись стены, посвященной 70-й годовщине Победы советского народа в Великой Отечественной войне 1941-1945 годов. 2015 год // <https://www.citywalls.ru/>

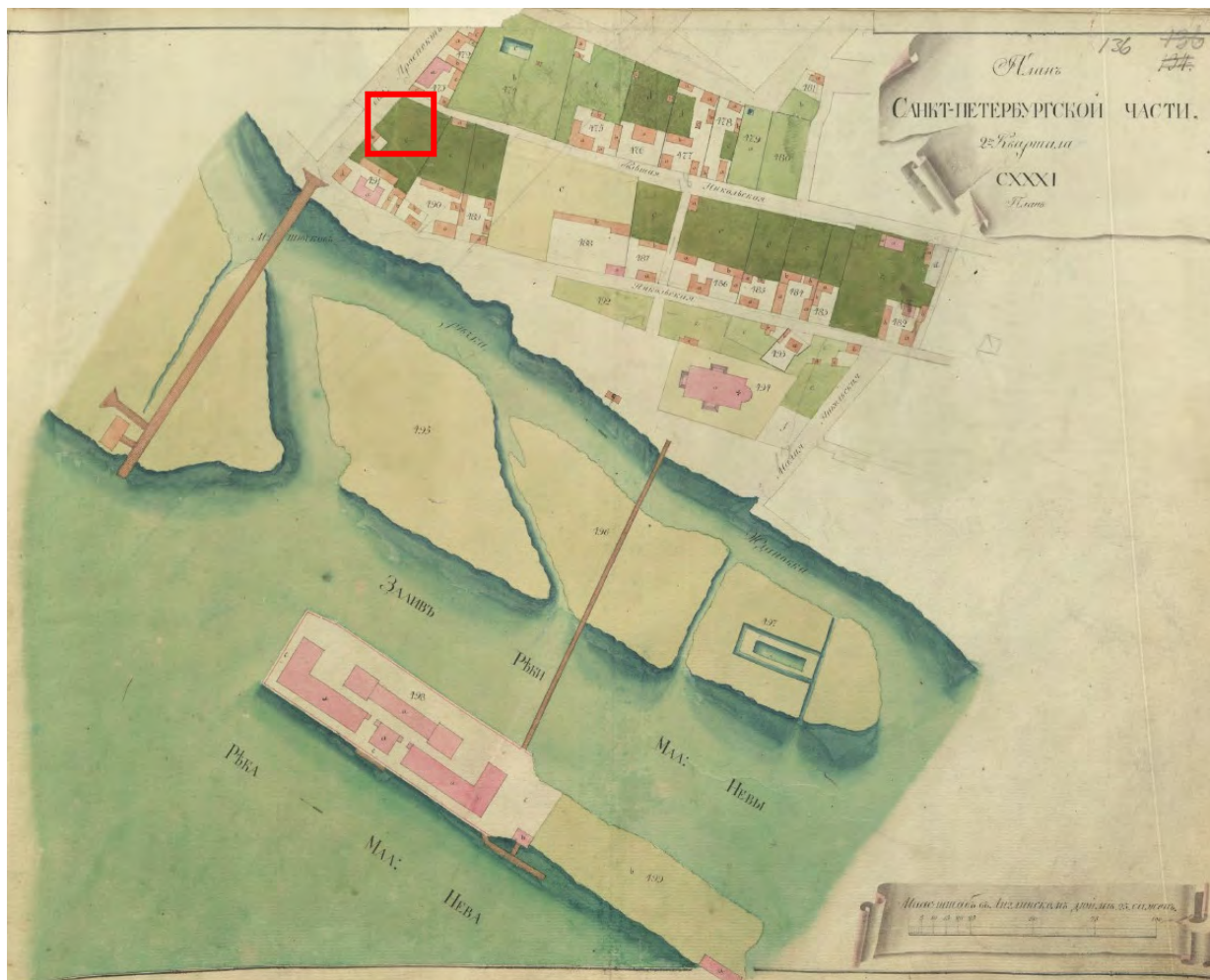
Историческая иконография



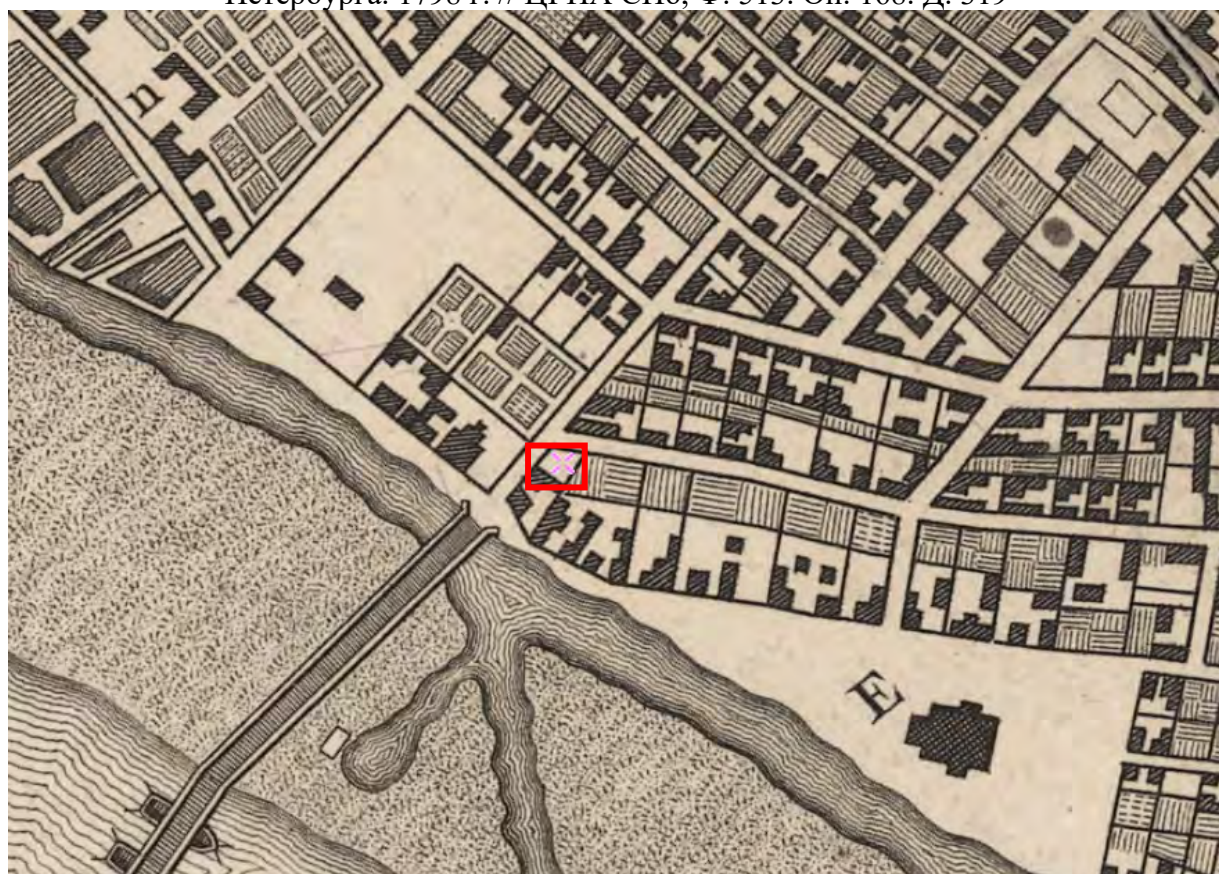
Илл. 1 Санкт-Петербург. План С.Петербурга в 1738 г [Карты] Plan de la ville de St.Petersbourg en 1738 : К ст. П. Н. Петрова. - Санкт-Петербург: Императорское Санкт-петербургское общество архитекторов, 1878- 1883



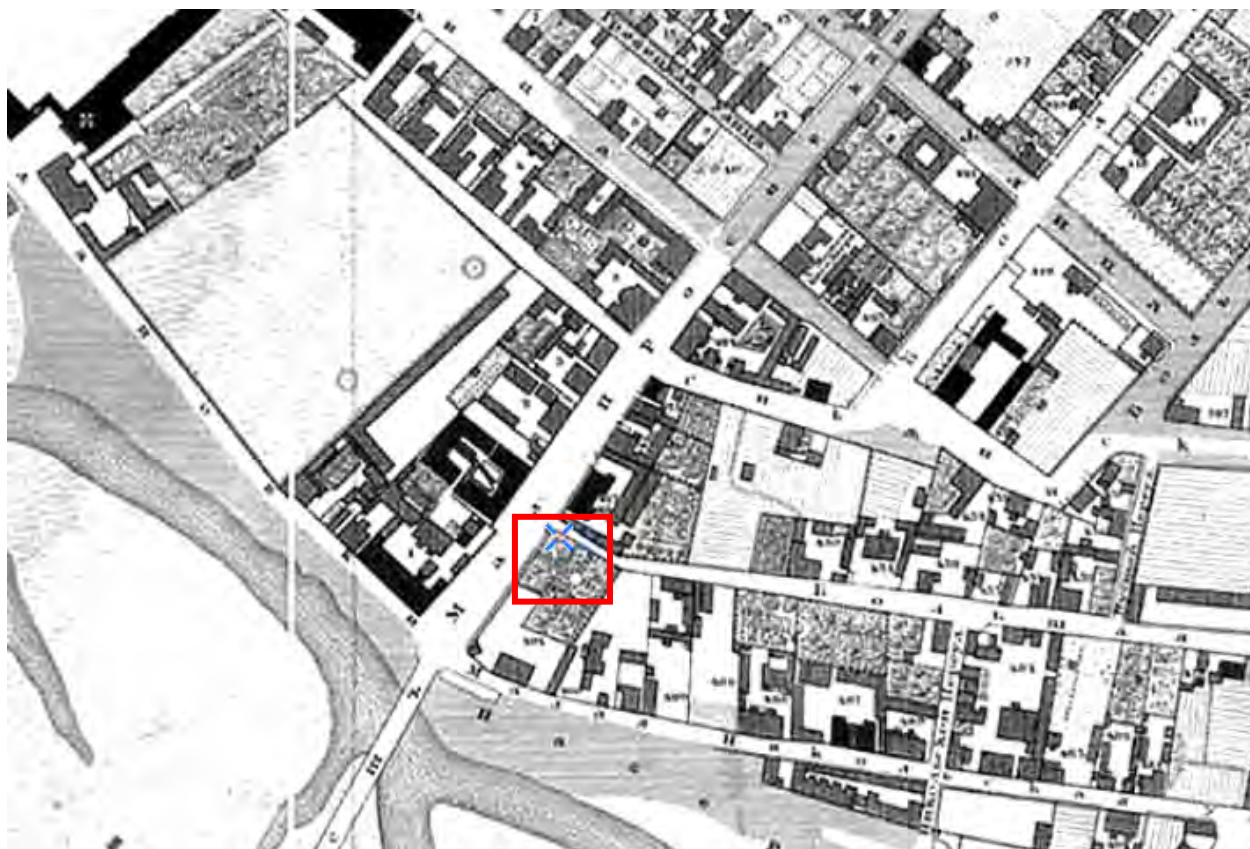
Илл.2 Академический план Трускотта. Санкт-Петербург. 1753 г.



Илл.3. Фрагмент плана Санкт-Петербургской части 2-го квартала. Атлас Санкт-Петербурга. 1798 г. // ЦГИА СПб, Ф. 513. Оп. 168. Д. 319



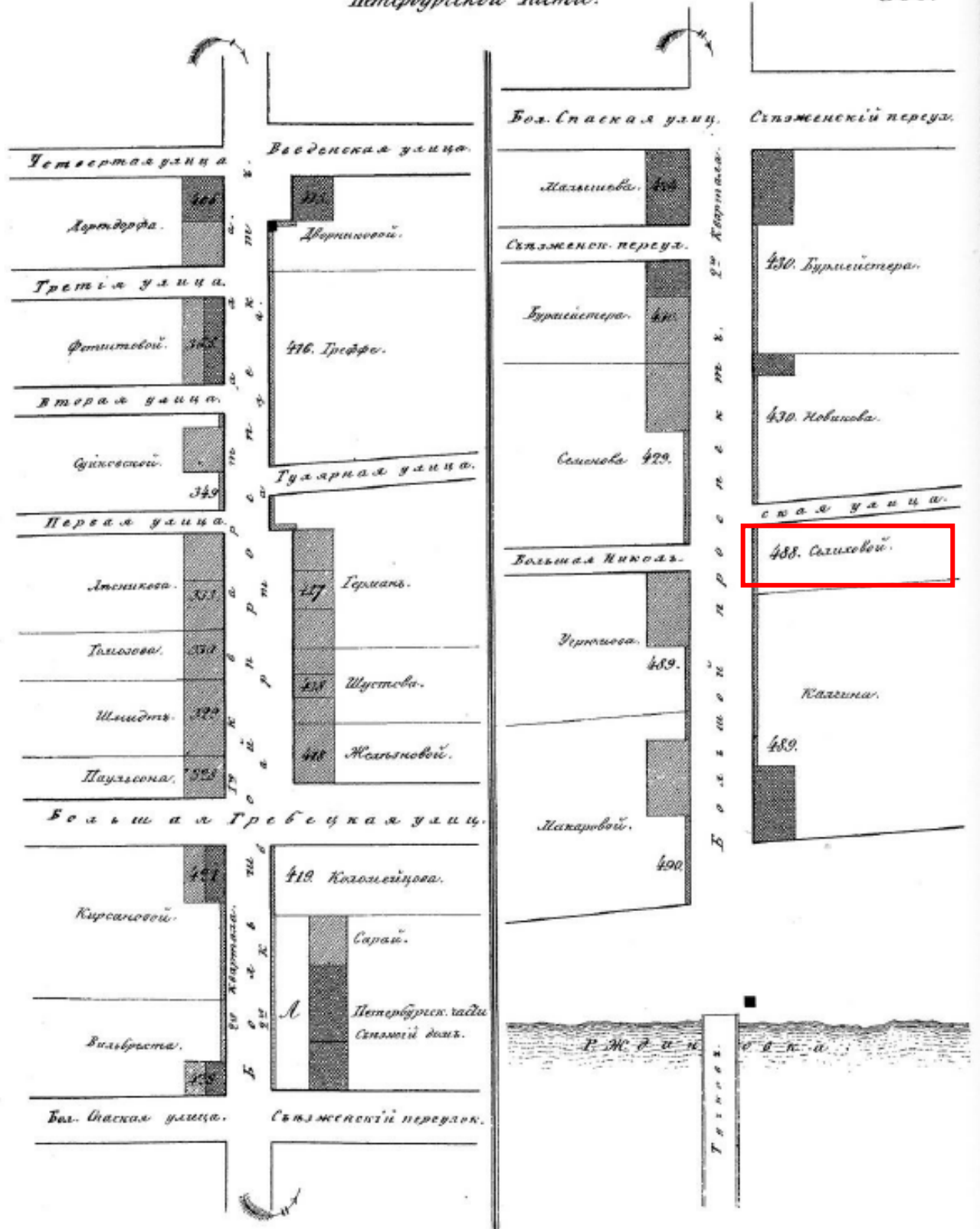
Илл.4. Фрагмент плана С.-Петербурга 1803 года // [Электронный ресурс]: URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1803/



Илл. 5. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта
[Электронный ресурс]: URL: http://www.etomesto.ru/mappeterburg_1828/

Петербургской Части.

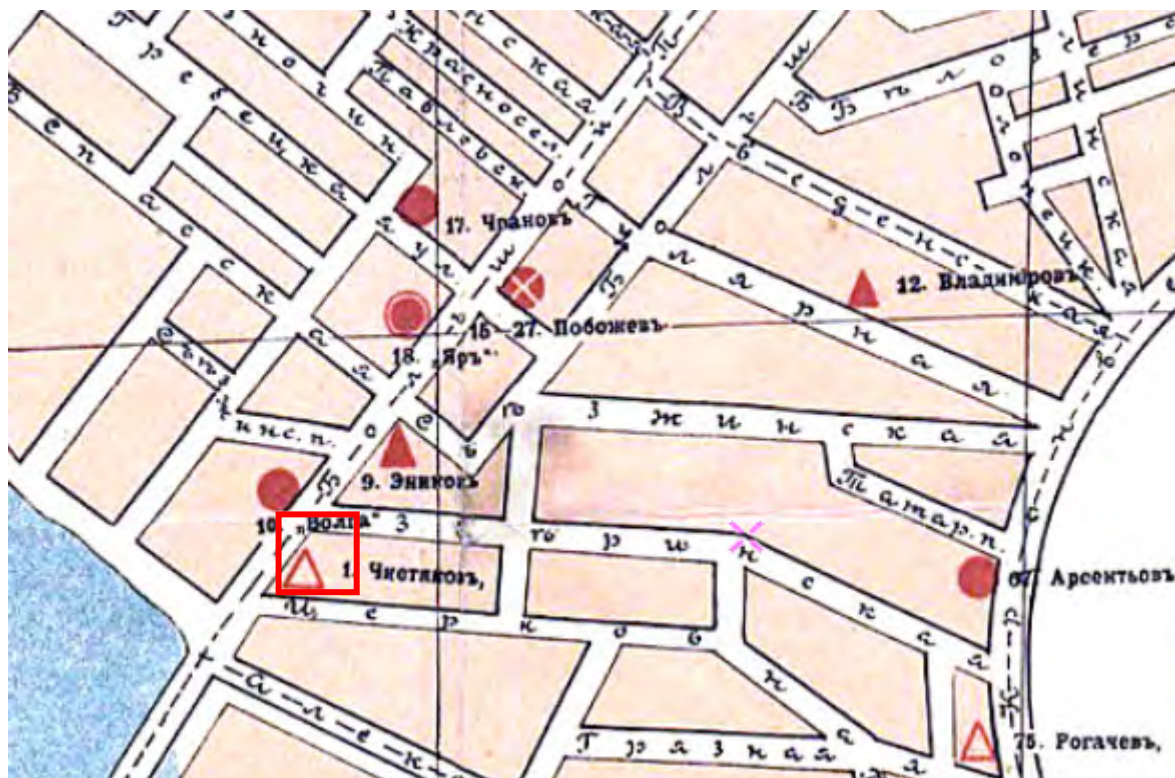
300.



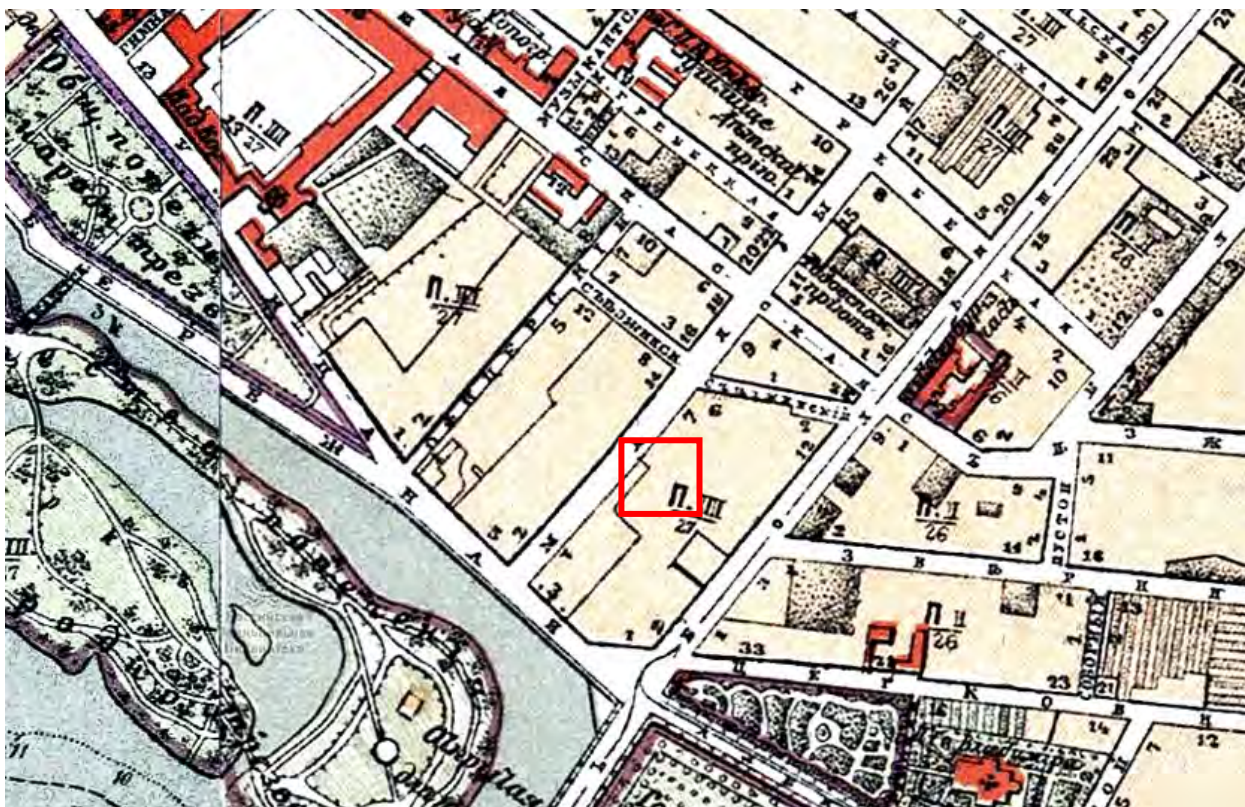
Илл.6 Цылов Н. И. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов /Сост. Николай Цылов. - Санкт-Петербург, 1849



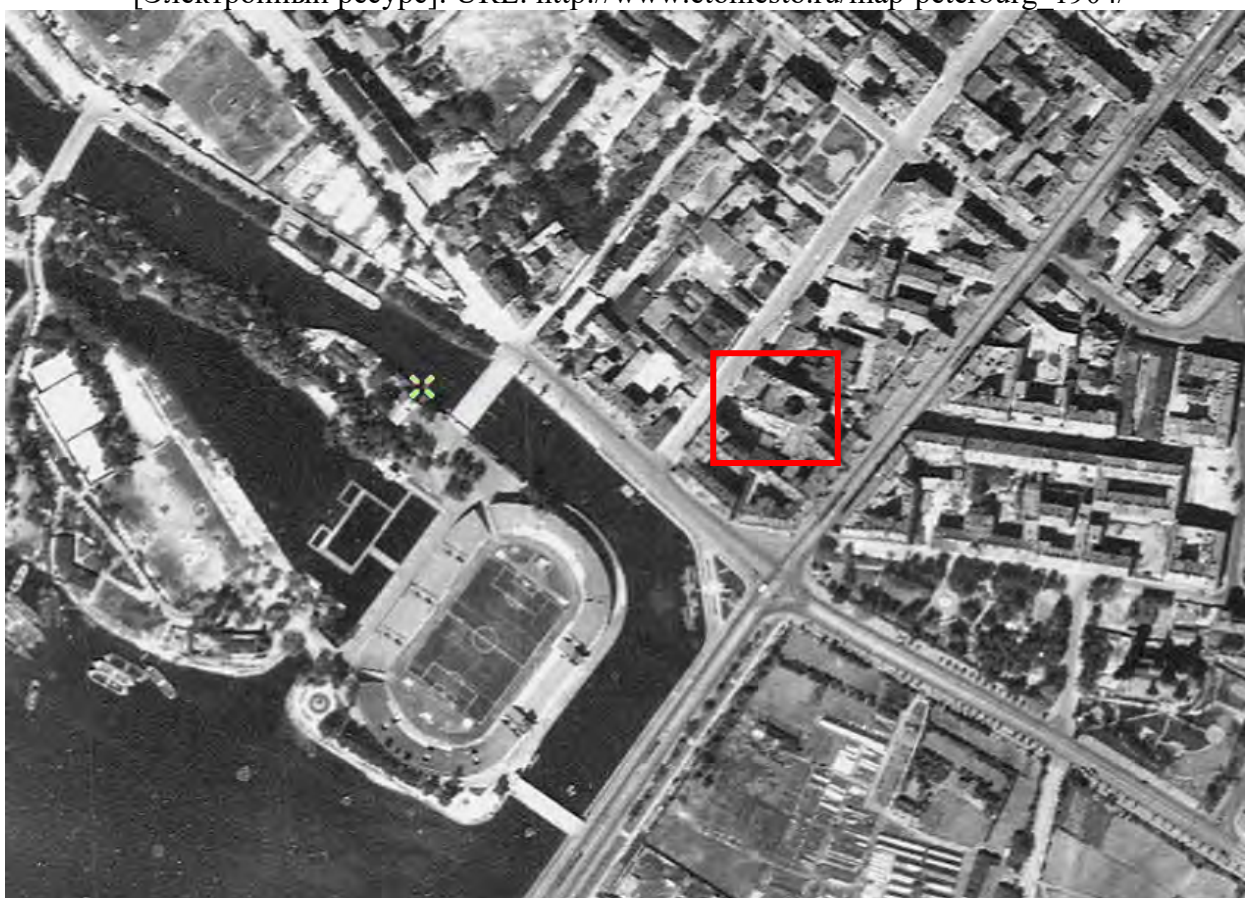
Илл. 7 Табель домов в Петербургской части. 1893 г. //Адресная книга города Санкт-Петербурга на 1893 г. – СПб, 1893 – 884с



Илл.8 План С.-Петербурга 1903 года // http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1903spb/

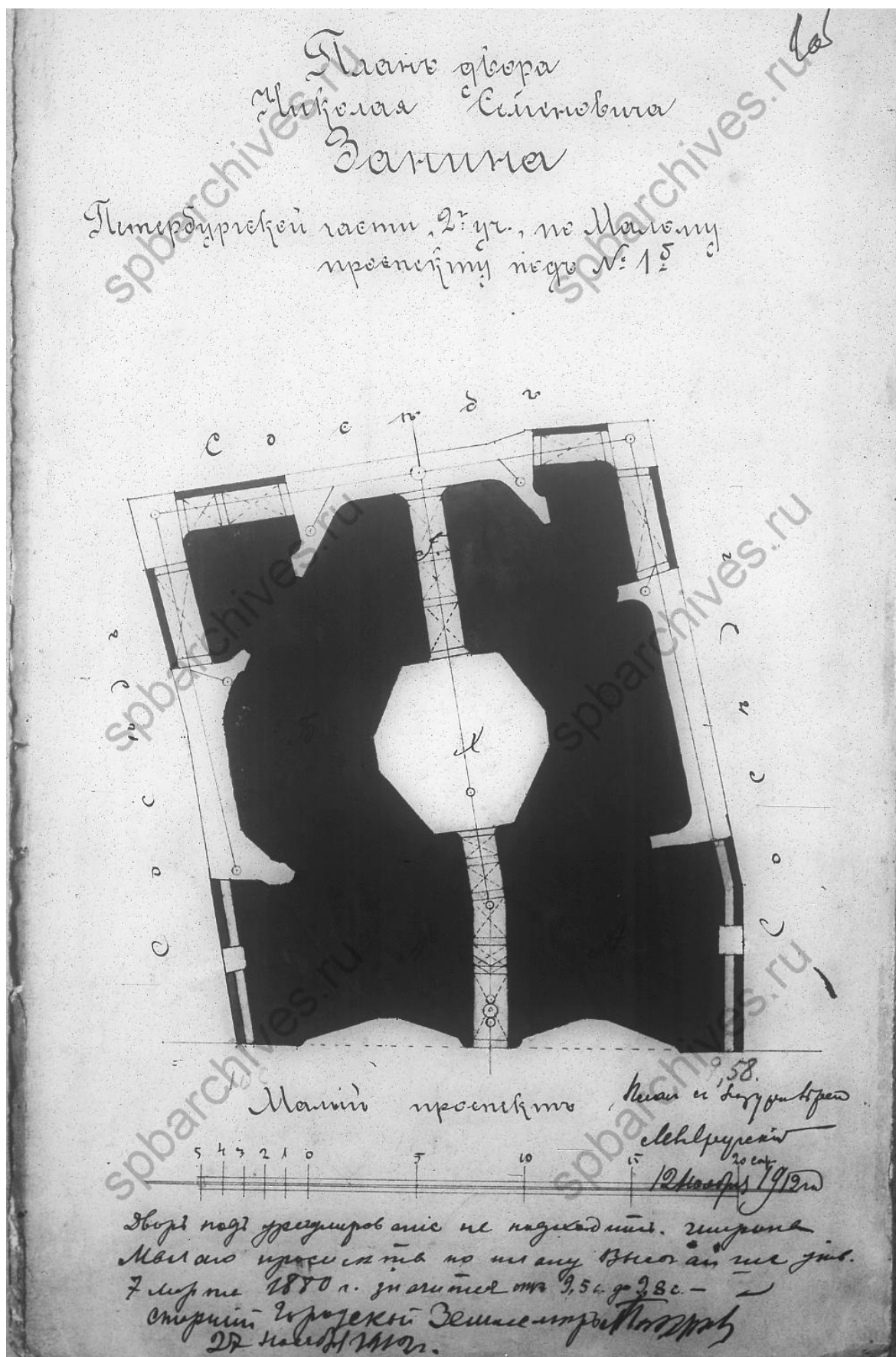


Илл.9. План города Санкт-Петербурга. Составлен в 1904 году по распоряжению С.-Петербургской Городской Управы согласно постановления Городской Думы.
[Электронный ресурс]: URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1904/

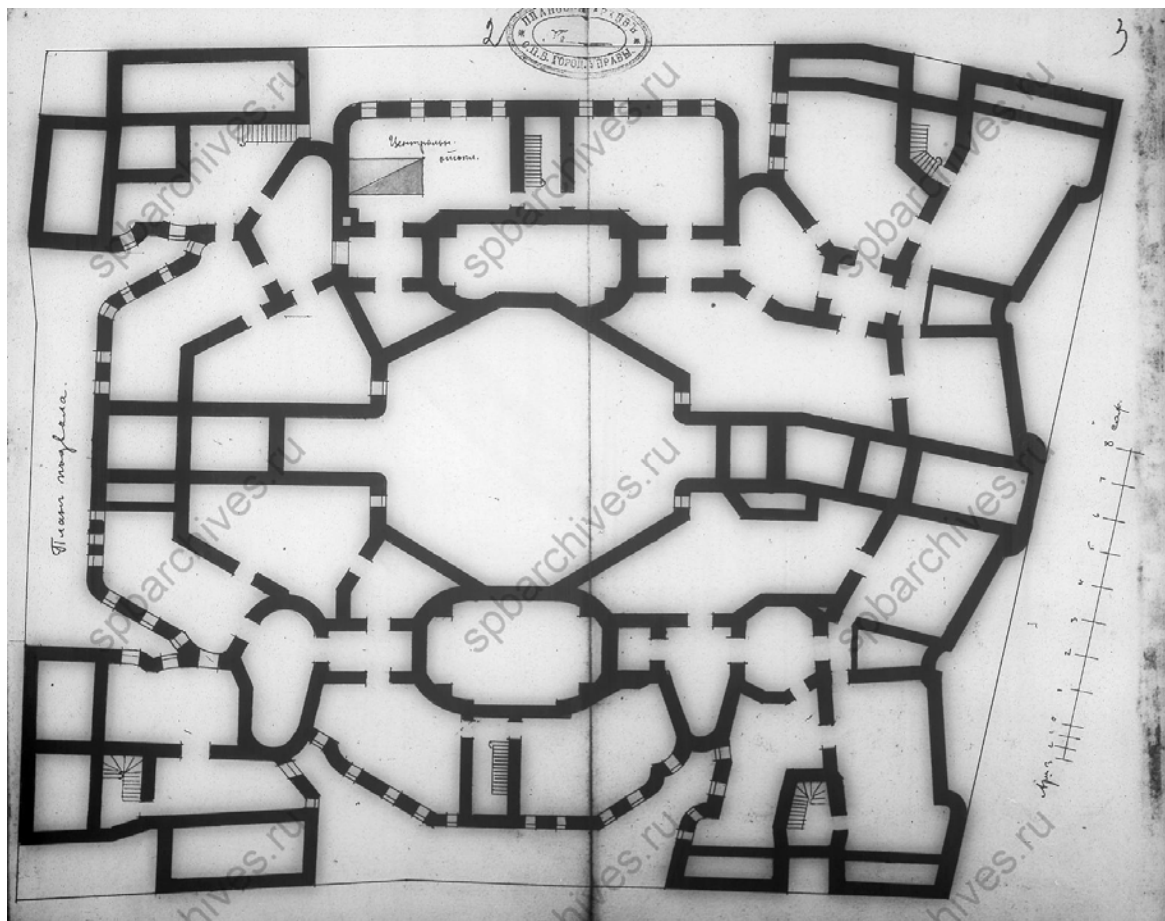


Илл. 10. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ [Электронный ресурс]: URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/

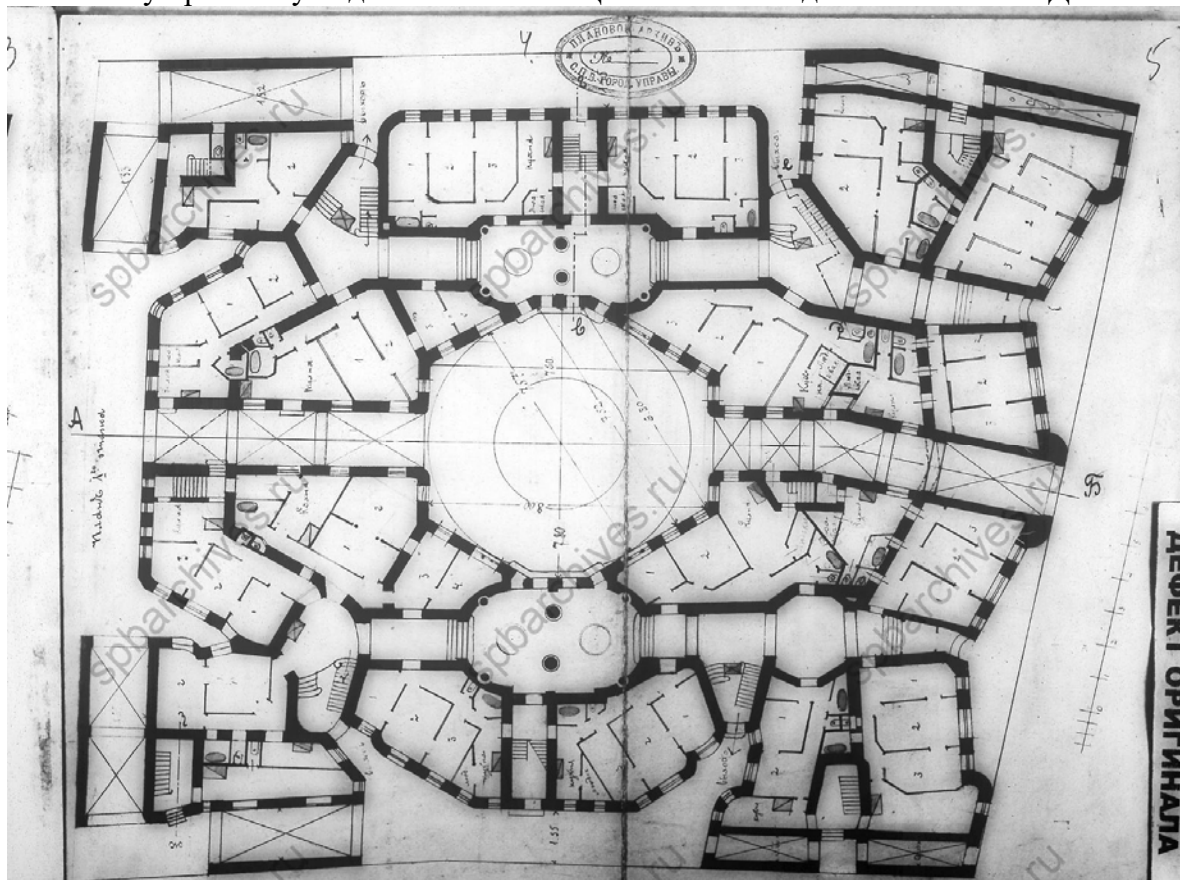
Историческая иконография по выявленному объекту культурного наследия
«Дом Н.С.Занина», по адресу: Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., 16, лит.А.



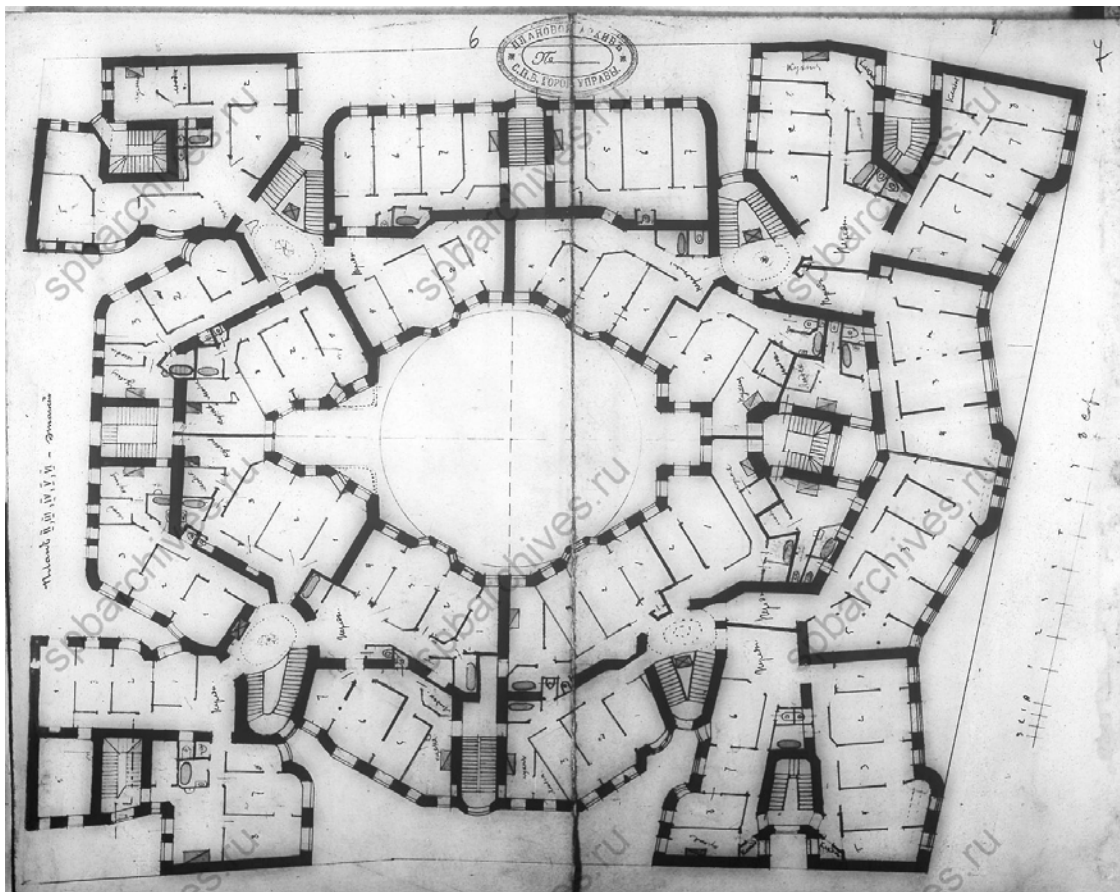
Илл.11 План двора Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



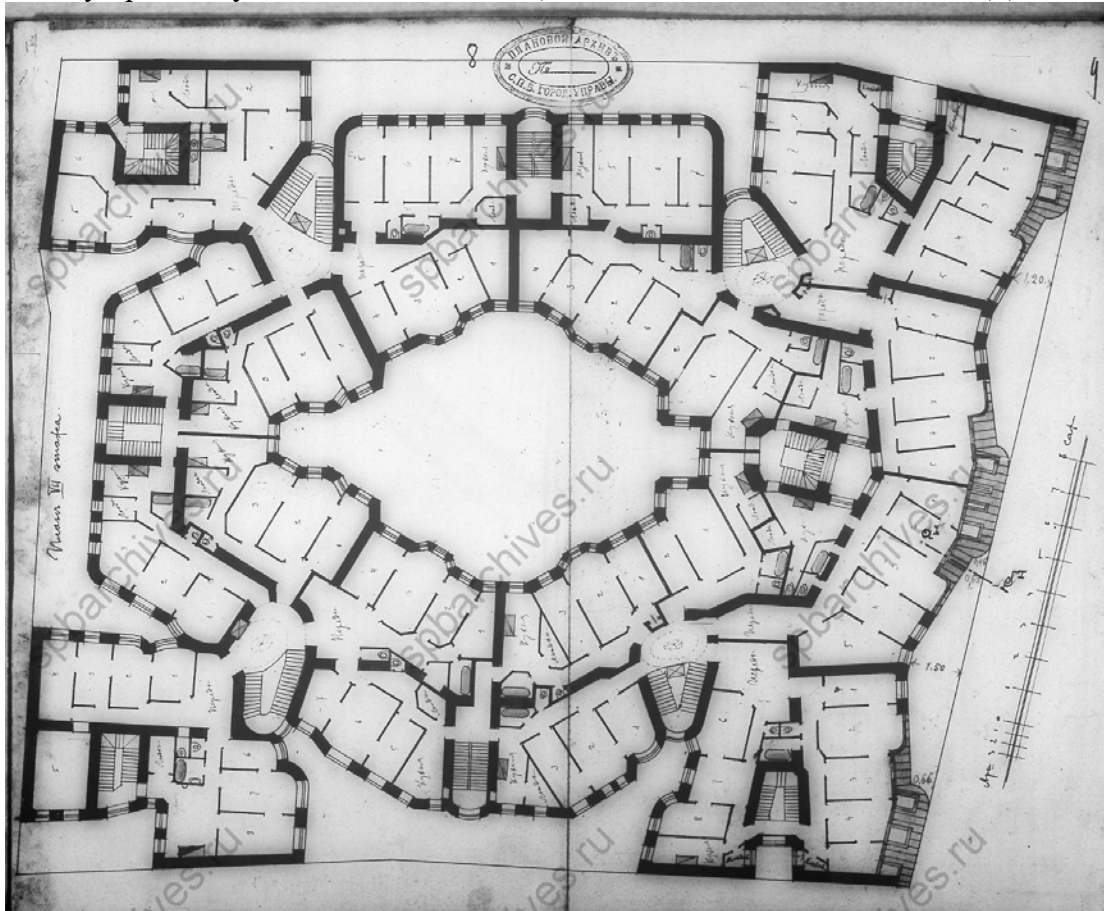
Илл. 12 План подвала дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



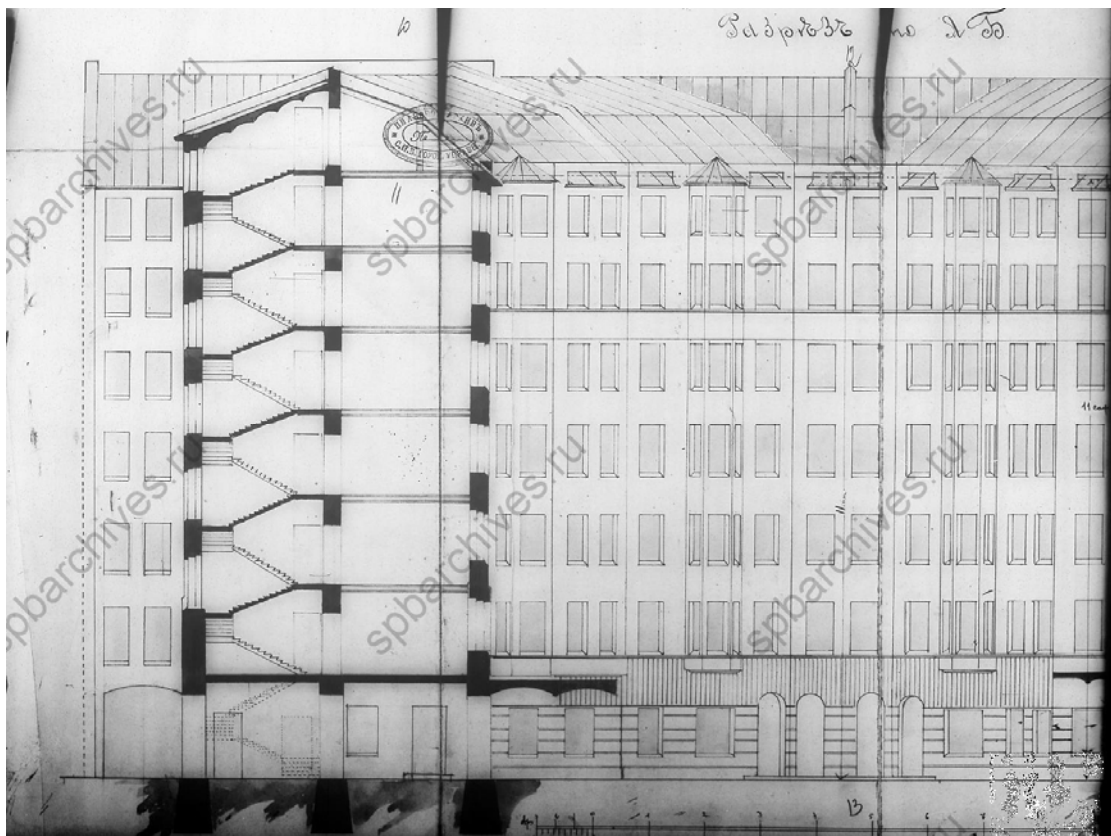
Илл. 13 План первого этажа дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



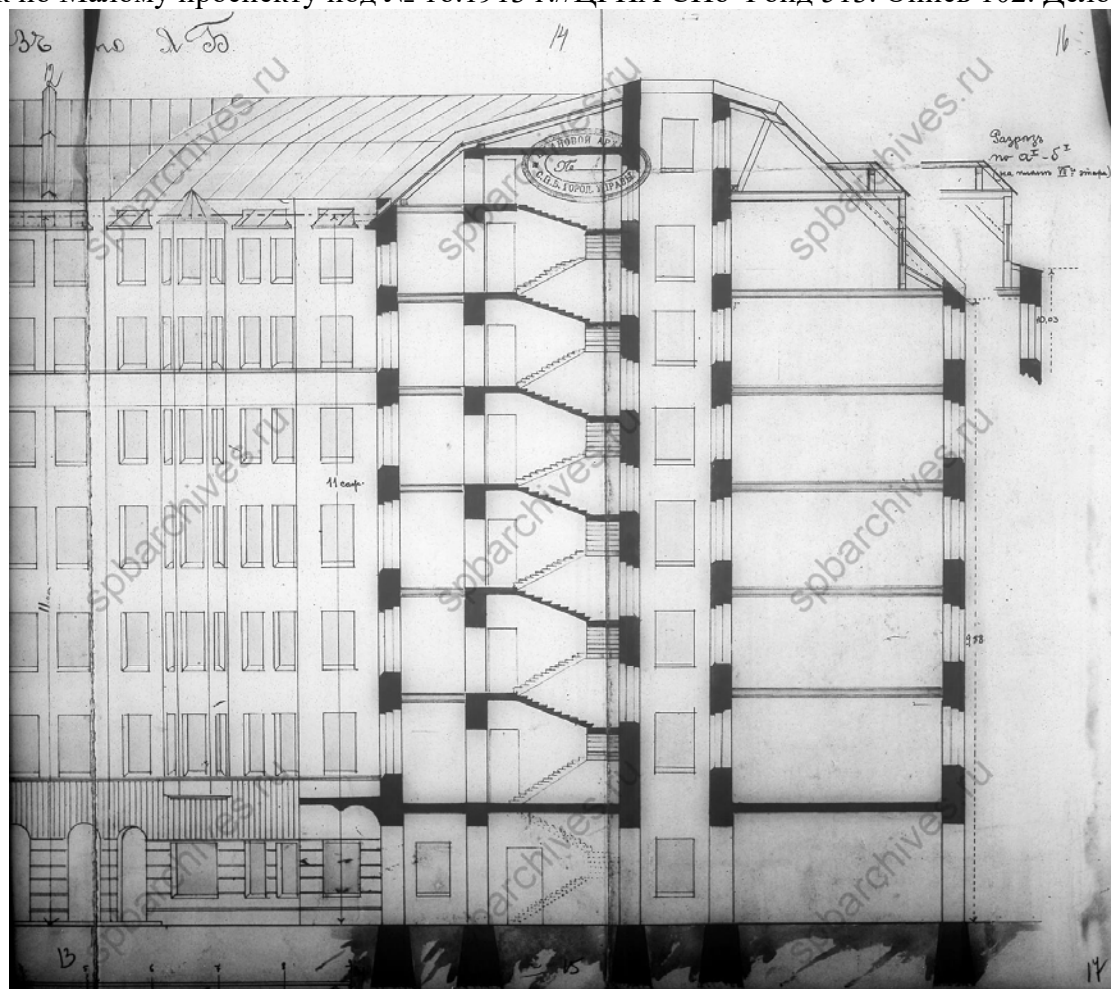
Илл. 14 План 2-6 этажей дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



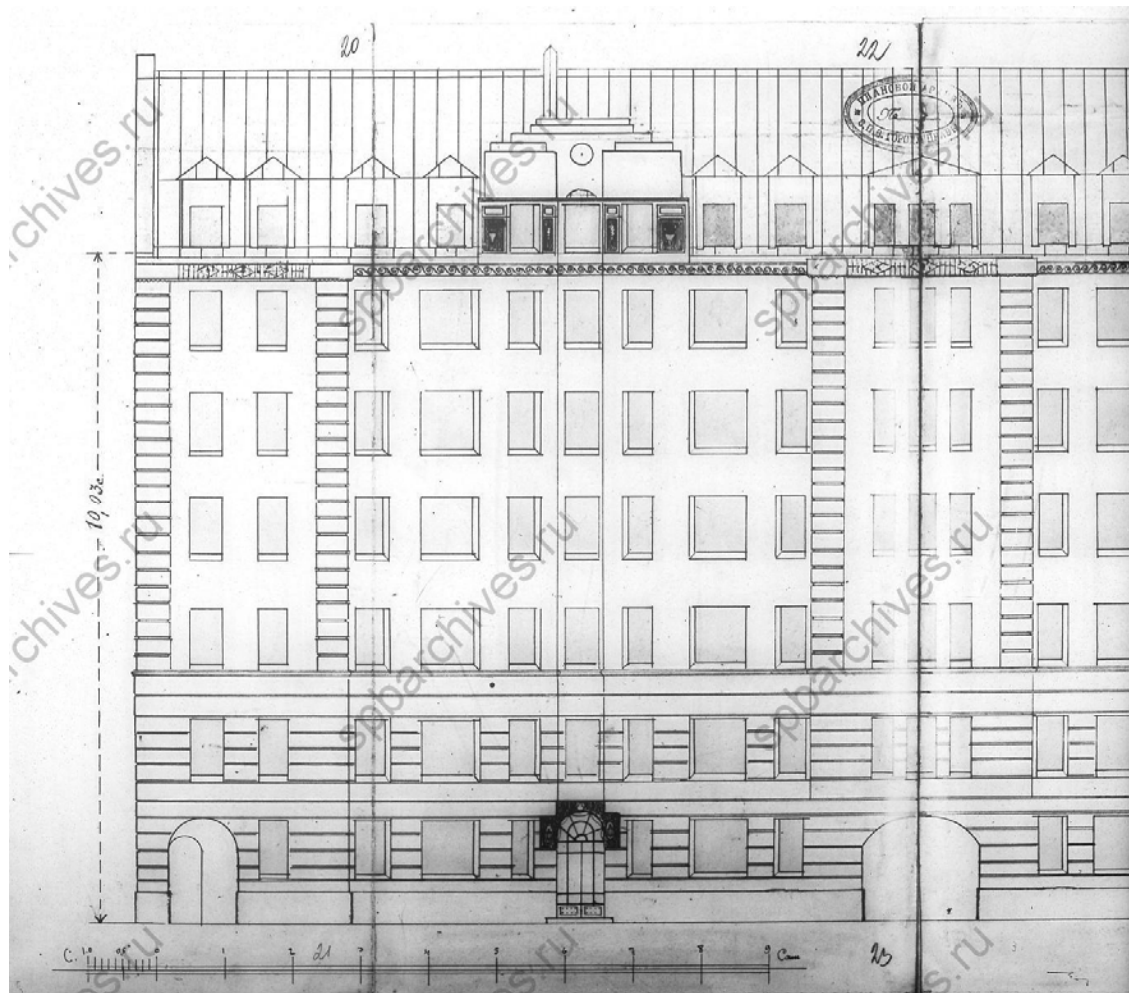
Илл. 15 План 7 этажа дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



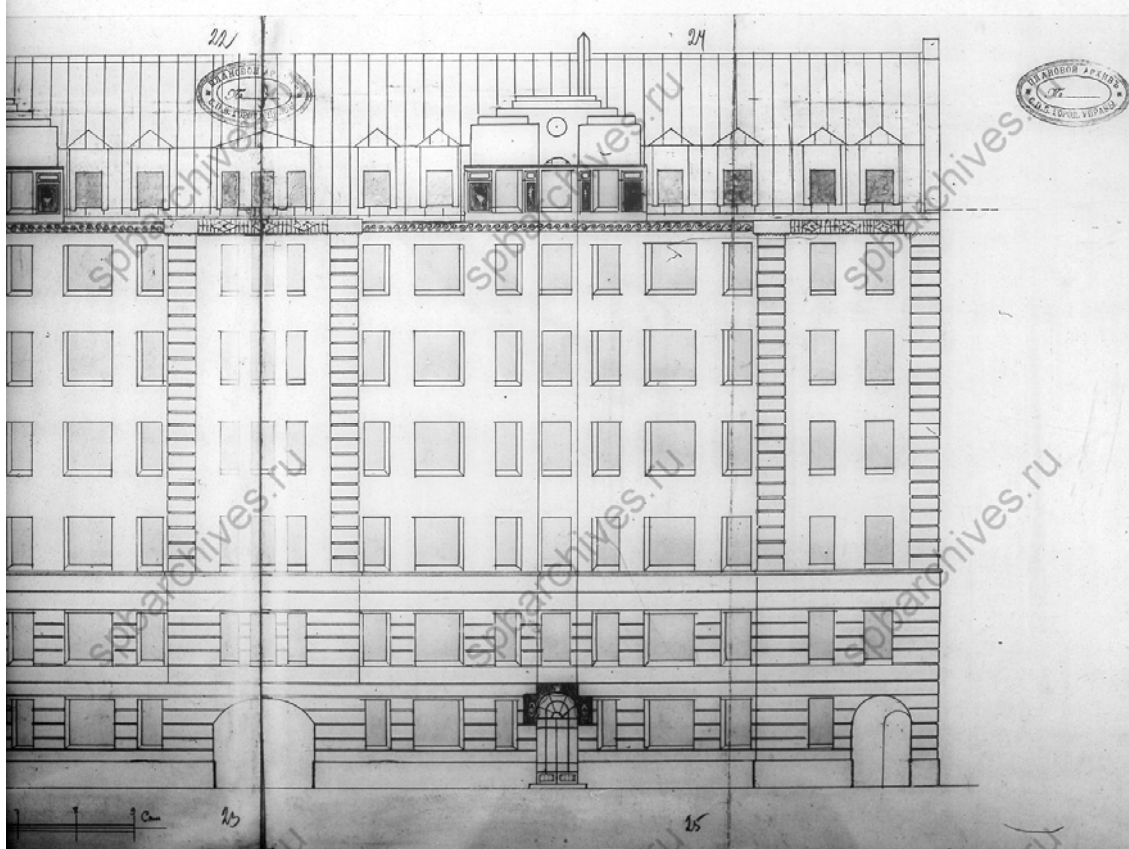
Илл. 16 Разрез по линии А-Б дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.//ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



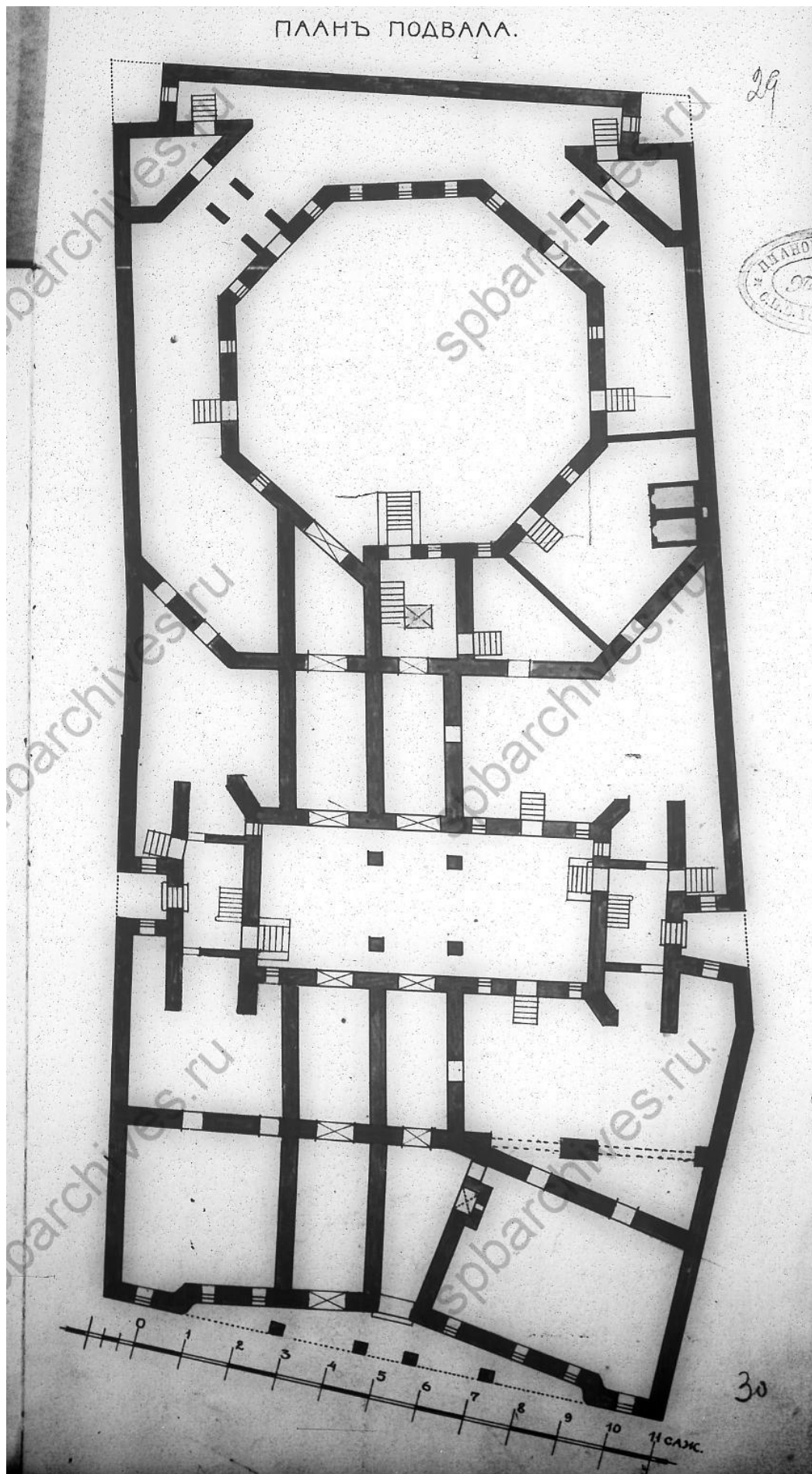
Илл. 17 Разрез по линии А-Б дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



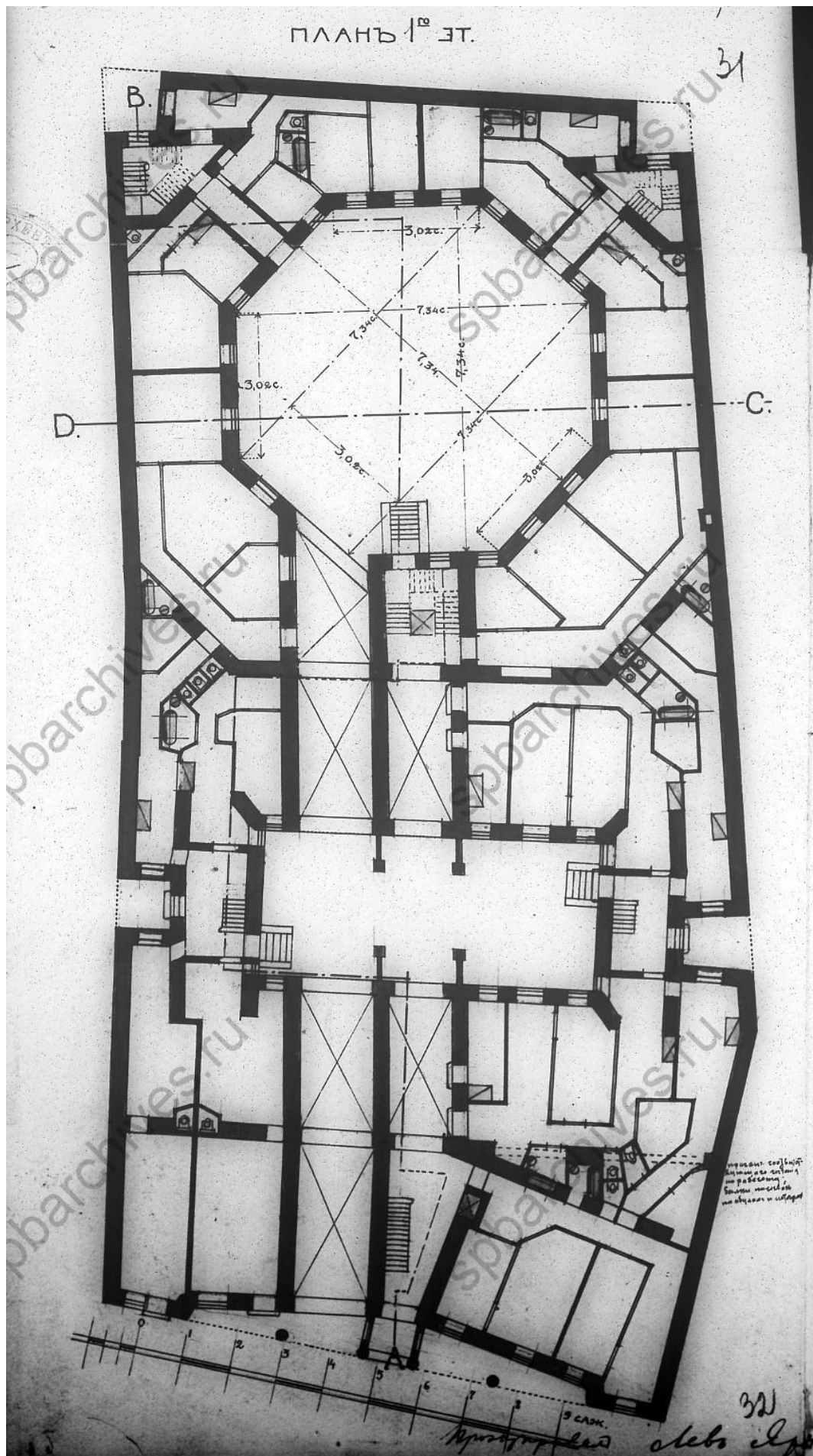
Илл. 18 Фасад дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



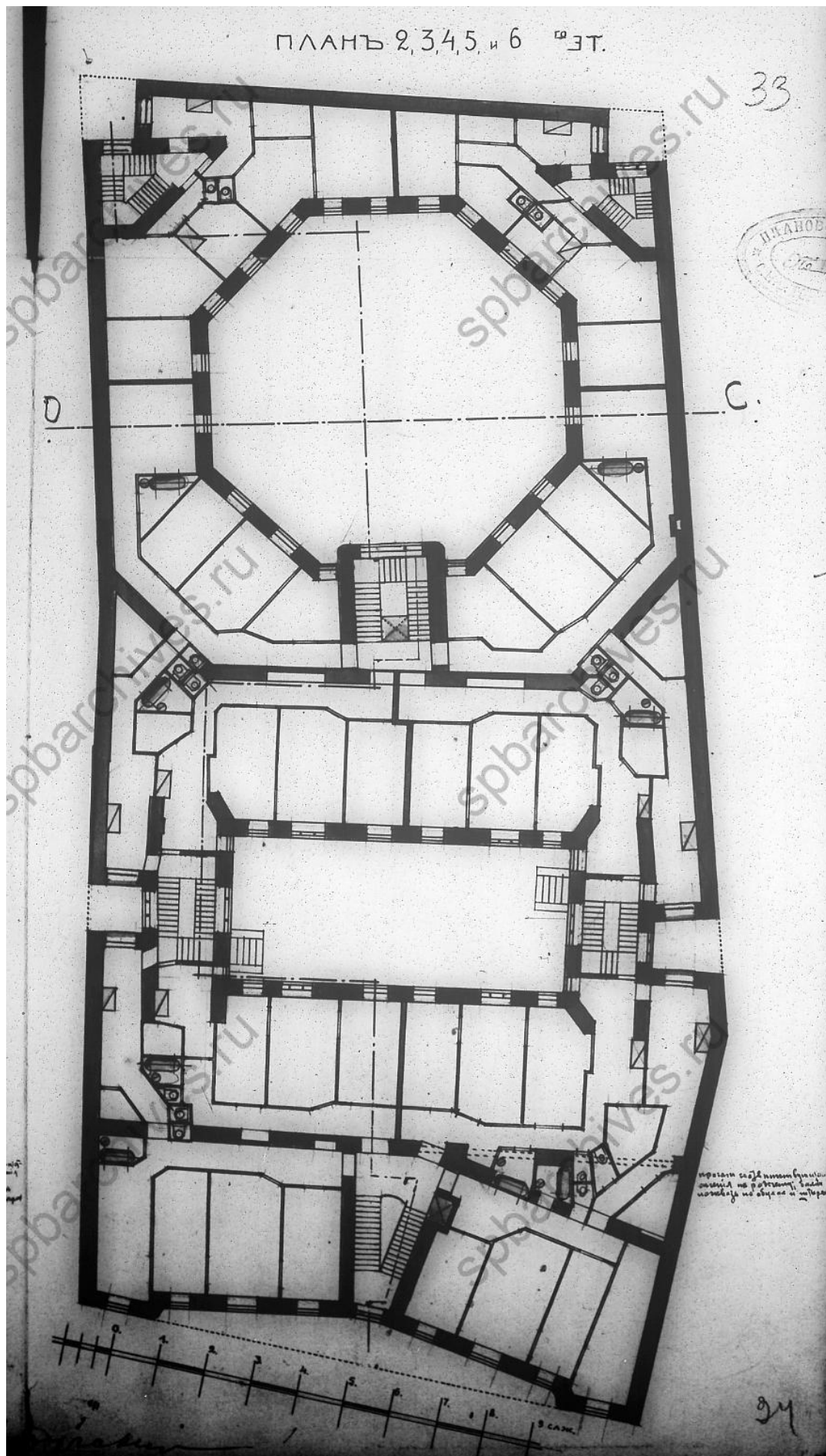
Илл. 19 Фасад дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



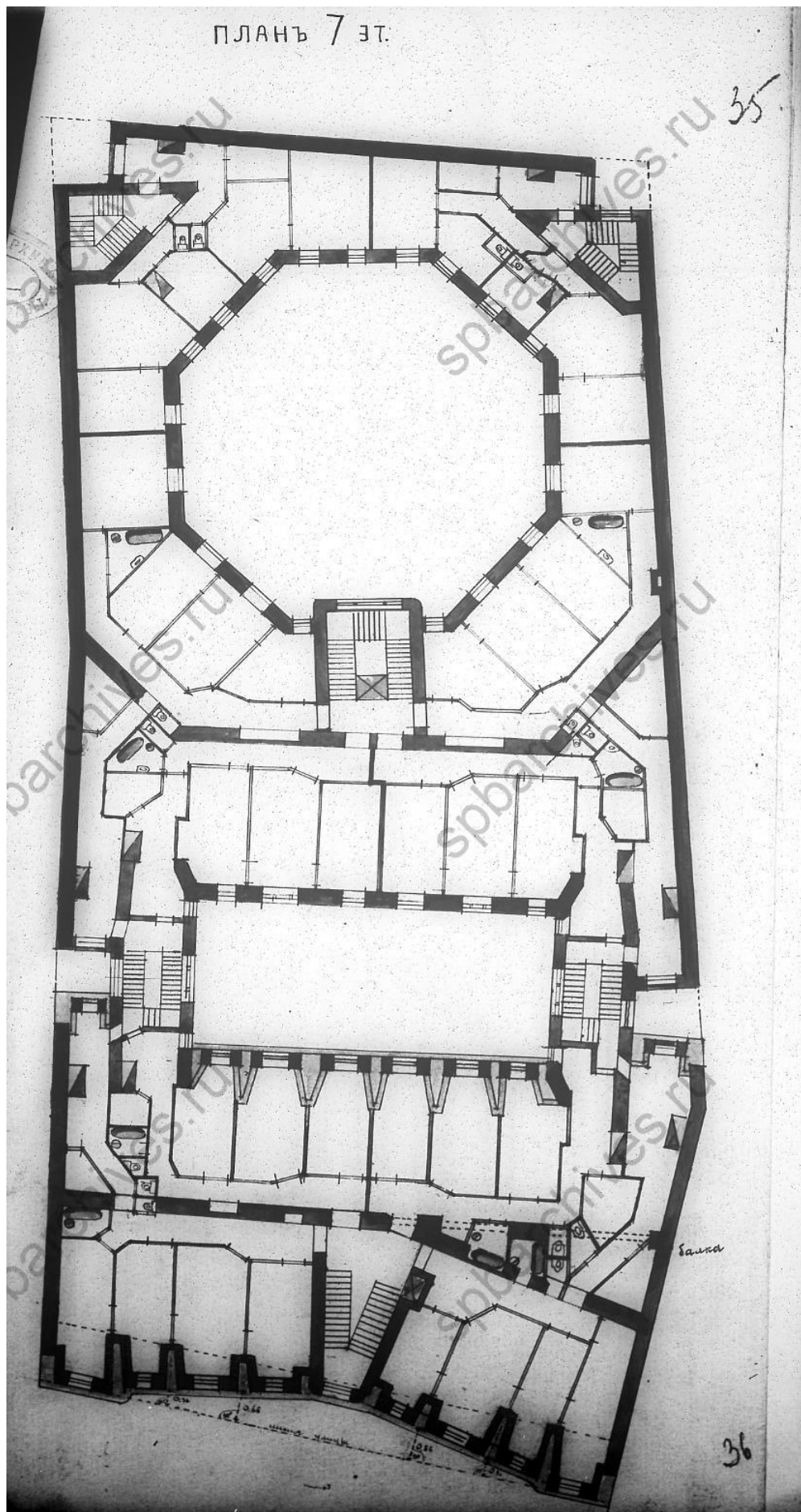
Илл. 21 План подвала дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1914 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



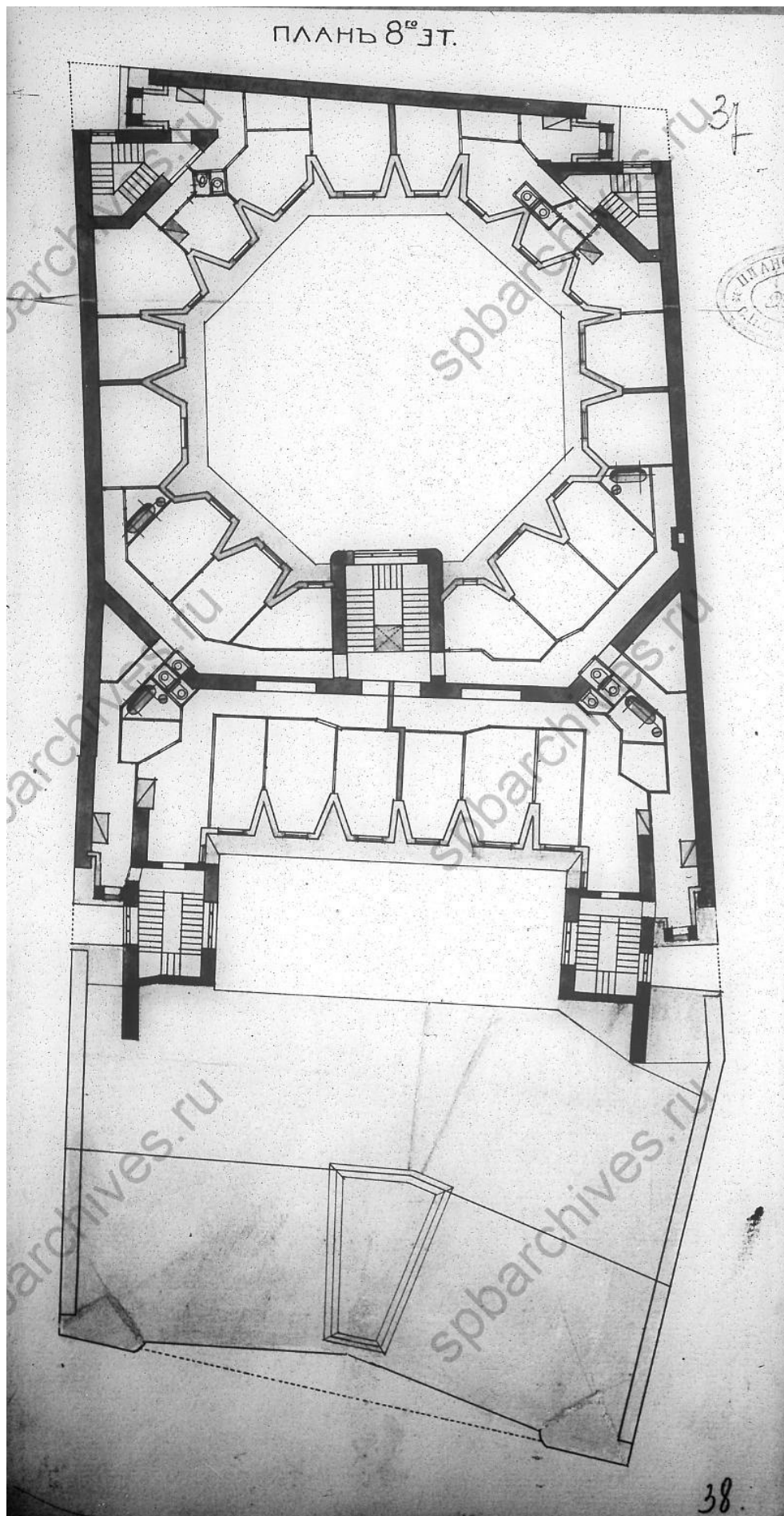
Илл. 22 План первого этажа дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1914 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



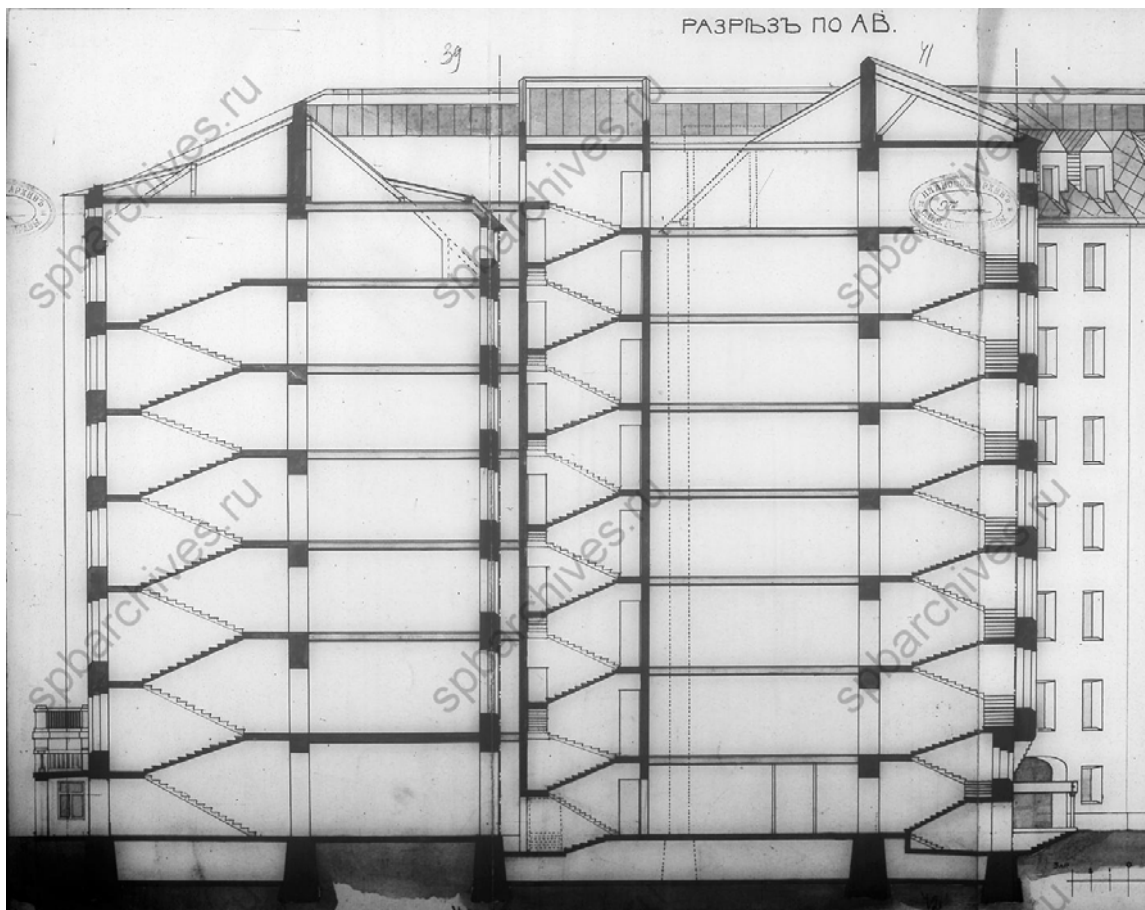
Илл. 23 План 2-6-го этажей дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1914 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



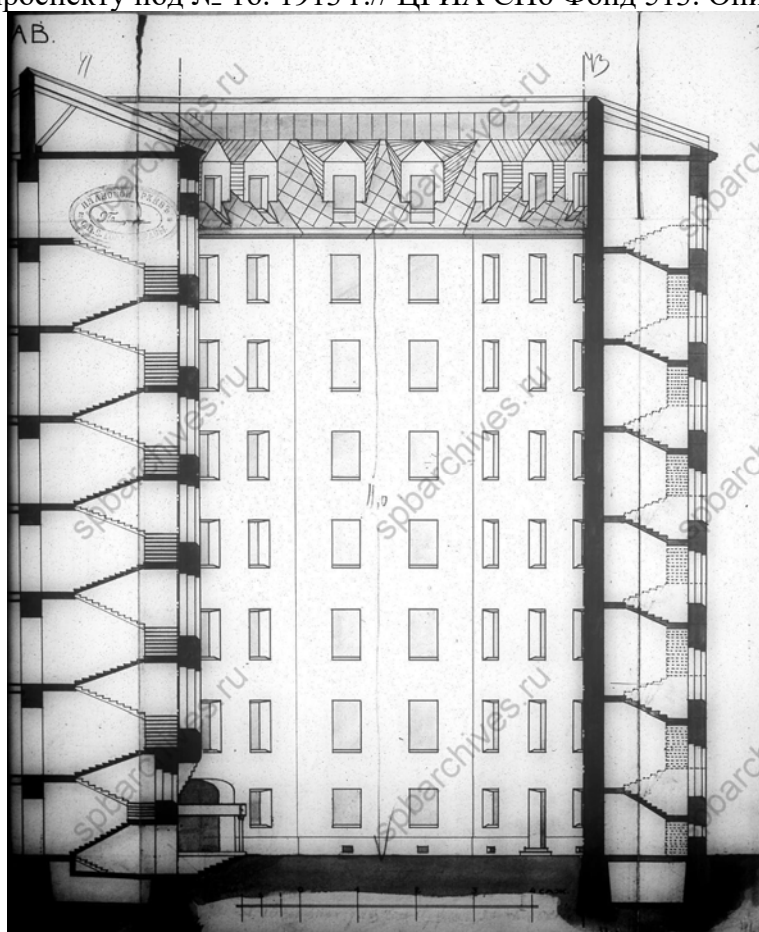
Илл. 24 План 7-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1914 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



Илл. 25 План 8-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1914 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



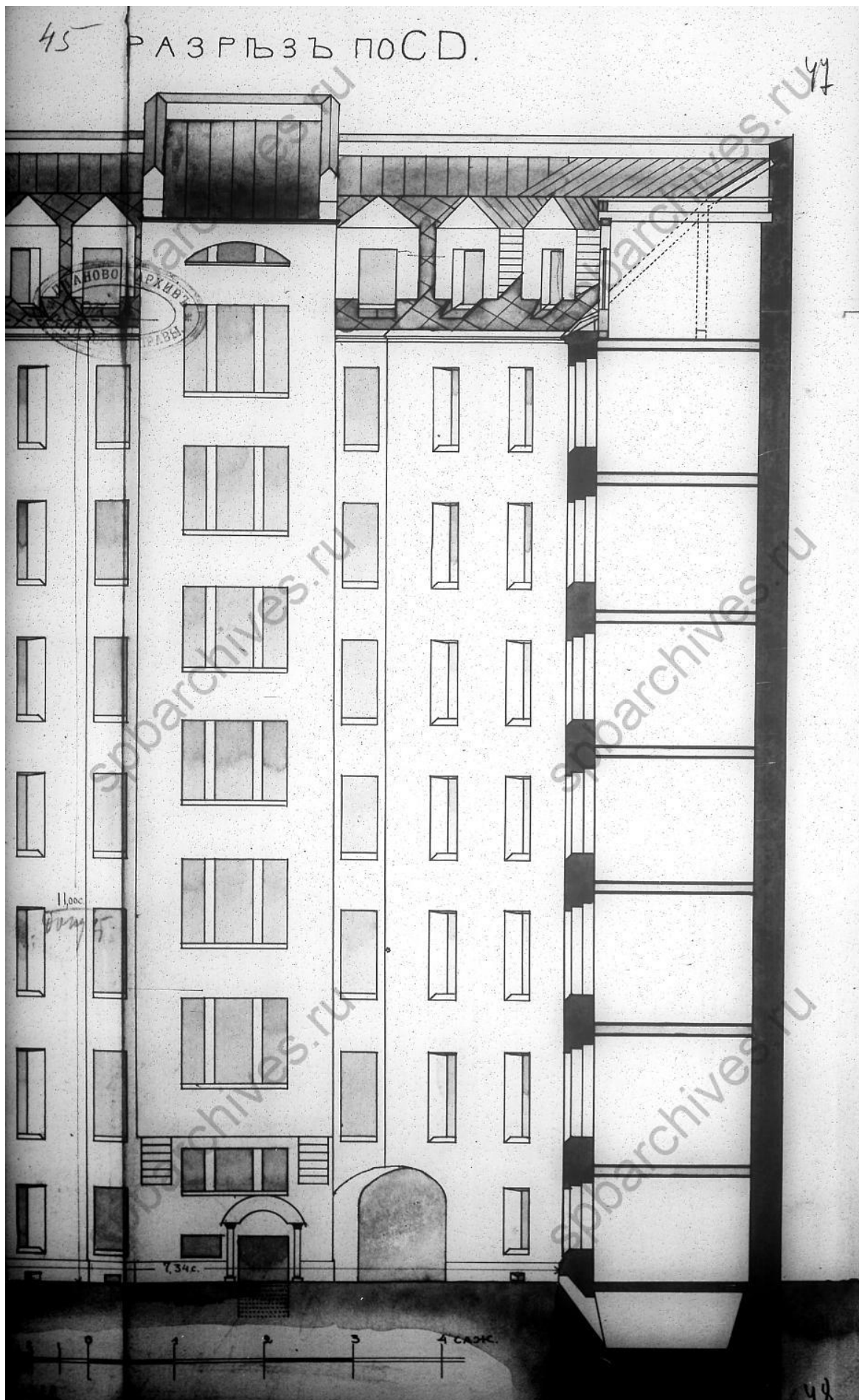
Илл. 26. Разрез по линии А-В дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1913 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



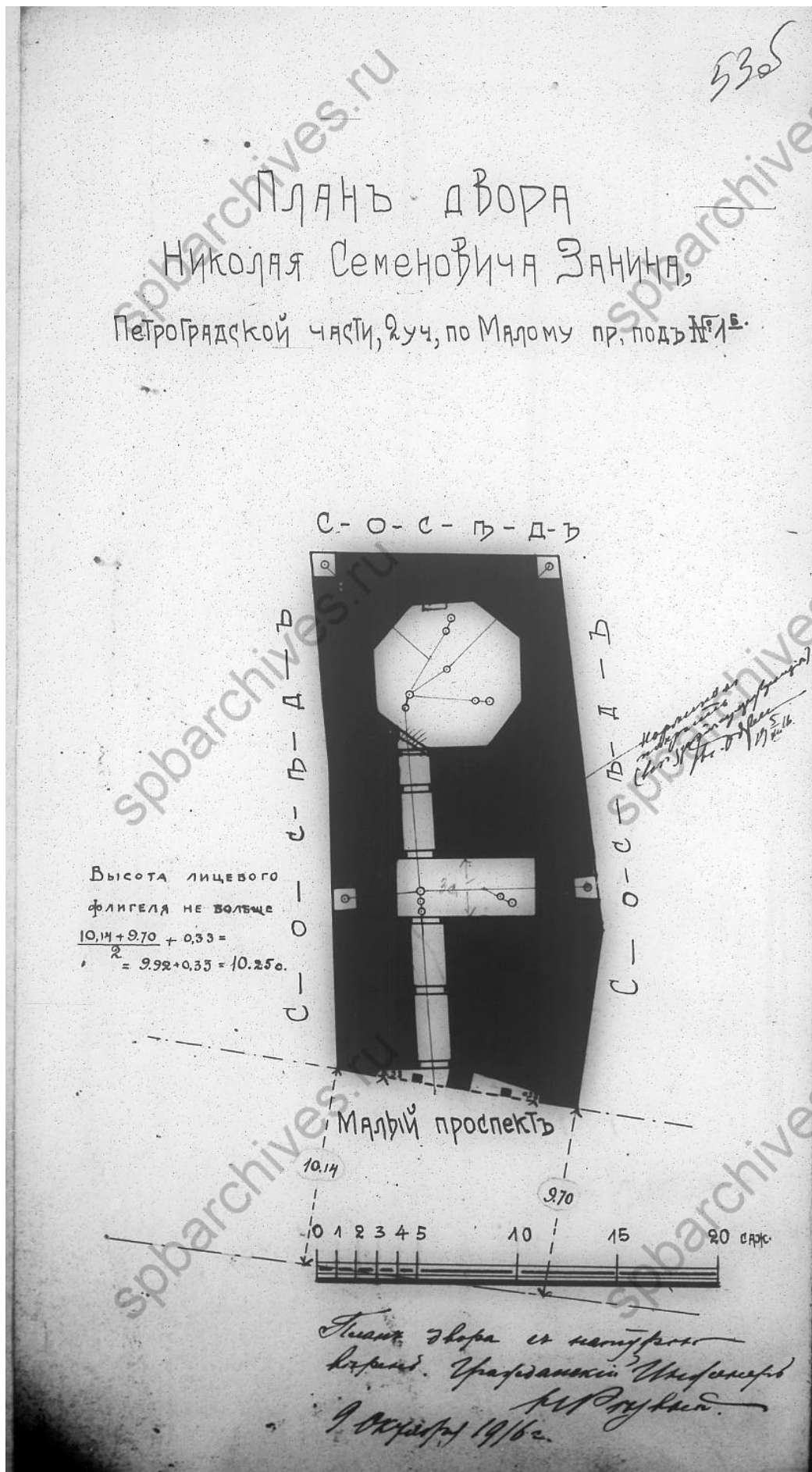
Илл. 27 Разрез по линии А-В дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1914 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



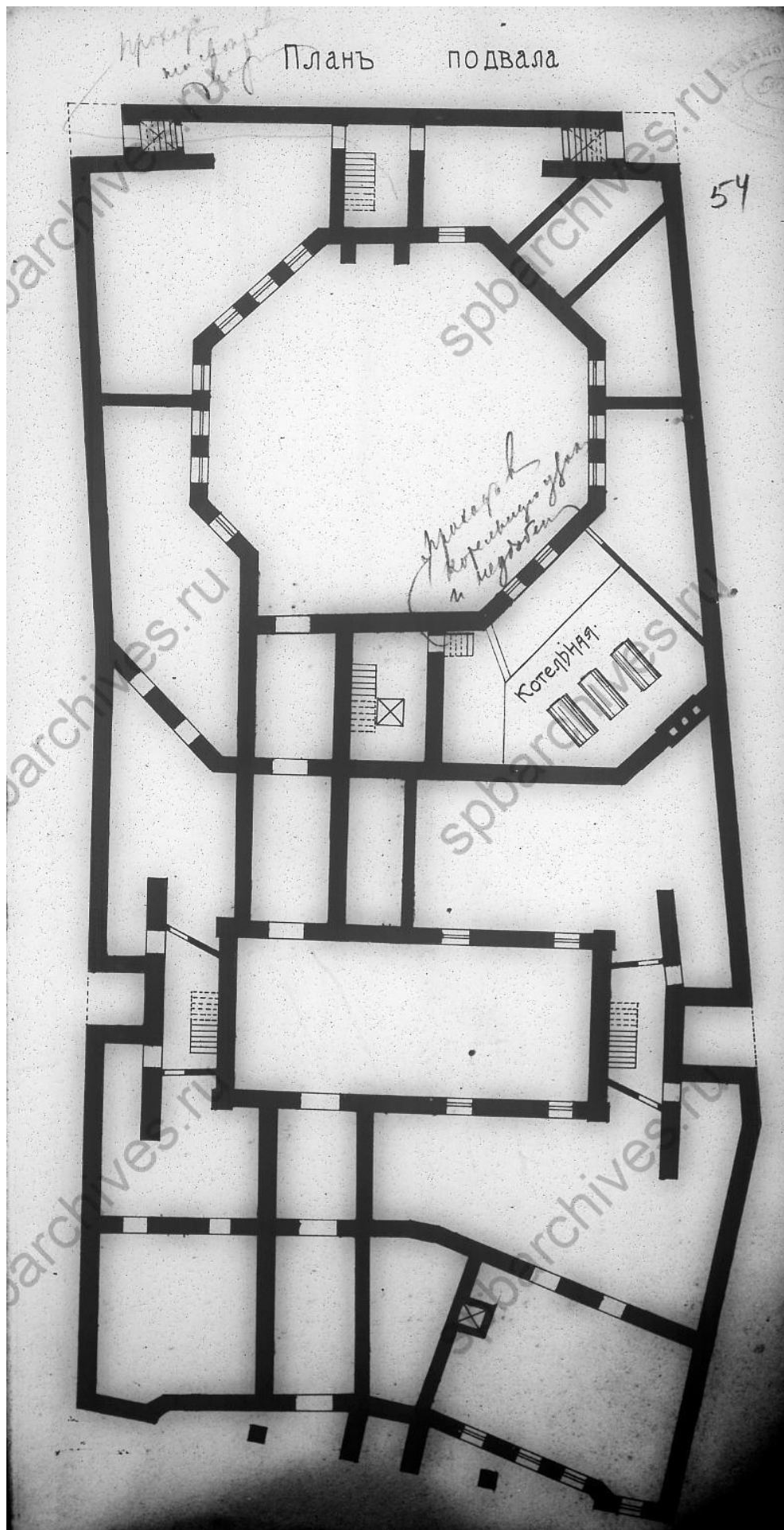
Илл. 28 Разрез по линии С-Д дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1914 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



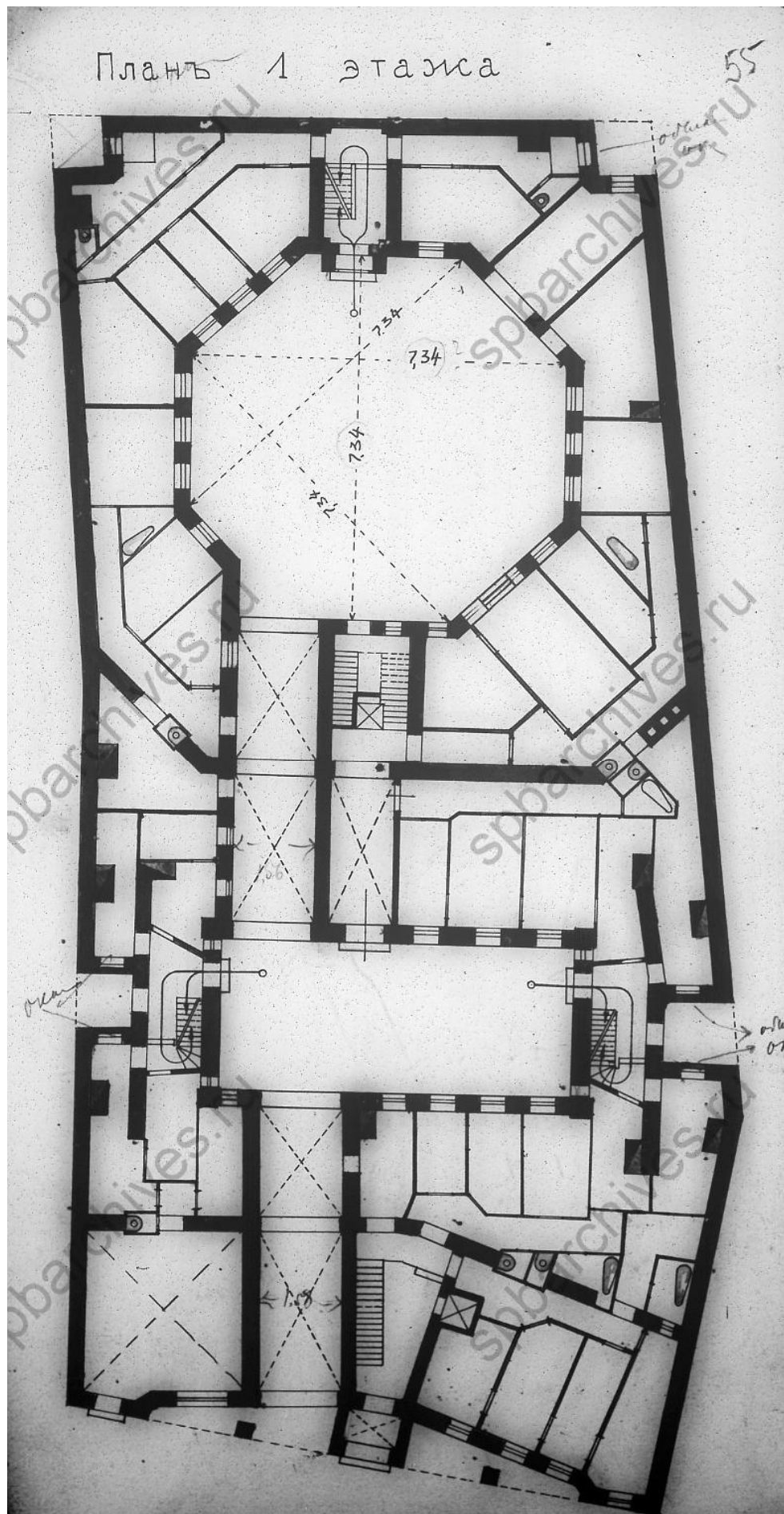
Илл. 29 Разрез по линии С-Д дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1914 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



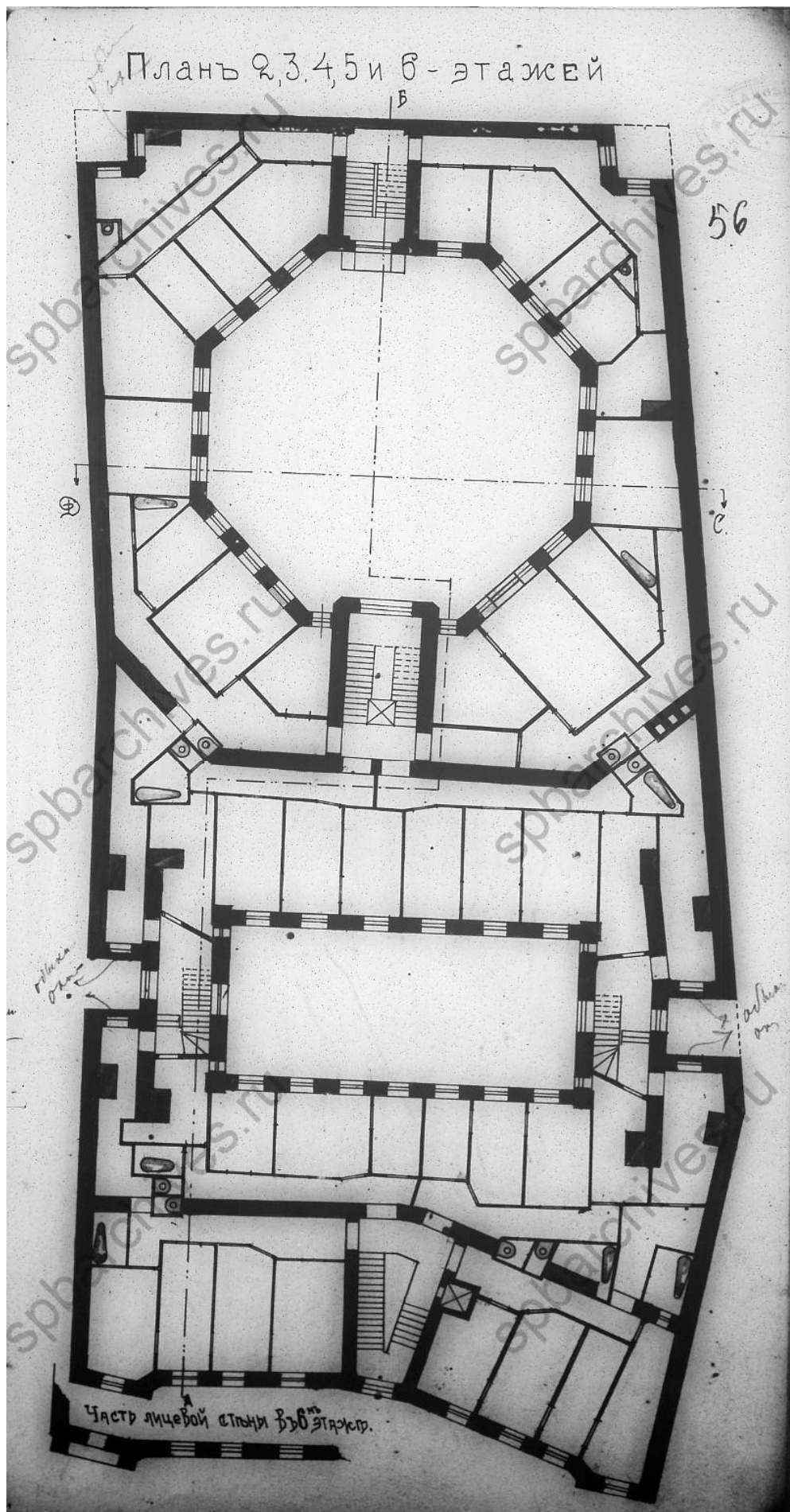
Илл.31 План двора Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



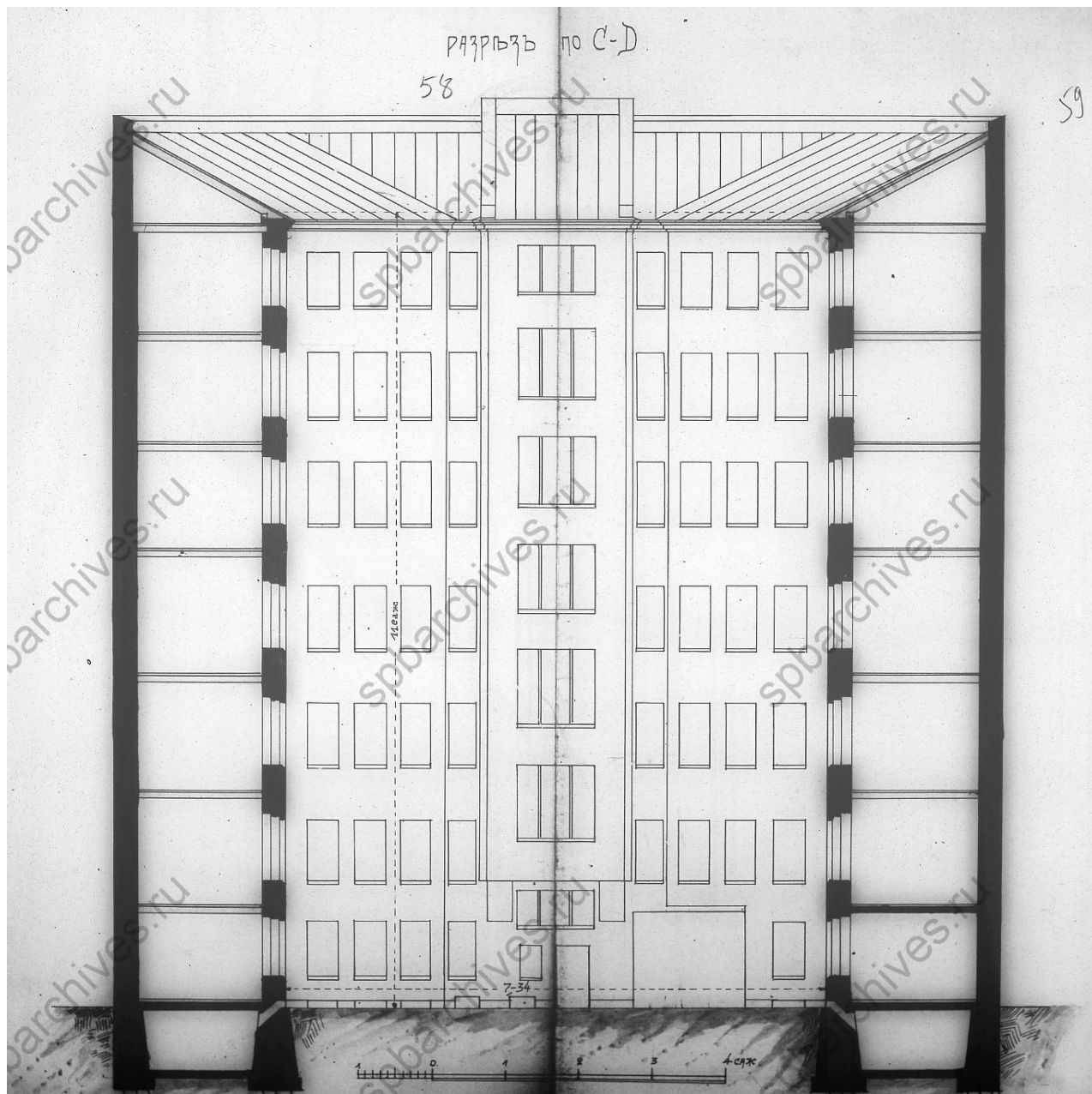
Илл.32 План подвала дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



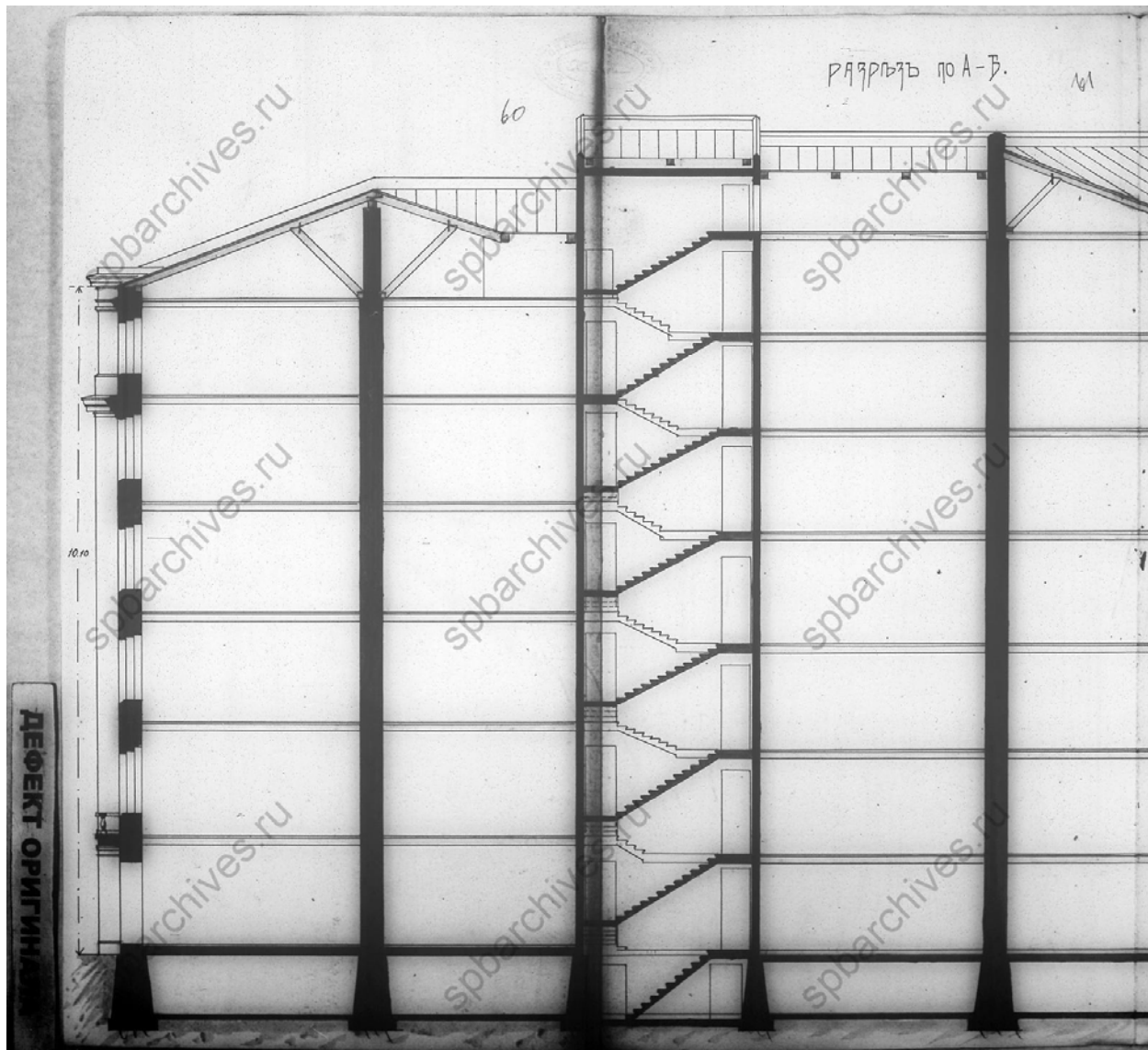
Илл.33 План первого этажа дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



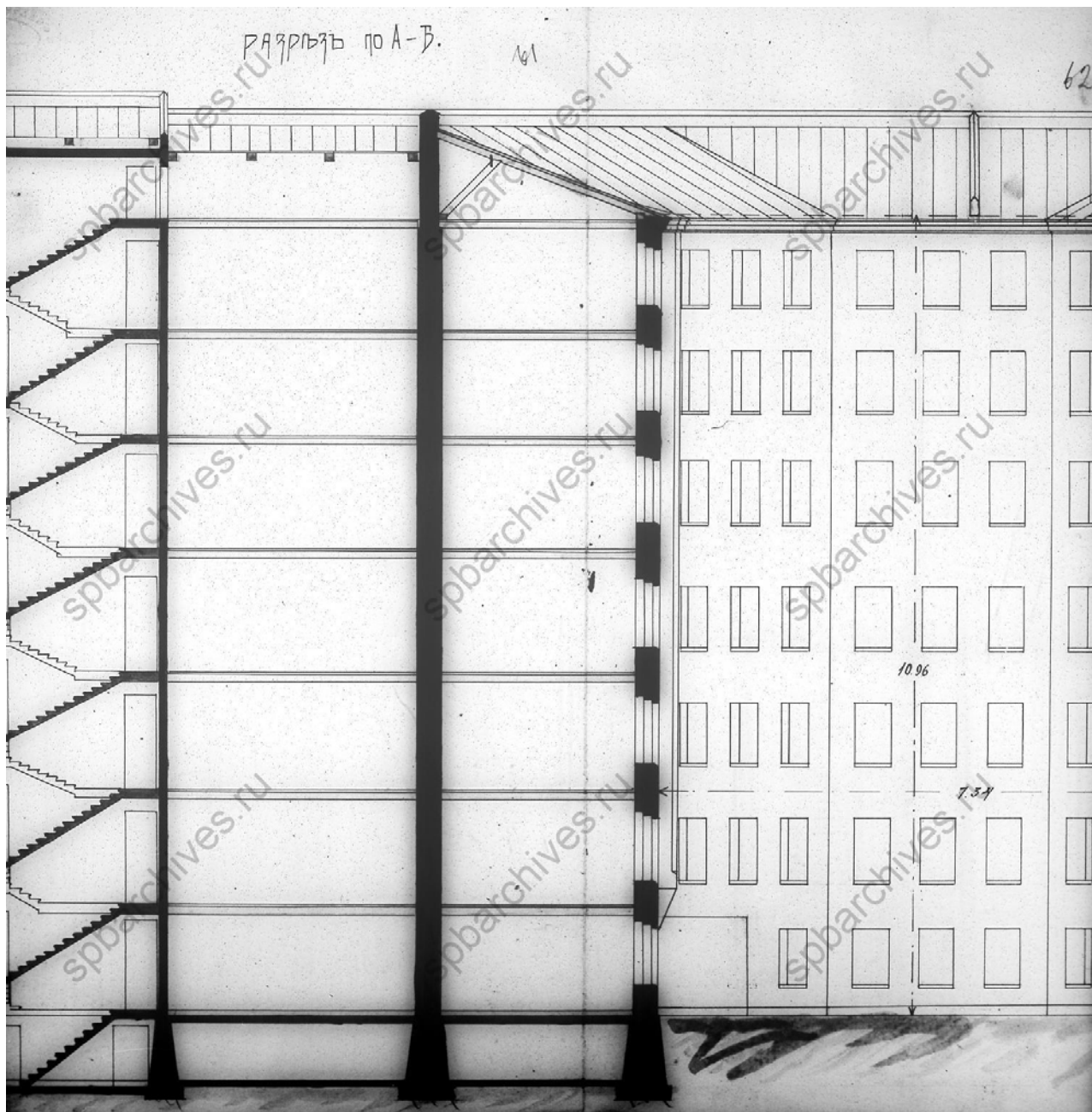
Илл.34 План 2-6-го этажей дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



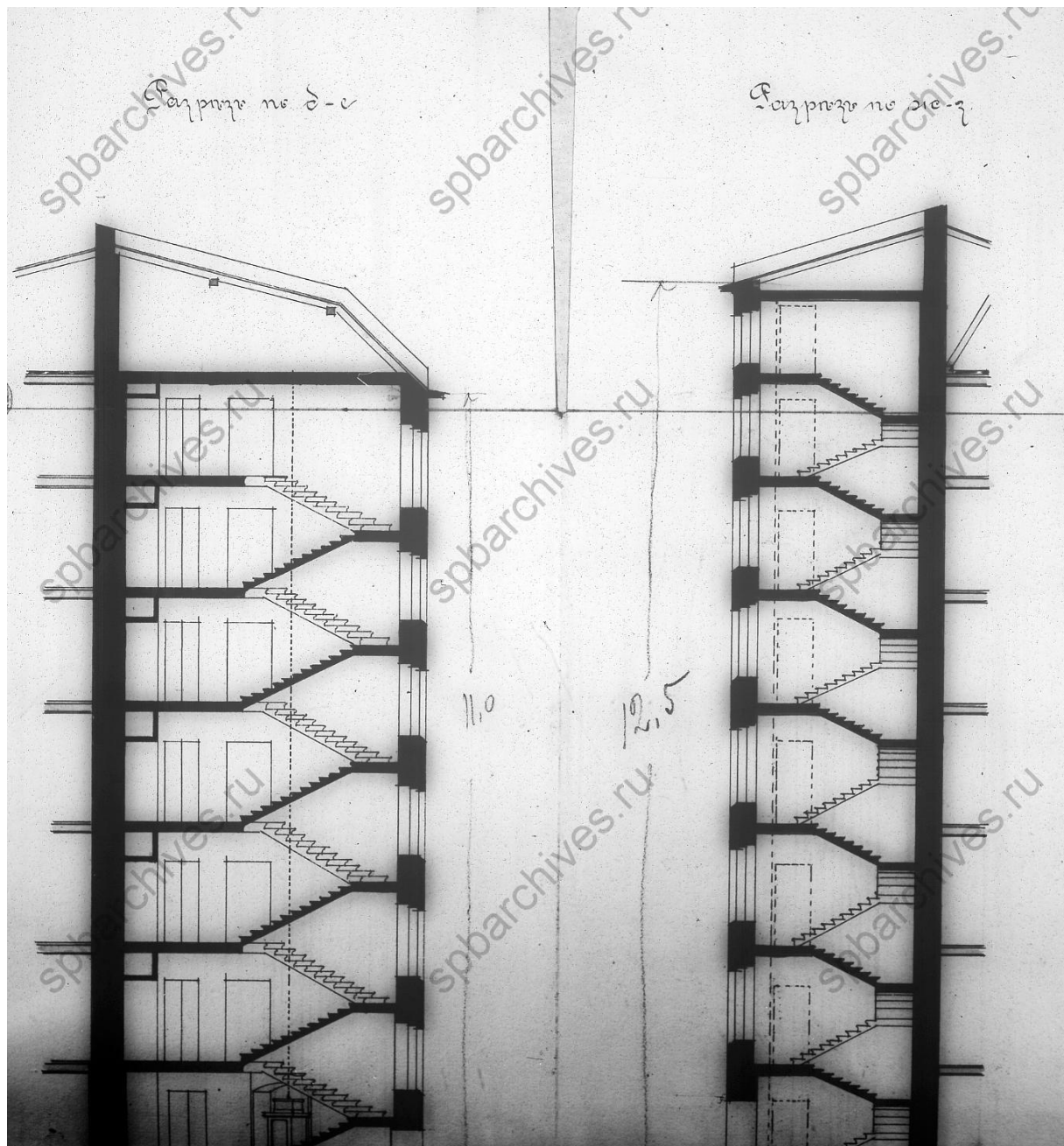
Илл.36 Разрез по С-Д дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



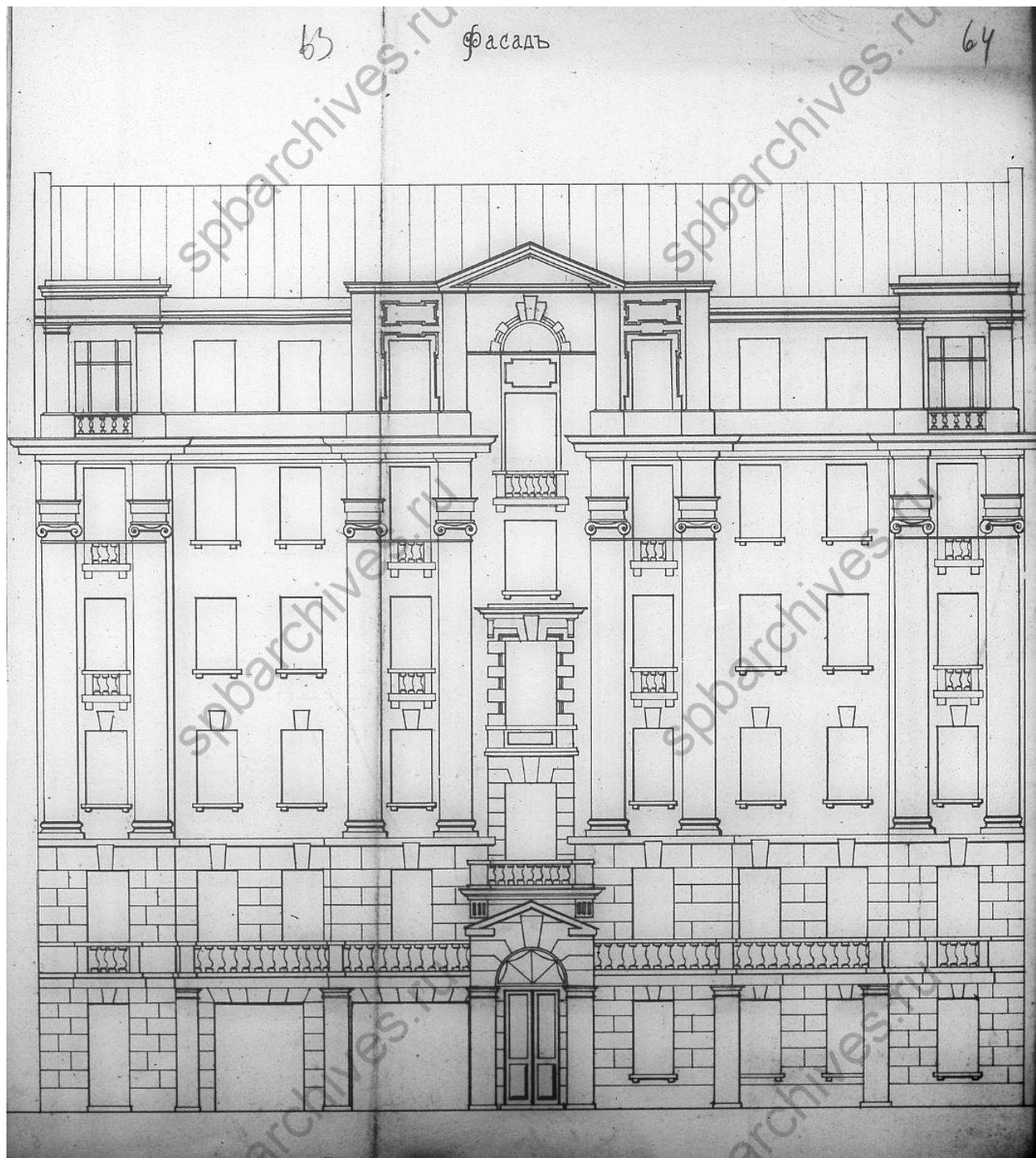
Илл.37 Разрез по А-В дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



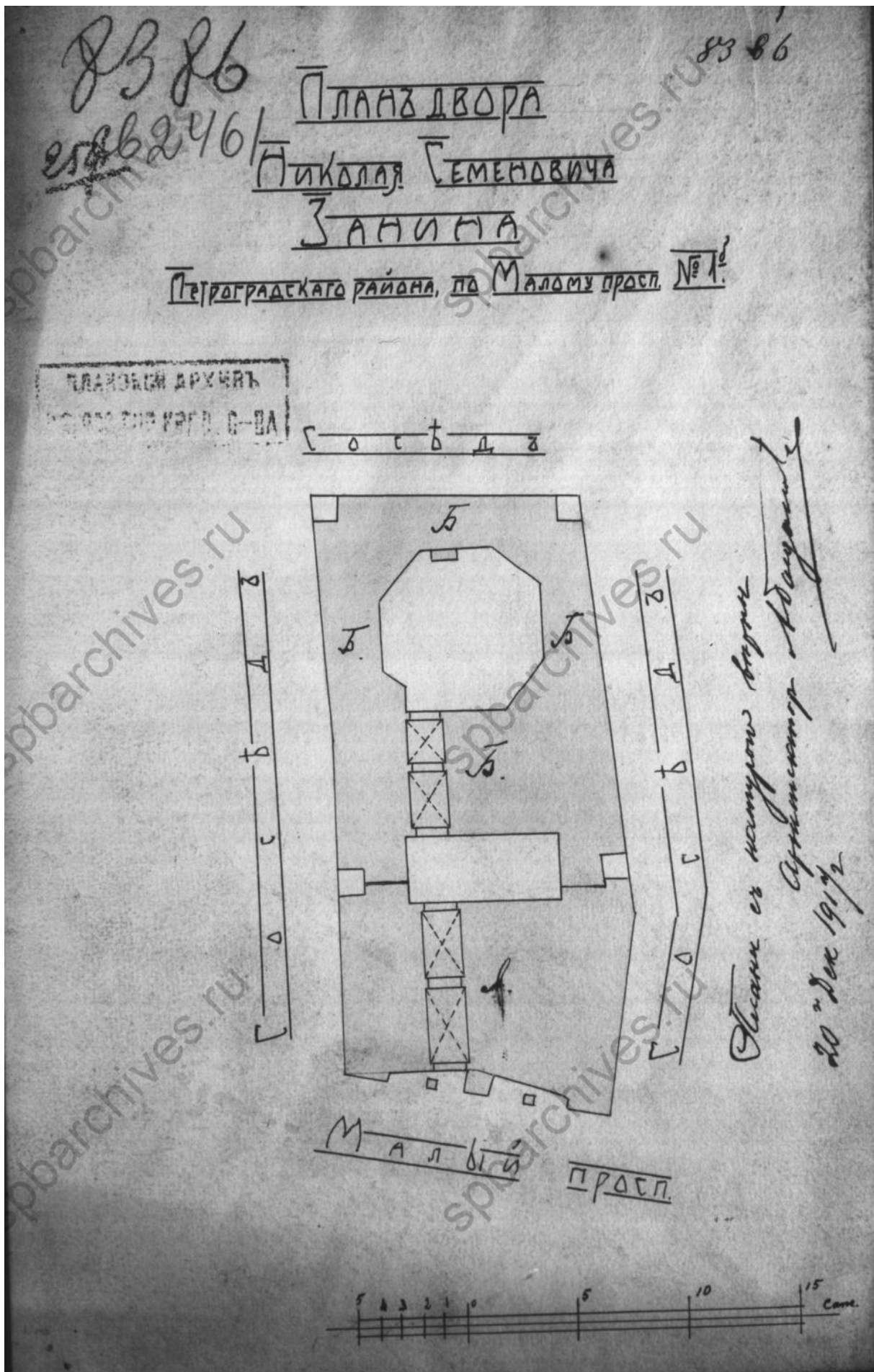
Илл.38 Разрез по А-В дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



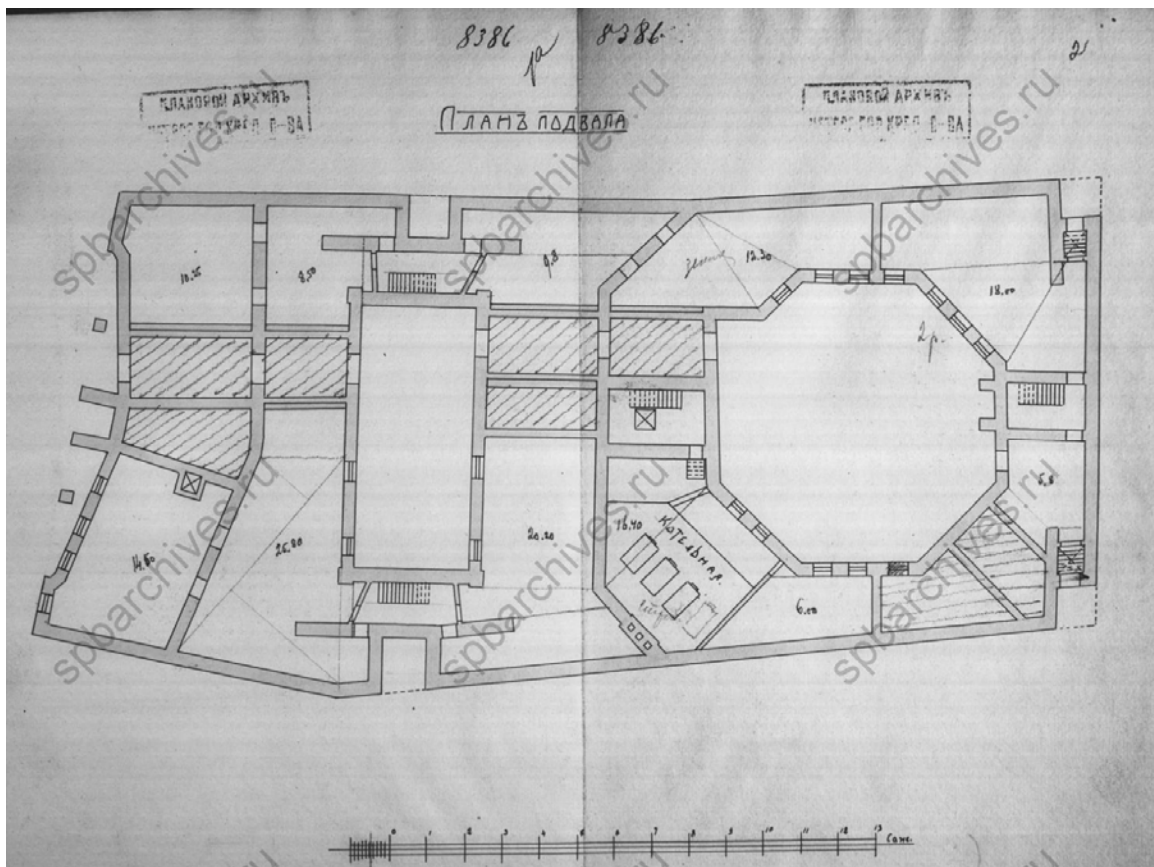
Илл.39 Разрезы дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



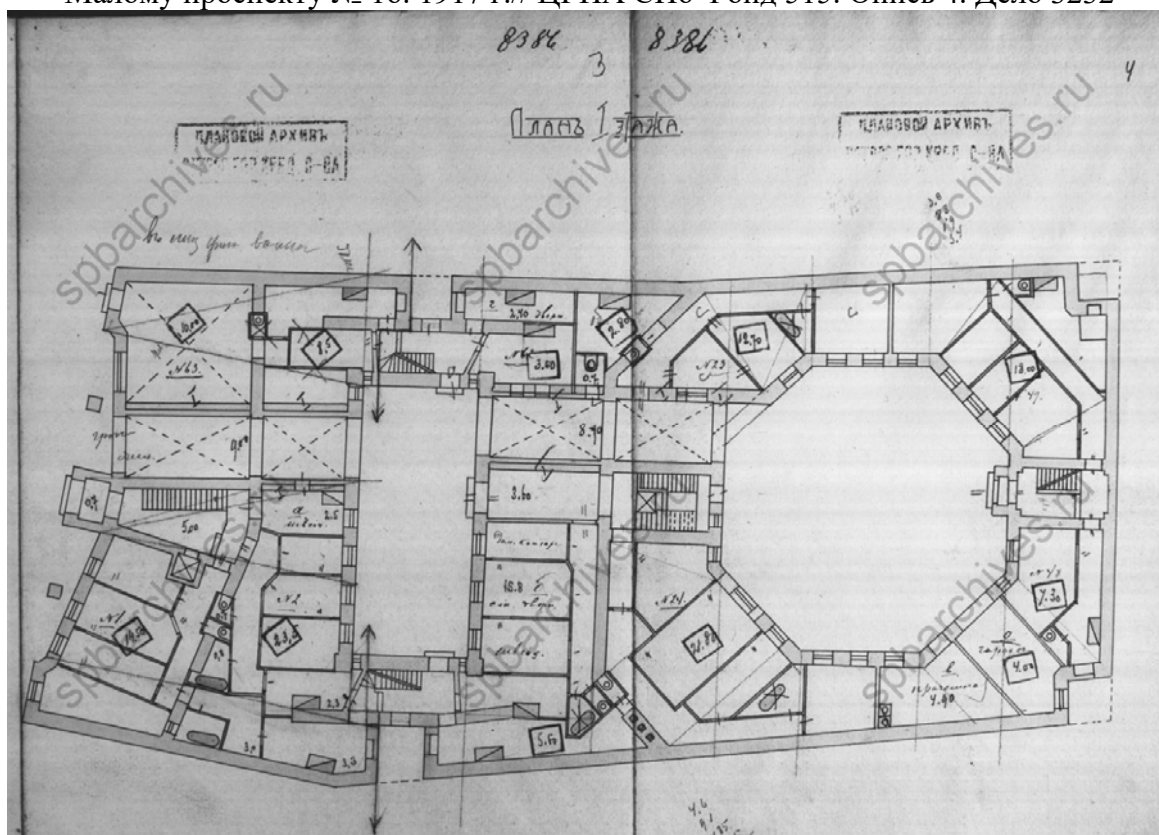
Илл.40 Фасад дома Николая Семеновича Занина Петербургской части, 2-й участок по Малому проспекту под № 16. 1916 г.// ЦГИА СПб Фонд 513. Опись 102. Дело 8050



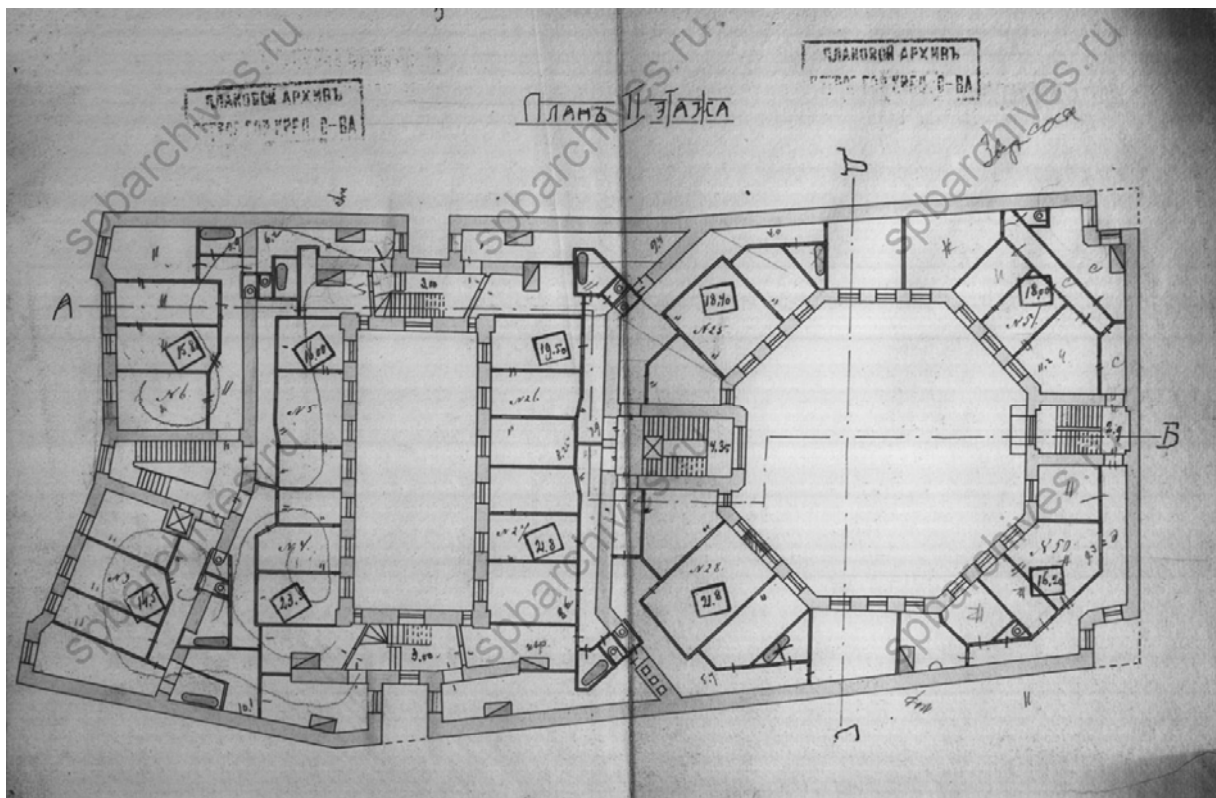
Илл. 41 План двора Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



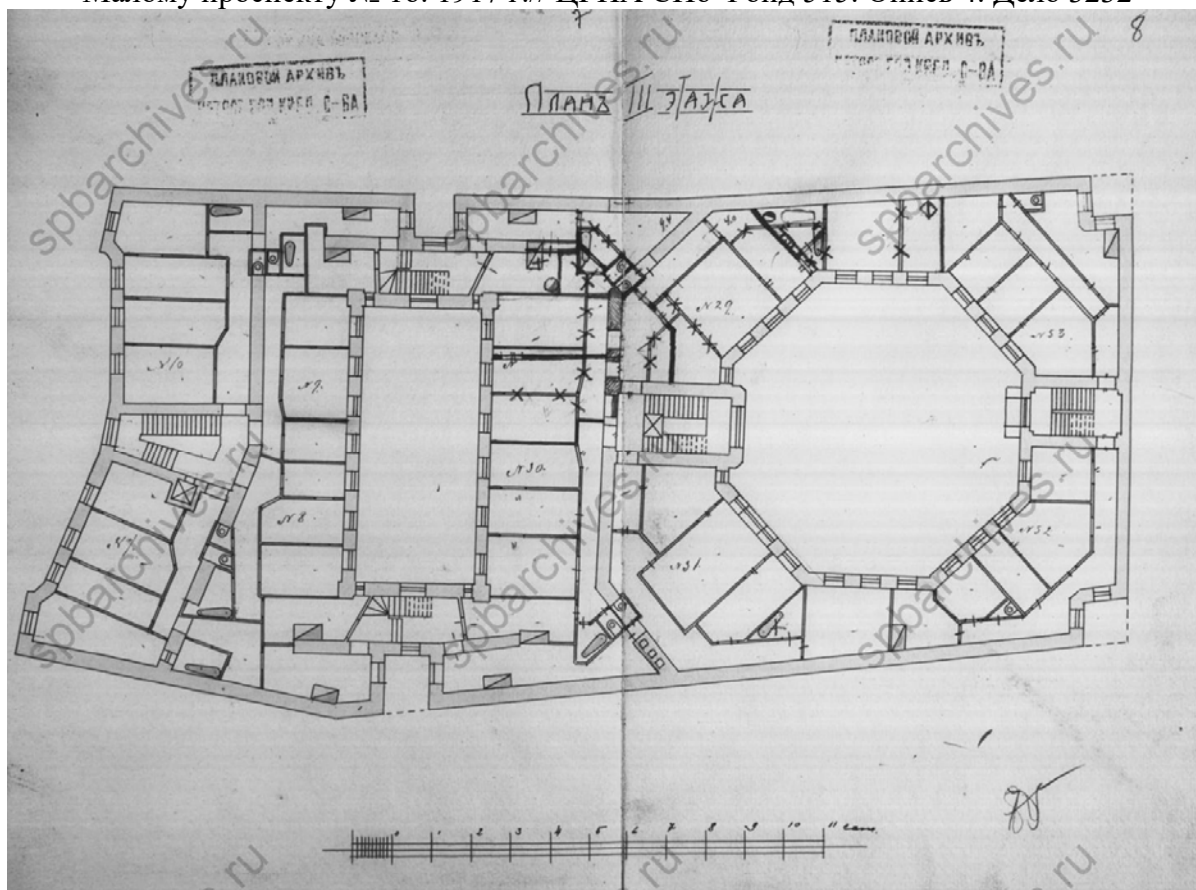
Илл. 42 План подвала дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



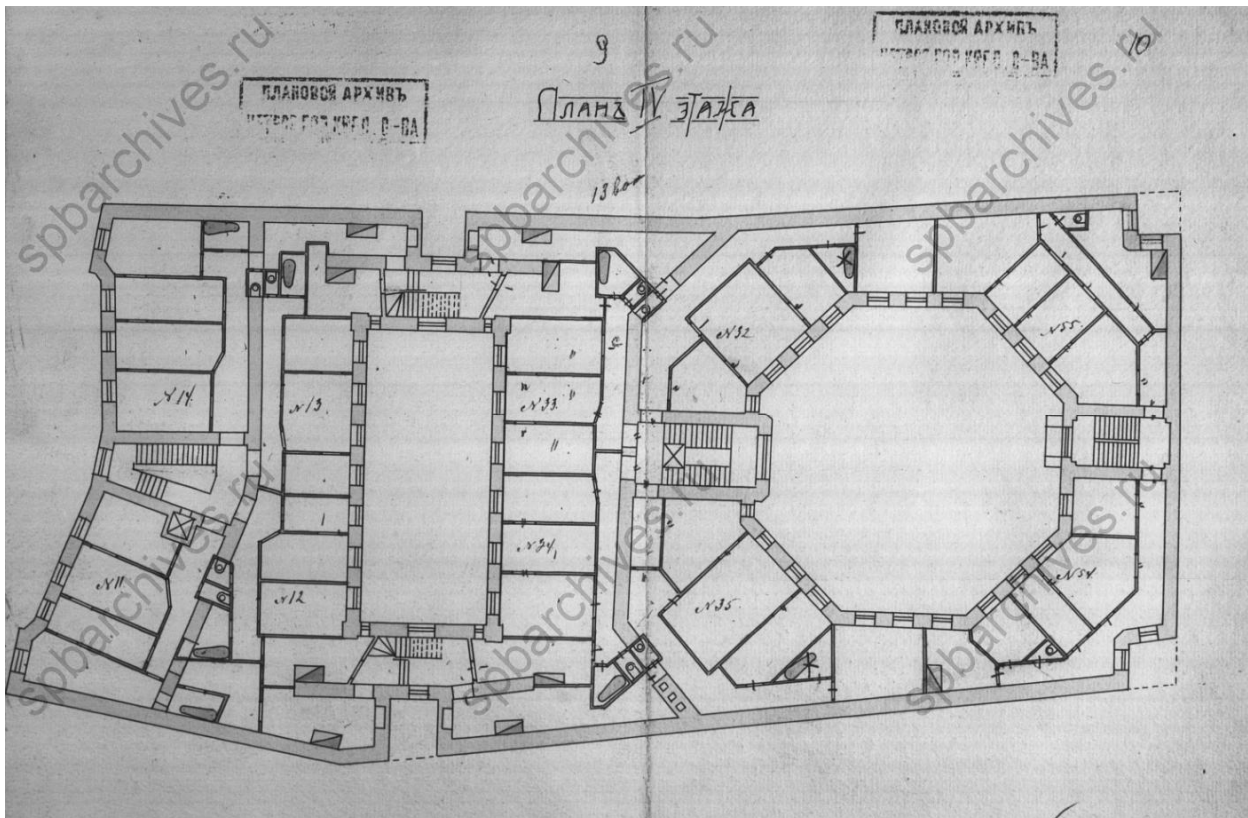
Илл. 43 План 1-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



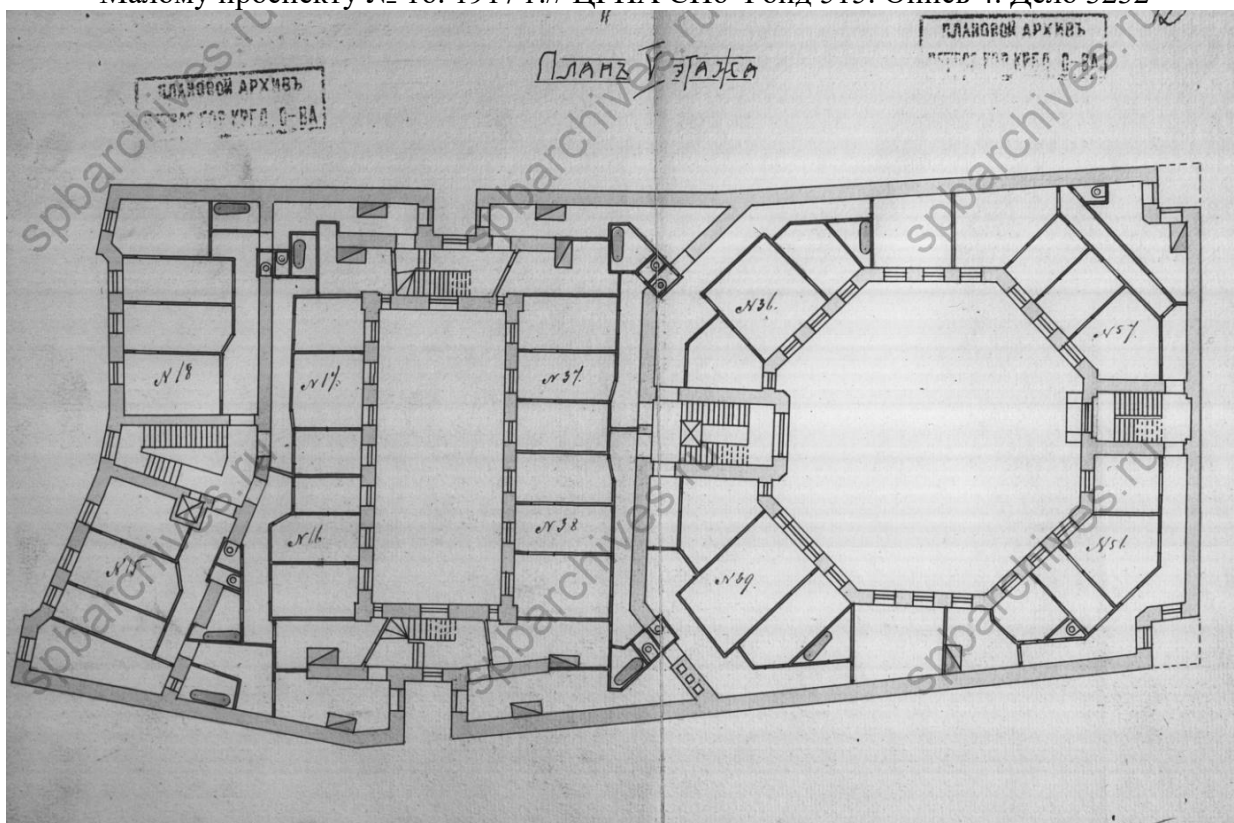
Илл. 44 План 2-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



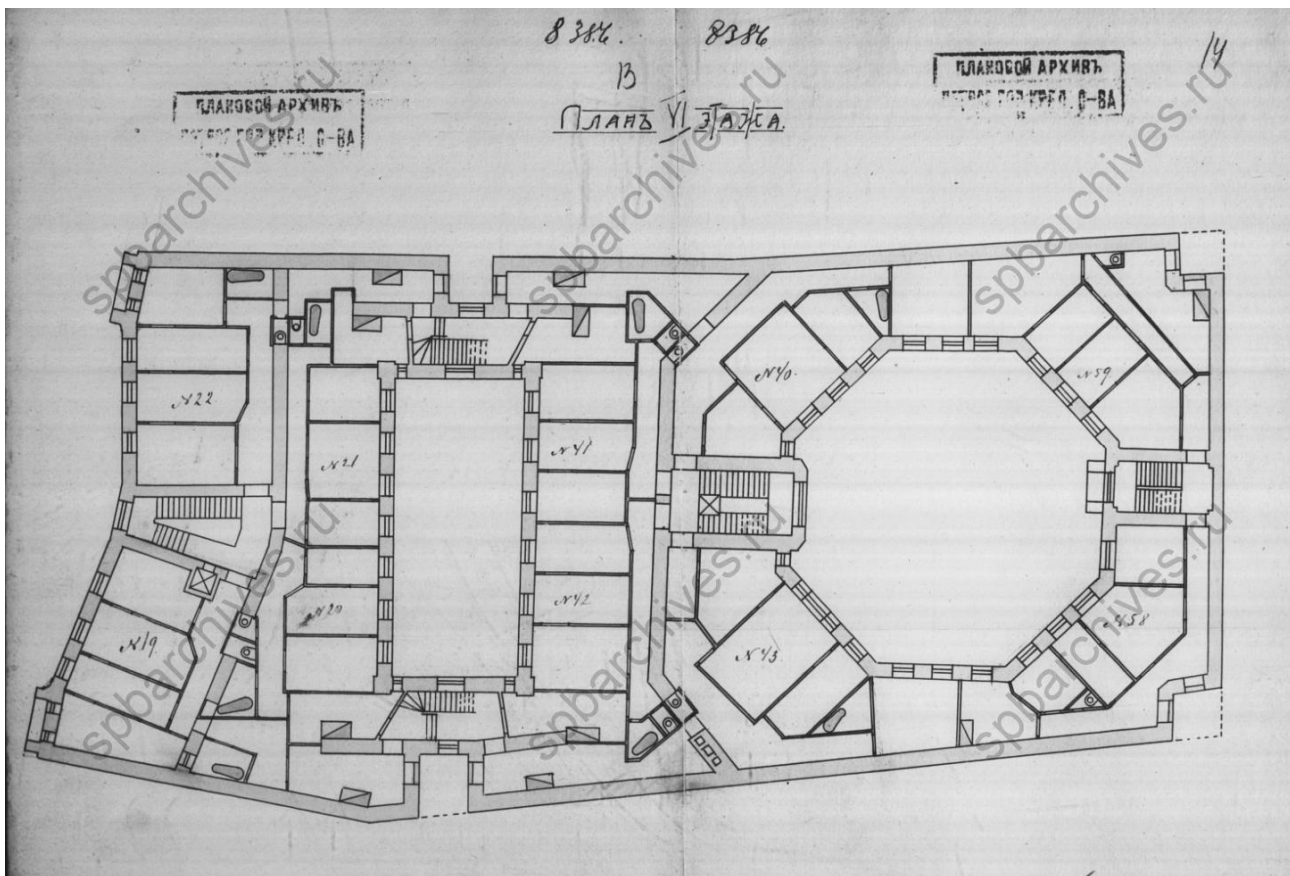
Илл. 45 План 3-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



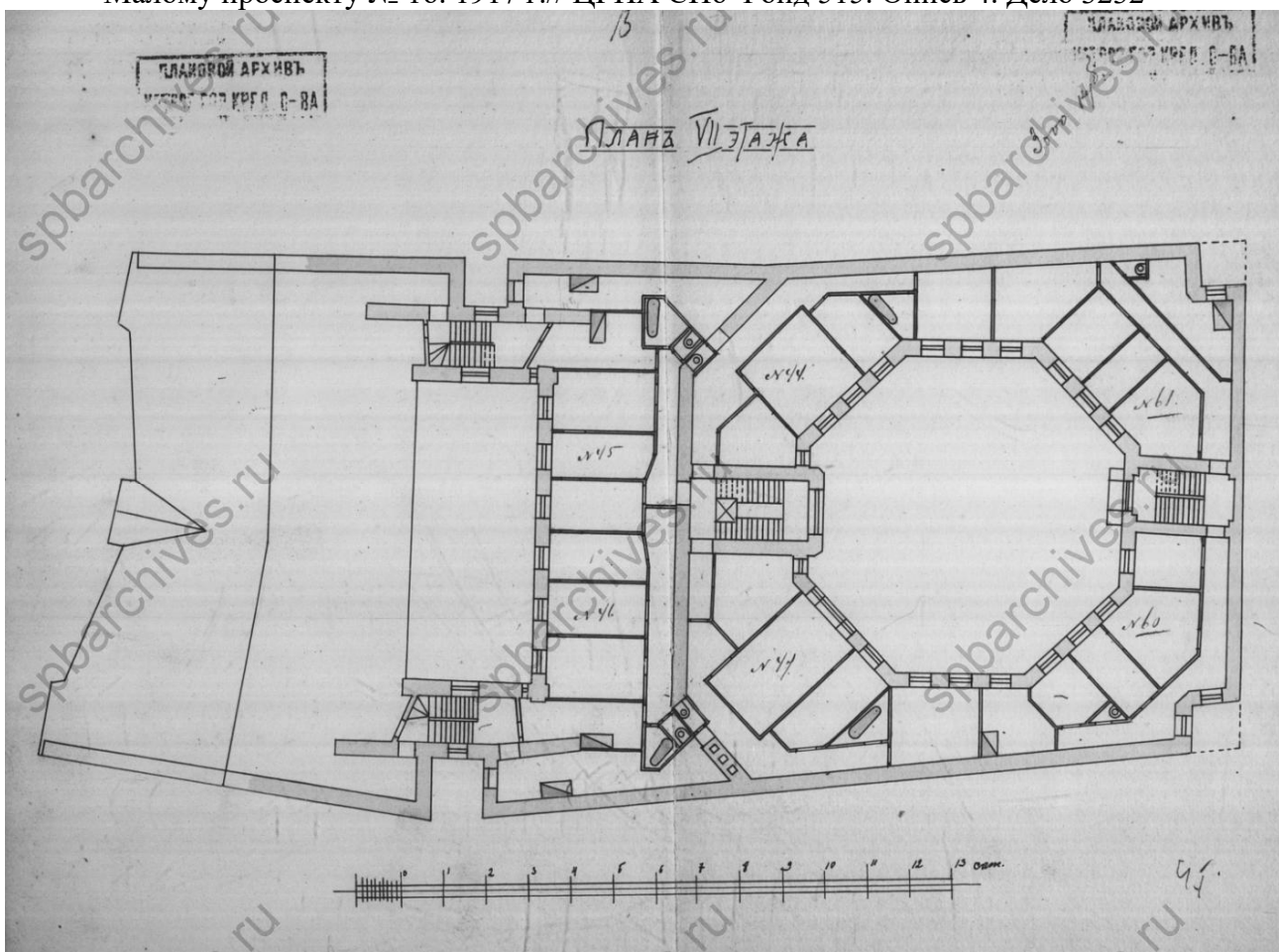
Илл. 46 План 4-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



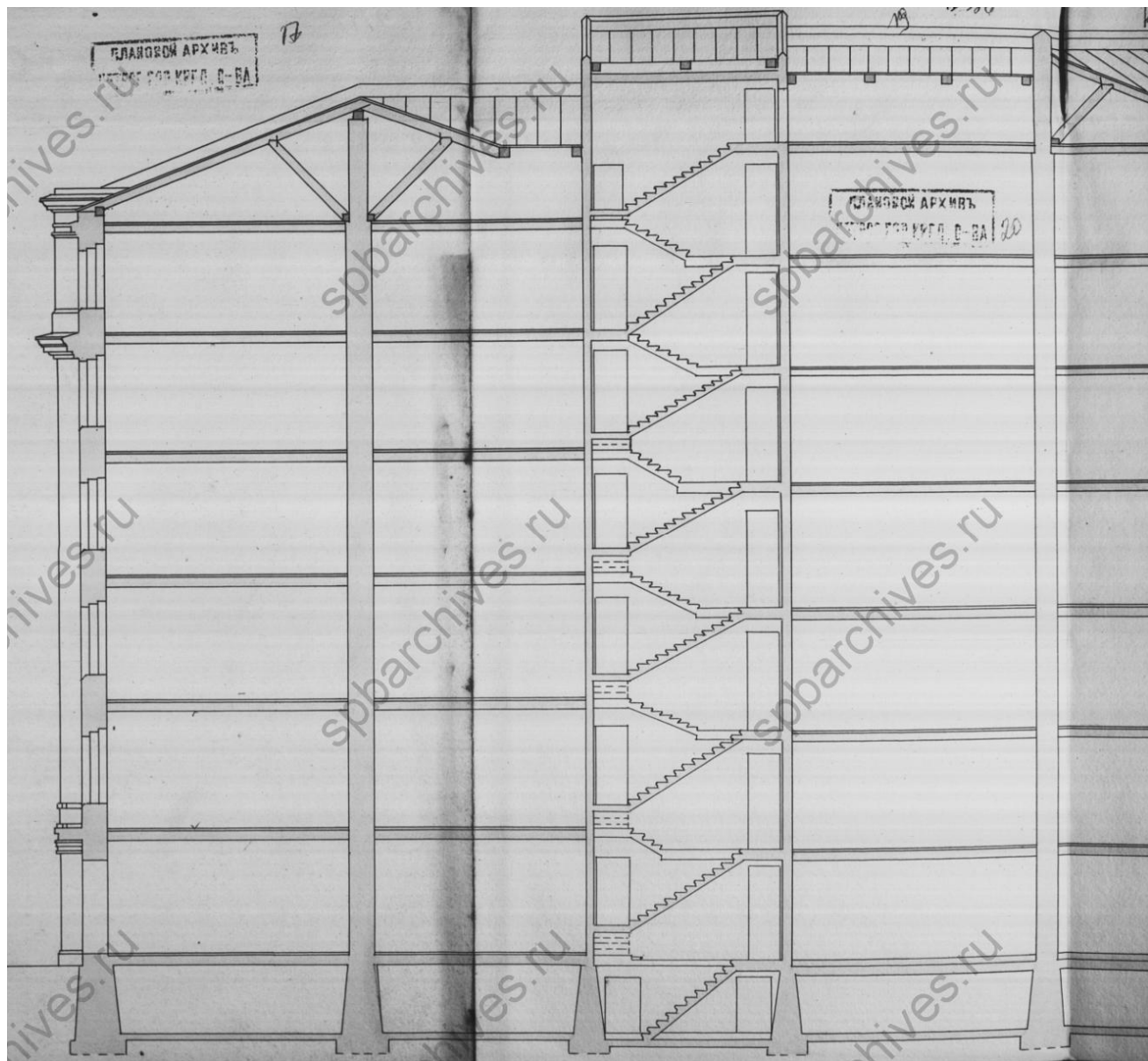
Илл. 47 План 5-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



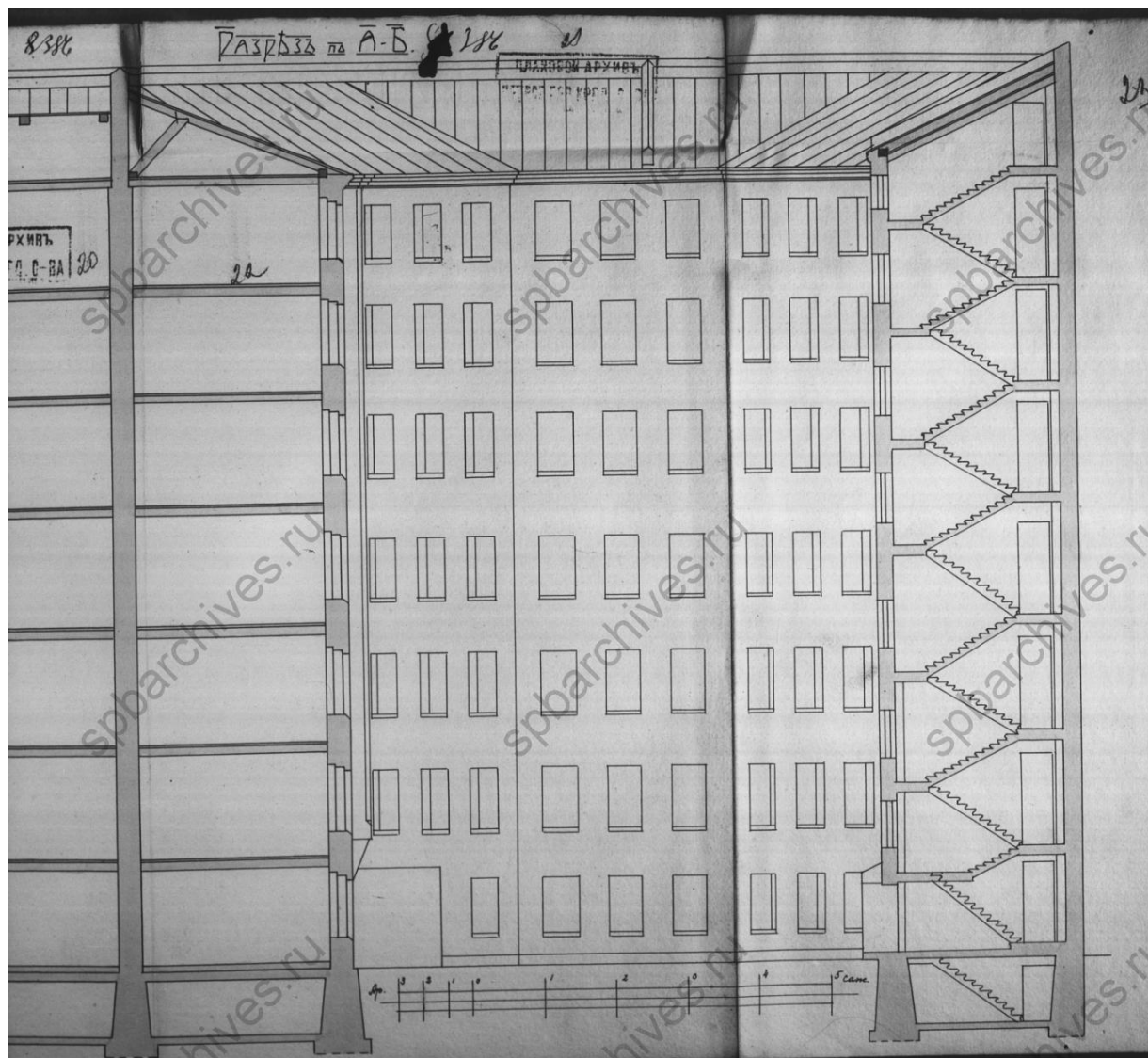
Илл. 48 План 6-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



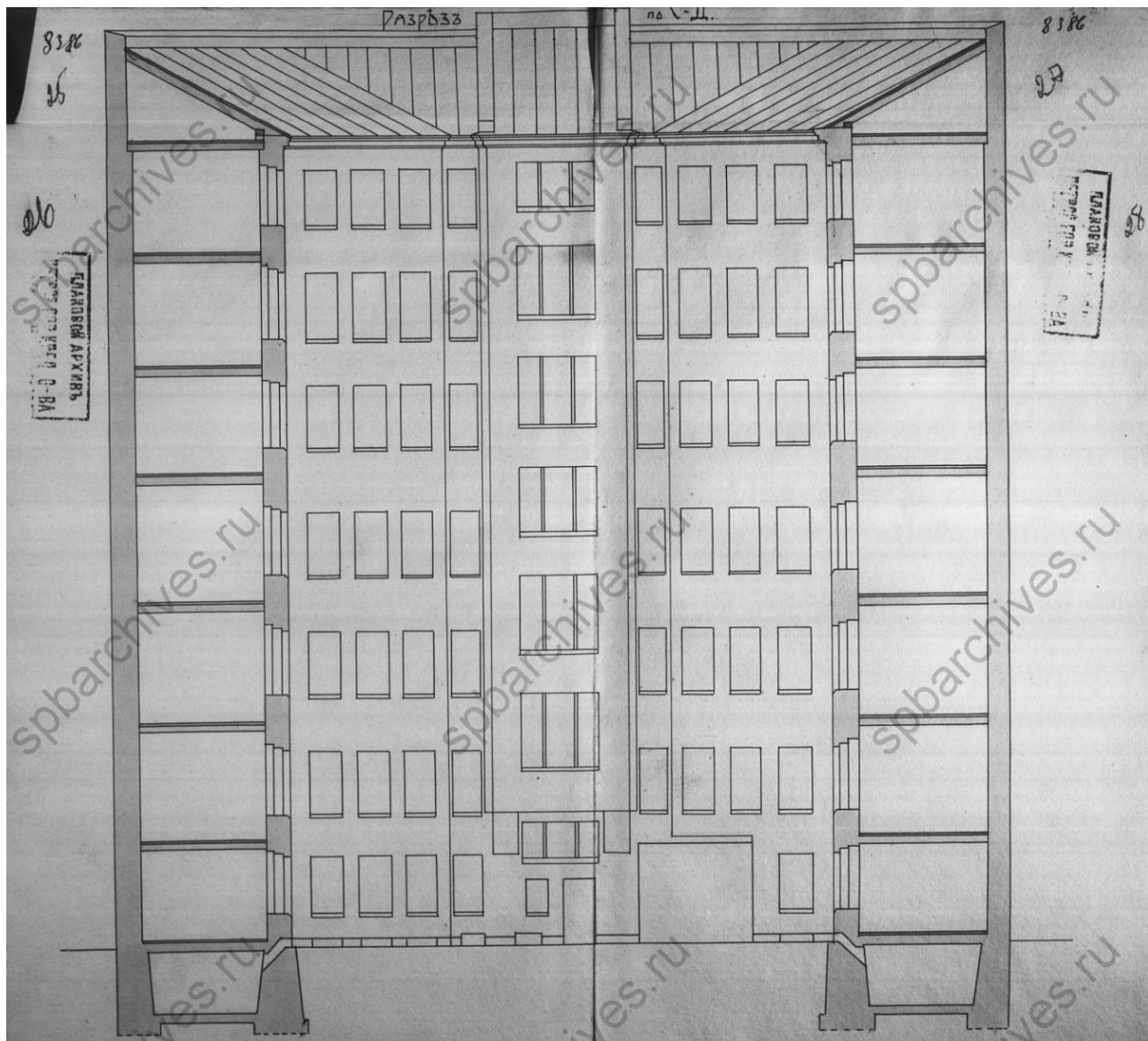
Илл. 49 План 7-го этажа дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



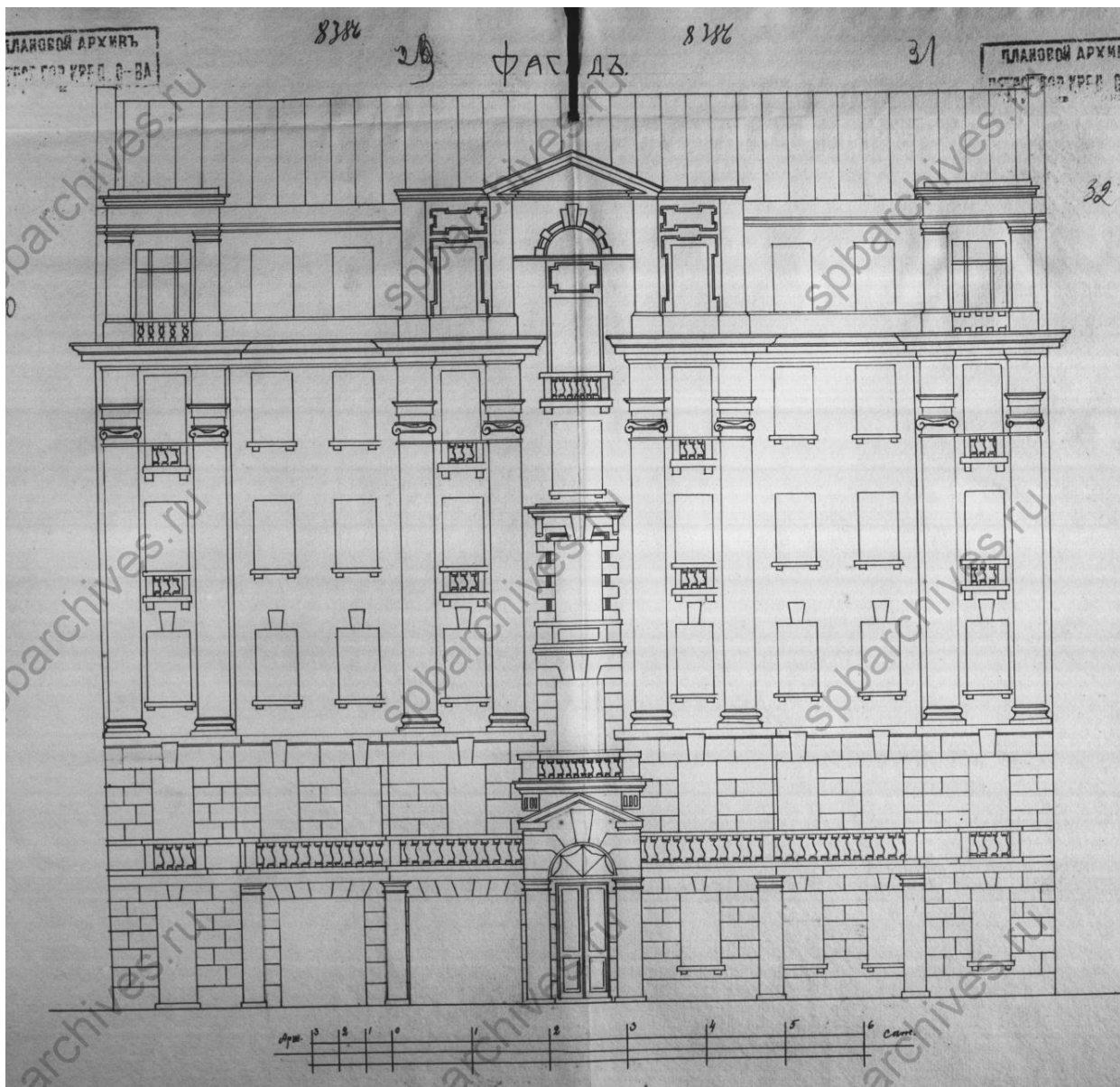
Илл. 50 Разрез дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



Илл. 51 Разрез по А-Б дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



Илл. 52 Разрез по Г-Д дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



Илл.53 Фасад дома Николая Семеновича Занина Петроградского района по Малому проспекту № 16. 1917 г.// ЦГИА СПб Фонд 515. Опись 4. Дело 3232



Илл.54 Фасад дома №16 на проспекте Щорса, 1949 г. // ЦГАКФД СПб Гр 73493



Илл.55 Фасад дома №16 на проспекте Щорса, 1949 г. // ЦГАКФФД СПб Гр 73492



Илл.56 Малый проспект П.С. 1994 г. // <https://pastvu.com/p/693117>



Илл.57 Малый проспект П.С. 1999г. // <https://pastvu.com/p/170007>



Илл. 58 Роспись стены, посвященной 70-й годовщине Победы советского народа в Великой Отечественной войне 1941-1945 годов. 2015 год // <https://www.citywalls.ru/>