

**УТВЕРЖДАЮ**  
**ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»**  
**Генеральный директор**  
**М.И. Филипович**

«15» февраля 2021 г.

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

г. Санкт-Петербург

«15» февраля 2021 года

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена обществом с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС»), ИНН 7810900757. Адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, Пулковское ш., д. 14, литер Г, помещение 47.

**1. Дата начала и окончания проведения экспертизы:**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 20 ноября 2020 года по 15 февраля 2021 года (Приложения № 12, № 14 и № 15 – протоколы заседаний экспертной комиссии, копии договоров с экспертами, договор и техническое задание заказчика).

**2. Место проведения экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью «ТМГ ГРУП» (ООО «ТМГ ГРУП»), ИНН 7705405168. Юридический по адресу: 190013, г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 8, лит. Б, офис № 420 (ул. Введенский канал, д. 7, офис 420).

**4. Состав экспертной комиссии:**

**- Председатель экспертной комиссии:**

Орлов Владимир Петрович, образование – высшее, Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И. Е. Репина, специальность – архитектура; стаж работы по специальности – 42 года,

государственный эксперт (приказ об аттестации Минкультуры России № 2211 от 13.12.2018). Место работы, должность: ООО «Союз Экспертов Северо-Запада», эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**- Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Филипович Максим Иванович, образование – высшее, СПбГАСУ, специальность – инженер-реставратор; стаж работы по специальности – 18 лет, государственный эксперт (приказ об аттестации Минкультуры России № 63 от 16.01.2020). Место работы, должность – ООО «Союз Экспертов Северо-Запада», генеральный директор.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

**- Член экспертной комиссии:**

Овсянникова Анна Александровна, образование высшее – СПбГАИЖСА им. И.Е.Репина, специальность – архитектура; стаж работы по специальности – 48 лет, государственный эксперт (приказ об аттестации Министерства культуры РФ № 996 от 25.08.2020). Место работы, должность: ООО «Союз Экспертов Северо-Запада», эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

### **5. Ответственность экспертов:**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Председатель экспертной  
комиссии

Орлов В.П.

\_\_\_\_\_  
(подписано электронной подписью)

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии:

Филипович М.И.

\_\_\_\_\_  
(подписано электронной подписью)

Член экспертной комиссии:

Овсянникова А.А.

\_\_\_\_\_  
(подписано электронной подписью)

### **6. Объект государственной историко-культурной экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-

Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанная ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году, в составе:

Раздел 1. Пояснительная записка. Том 1. Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация (шифр: 23/11/18-2020-ПЗ),

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Том 2. Схема планировочной организации земельного участка (шифр: 23/11/18-2020-ПЗУ);

Раздел 3 Архитектурные решения:

Том 3.1. Архитектурные решения (шифр: 23/11/18-2020-АР),

Том 3.2. Расчеты инсоляции и КЕО (шифр: 23/11/18-2020-АР.РР);

Раздел 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения:

Том 4.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения (шифр: 23/11/18-2020-КР),

Том 4.2. Геотехническое обоснование (шифр: 23/11/18-2020-ГТО);

Раздел 5 Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:

Подраздел 5.1. Система электроснабжения. Том 5.1. Система электроснабжения. Электрооборудование и электроосвещение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС1),

Подраздел 5.2. Система водоснабжения. Том 5.2. Водоснабжение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС2),

Подраздел 5.3. Система водоотведения. Том 5.3. Водоотведение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС3),

Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Том 5.4.1. Часть 1. Отопление (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.1),

Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Том 5.4.2. Часть 2. Вентиляция и кондиционирование воздуха (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.2),

Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Том 5.4.3. Часть 3. Индивидуальный тепловой пункт (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.3),

Подраздел 5.5. Сети связи. Том 5.5.1. Сети связи (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.1),

Подраздел 5.5. Сети связи. Том 5.5.2. Сети связи. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.2),

Подраздел 5.7. Технологические решения. Том 5.7. Технологические решения (шифр: 23/11/18-2020-ИОС7);

Раздел 6. Проект организации строительства. Том 6. Проект организации строительства (шифр: 23/11/18-2020-ПОС);

Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Том 8.



Перечень мероприятий по охране окружающей среды (шифр: 23/11/18-2020-ООС);

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности:

Том 9.1. Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 23/11/18-2020-ПБ1),

Том 9.2. Часть 2. Система пожарной сигнализации и оповещения при пожаре (шифр: 23/11/18-2020-ПБ2);

Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Том 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (шифр: 23/11/18-2020-ОДИ);

Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов. Том 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (шифр: 23/11/18-2020-ЭЭ.1);

Раздел 11. Смета на строительство объектов капитального строительства. Том 11. Смета на строительство объектов капитального строительства (шифр: 23/11/18-2020-СМ);

Раздел 12. Иная документация:

Инженерные изыскания:

Том 12.1.1. Технический отчет Инженерно-геодезические изыскания (шифр: ИГДИ),

Том 12.1.2. Технический отчет Инженерно-экологические изыскания (шифр: ИЭИ),

Том 12.1.3. Технический отчет Инженерно-геологические изыскания (шифр: ИГИ),

Том 12.1.4. Отчет по результатам комплексного инженерно-технического обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О. Средний пр., д. 40, лит. А (ОКН-Особняк В.И.Турчаниновой) (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ),

Том 12.1.5. Отчет по результатам комплексного инженерно-технического обследования дворовых флигелей здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О. Средний пр., д. 40, лит. А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.1),

Том 12.1.6. Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., д. 36/40, литера А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.3),

Том 12.1.7. Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 38, к. 1, лит. К (ОКН-«Комплекс табачной фабрики Лаферм») (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.2),

Том 12.1.8. Отчет по результатам визуального обследования здания,

расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., д. 23, литера А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.5),

Том 12.1.9. Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., д. 25/42, лит. А (ОКН-дом Бреше) (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.4),

Том 12.1.10. Отчет по результатам визуального обследования фасадов зданий, расположенных по адресам: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., д. 27/45, лит. А и Средний пр. В.О., д. 41, лит А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.6);

Том 12.2. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства (шифр: 23/11/18-2020-ТБЭ);

Научно-проектная документация по сохранению ОКН:

Подраздел 1. Предварительные работы:

Том 12.3.1.1. Предварительные работы (шифр: 23/11/18-2020-ПР),

Том 12.3.1.2. Фотофиксация (шифр: 02-2019-01-ФФ);

Подраздел 2. Комплексные научные исследования:

Том 12.3.2.1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 23/11/18-2020-КНИ1),

Том 12.3.2.2. Часть 2. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, микологические исследования фасадов и парадной лестницы (лит.А) (шифр: 23/11/18-2020-КНИ2),

Том 12.3.2.3. Т.2.3. Схематические обмеры здания (шифр: 2019/8-ОЧ1),

Том 12.3.2.4. Т.2.4. Обмеры интерьеров (шифр: 2019/8-ОЧ1);

Подраздел 3. Проект реставрации ОКН регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой»:

Том 12.3.3.1.1. Часть 1. Архитектурные решения. Книга 1. Лицевой и дворовой фасады (лит.А) (шифр: 23/11/18-2020-АР),

Том 12.3.3.1.2. Часть 1. Архитектурные решения. Книга 2. Парадная лестница (лит.А) (шифр: 23/11/18-2020-АИ),

Том 12.3.3.2. Часть 2. Проект организации реставрации. Лицевой и дворовой фасады. Парадная лестница (лит.А) (шифр: 23/11/18-2020-ПОР),

Том 12.3.3.3. Часть 3. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов (шифр: 23/11/18-2020-ТРР);

Раздел 12. Иная документация. Том 12.4. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН) – раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении земляных, строительных и (или) хозяйственных работ.

## **7. Основание для проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

- договор от 20.11.2020 № 14-20-Э (Приложение № 15).

## **8. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

- определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году, в составе согласно пункту 6 настоящего Акта, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия;

- определение возможности обеспечения сохранности объектов культурного наследия при проведении земляных, строительных и (или) хозяйственных работ в соответствии разделом документации, обосновывающим меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия: Раздел 12. Иная документация. Том 12.4. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН), разработанным ООО «ТМГ ГРУП» в составе проектной документации «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)».

## **9. Перечень документов, предоставленных заказчиком:**

- распоряжение КГИОП от 20.08.2018 № 329-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (Приложение № 1);

- распоряжение КГИОП от 31.08.2018 № 344-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» (Приложение № 2);

- задание КГИОП от 27.07.2020 № 01-52-1308 (Приложение № 5);

- распоряжение КГИОП от 21.01.2020 № 07-19-16/20 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 6);

- документы технического учета (Приложение № 7);

- градостроительный план земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 55 (Приложение № 8);

- правоустанавливающие документы (Приложение № 9);

- письмо КГА от 20.04.2020 № 01-20-5-3645/20 (Приложение № 11);

- письмо КГИОП от 06.04.2016 № 30-1057/3-С (Приложение № 11);

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия - «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанная ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году, в составе согласно пункту 6 настоящего Акта, включая раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН).

#### **10. Перечень нормативных правовых документов, собранных и рассмотренных в ходе проведения историко-культурной экспертизы:**

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- 3) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- 4) Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- 5) Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (Приложение № 10);
- 6) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 25.03.2014 № 52-01-39/12-ГП «Разъяснение о научно-проектной и проектной документации»;
- 7) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 22.02.2017 № 45-01.1-39-НМ «О рекомендации к применению Методических рекомендаций по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 8) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 17.07.2017 № 212-01.1-39-ВА «О проведении работ по фасадам объектов культурного наследия»;
- 9) ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;
- 10) ГОСТ Р 55567-2013 Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры;
- 11) ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния;
- 12) ТСН 30-305-2002 Санкт-Петербурга Градостроительство. Реконструкция

и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга;

13) распоряжение КГИОП от 20.08.2018 № 329-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (Приложение № 1);

14) распоряжение КГИОП от 31.08.2018 № 344-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» (Приложение № 2);

15) распоряжение КГИОП от 21.01.2020 № 07-19-16/20 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 6).

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

1) ЦГА СПб. Фонд Р-9911. Описание 1. СПб ГБОУ СПО «ПКГХ» Комитета по науке и высшей школе Санкт-Петербурга:

- Дело 2. Акт приема передачи техникума из ведения Народного Комиссариата тяжелой промышленности в ведение Народного Комиссариата оборонной промышленности, 1 апр.1937 г.,

- Дело 79. Материалы к юбилею двадцатилетию техникума, ч. 1. 1950 г.,

- Дело 163. Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности техникума. 17авг.1956 г.,

- Дело 174. Акт приема-сдачи техникума при смене директора. 28 фев. 1958 г.;

2) ЦГИА СПб:

- Фонд 513. Описание 168. Дело 319. Атлас г. Петербурга. 1798 г.,

- Фонд 513. Описание 102. Дело 2379. Чертежи дома на участке, принадлежавшем В.И.Турчаниновой, Гейне, Г.Е.Ден, П.В.Соколову, совладельцам Соколовым по Среднему пр.В.О., 40. 1855- 1914 гг.,

- Фонд 256. Описание 1. Дело 3550. О разрешении на перестройку флигеля во дворе купчихи Г.И.Сысоевой по Среднему пр.В.О.,40. 13.01.1869-16.01.1869 г.,

- Фонд 515. Описание 5. Дело 242. Чертежи дома П.В.Соколова по Среднему пр.В.О., 40,

- Фонд 513. Описание 90. Дело 165. По прошению П. Соколова о выдаче плана в Васильевской части по Среднему проспекту N 40. 20.05.1908- 12.09.1908 г.,

- Фонд 513. Опись 45. Дело 825. По прошению А.Куцнера об открытии столовой домашних обедов по Среднему пр.,40 Васильевского острова. 1911 г.,
- Фонд 515. Опись 4. Дело 5318. Чертежи дома наследников Соколовых по Среднему пр.В.О.,40. 28.05.1914 г.;
- 3) ЦГАНТД СПб. Фонд Р-192. Опись 3-1. Дело 4930. Проект перепланировки помещения б. клуба «Василеостровец» на 4 квартиры по Среднему пр.В.О.,40. 28.07.1927 г.;
- 4) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века: Справочник/Междунар. благотворит. фонд спасения Петербурга - Ленинграда, Гос. музей истории Санкт-Петербурга; [Авт.-сост. А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков] Под общ. ред. Б.М. Кирикова. - СПб: Пилигрим, 1996;
- 5) Божерянов И. Где собирался и собирается летом весь Петербург // Домовладелец. № 23-24. 1895;
- 6) Весь Ленинград. Справочное издание. Выпуски 1920-1931-х гг.
- 7) Георги И. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопримечательностей в окрестностях оногo, с планом / Вступ. Статья Ю.М. Пирютко. СПб, 1996.
- 8) Никитенко Г. Ю., Соболев В. Д. Василеостровский район: энциклопедия улиц Санкт-Петербурга / Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. - [Изд. 3-е, испр. и доп.]. - Санкт-Петербург: Белое и черное, 2005;
- 9) Никитенко Г. Ю., Соболев В. Д. Дома и люди Васильевского острова / Г. Никитенко, В. Соболев. - Москва: Центрполиграф: Санкт-Петербург: МиМ-Дельта, 2008;
- 10) Список абонентов ЛГТС: Телефоны учреждений, предприятий, организаций. 1988;
- 11) «Спутник по Петрограду и его окрестностям», Петроград, 1924;
- 12) Электронные порталы – Kgiop.gov.spb.ru, Retromap, Livejournal, CityWalls, ЭтоМесто, Pastvu и другие.

## **12. Сведения о проведенных экспертами исследованиях:**

В рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- визуальное обследование, натурная фотофиксация от 20 ноября 2020 года (Приложение № 4);
- анализ представленных заказчиком материалов и проектной документации (пункт 9 настоящего Акта);
- рассмотрение и анализ материалов, содержащих исторические сведения об объекте культурного наследия, имеющиеся в Центральном государственном архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центральном государственном архиве научно-технической документации Санкт-Петербурга

(ЦГАНТД СПб), Центральном государственном архиве кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Российском государственном архиве древних актов (РГАДА), Российской национальной библиотеки (РНБ) и других информационных источников, указанных в пункте 11 настоящего Акта.

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

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

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

**14.1. Информация об объекте культурного наследия:**

В соответствии с распоряжением КГИОП от 20.08.2018 № 329-р двух- и трехэтажное нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (в соответствии с документами кадастрового учета), является объектом культурного наследия регионального значения.

Учетные данные объекта культурного наследия согласно распоряжению КГИОП от 20.08.2018 № 329-р (Приложение № 1): «Особняк В.И.Турчаниновой», первая треть XIX в., 1855-1859 гг., архитектор И.И.Цим (Приложение № 1).

Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» утверждены распоряжением КГИОП от 20.08.2018 № 329-р.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» утвержден распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р (Приложение № 2).

Согласно письму КГИОП от 06.04.2016 № 30-1057/3-С здания (дворовые шестиэтажные корпуса) не относятся к числу объектов культурного наследия, являются элементами исторической застройки (Приложение № 11).

В 2016 году филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Василеостровского и Петроградского районов составлен технический паспорт на нежилое здание, являющееся Политехническим колледжем городского хозяйства и расположенное по адресу: Санкт-Петербург, район Василеостровский, город Ломоносов, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (Приложение № 7). Согласно данным технического паспорта и кадастрового учета здание построено в 1855 году. В 1958 году здание претерпело реконструкцию/капитальный ремонт.

В границах земельного участка, согласно документам технического учета, расположен двух- и трехэтажный объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» (подлитера А1 и А2) и шестиэтажные дворовые корпуса (подлитеры А3 и А4), образующие два дворовых пространства (I и II). Подлитера А3 имеет подвальный этаж.

Согласно данным паспорта к 2016 году была выполнена самовольная перепланировка, однако сведений об объемах выполненных работ не выявлено (Приложение № 7. Лист 3).

Поэтажные планы подлитер А1, А2, А3 и А4 составлены по данным от 15 октября 2003 года (Приложение № 7. Листы 12-18).

На плане первого этажа не зафиксирован существующий дверной проем на месте среднего оконного проема помещения 5. Первоначально в этой части здания располагались большие воротные проемы (см. Приложение № 3).

Со стороны лицевого фасада на месте одного из оконных проемов в помещении 20 устроен дверной проем, который позднее был заложен.

#### **14.2 Собственник или пользователь объекта:**

Согласно выписке из ЕГРН от 28.01.2020 № 99/2020/309442759, нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (подлитеры А1-А4), с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, находится во владении и пользовании (аренде) общества с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон», ИНН 7813138760.

Указанное выше нежилое здание располагается на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 66.

Согласно выписке из ЕГРН от 30.10.2020 № 99/2020/357064228 и на основании договора от 27.07.2020 № 01/ЗКС-10730, составленному в рамках Концессионного соглашения от 06.06.2018 № 37-с, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 66 с кадастровым номером 78:06:0002039:3054 находится во временном владении и пользовании (аренде) общества с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон», ИНН 7813138760.

Правоустанавливающие документы представлены в Приложении № 9 к настоящему Акту.

Распоряжением КГИОП от 21.01.2020 № 07-19-16/20 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой». Охранное обязательство представлено в Приложении № 6 к настоящему Акту.

#### **14.3. Анализ градостроительной ситуации участка проектирования:**

В границах проектирования по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 66, расположен прямоугольный в плане земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002039:3054, узкой стороной обращенный на Средний проспект Васильевского острова. На Средний проспект В.О. выходит двух- и трехэтажный корпус (объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой»). В глубине участка на



дворовой территории расположены шестиэтажные нежилые корпуса, не являющиеся объектами культурного наследия.

С западной стороны участок ограничен зданием по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия, дом 25/42, с южной стороны – зданием по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 23, литера А. С восточной стороны от границ проектирования располагаются участки с кадастровыми номерами 78:06:0002039:16 (Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 36/40, литера К) и 78:06:0002039:6 (Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 36/40, литера А), формирующие лицевой фронт Среднего проспекта совместно с исследуемым объектом культурного наследия.

По адресу: 10-я линия, дом 25/42 (южная и восточная часть здания), расположен выявленный объект культурного наследия «Дом Л.И. Брежнев». По адресу: Средний проспект В.О., дом 36/40, литера К и литера А, находятся выявленные объекты культурного наследия в составе объекта «Комплекс построек табачной фабрики "Лаферм"».

В соответствии градостроительными регламентами правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 (далее Правила), исследуемый земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002039:3054 располагается в территориальной зоне ТД1-1 – общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-1\_1 (Приложение № 8).

Правилами для данного участка определены предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (не относится к объектам культурного наследия), а именно максимальное количество этажей надземной части и площадь здания не устанавливается, максимальная высота зданий – 28 метров.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7, исследуемый земельный участок расположен в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(06) (Приложение № 10). Для квартала 2039 установлены режимы использования земель, специальные и общие требования к градостроительным регламентам (далее Режимы).

Согласно установленным требованиям, в границах ОЗРЗ-1(06) допускается увеличение высоты внутриквартальной застройки и устройство мансард при условии отсутствия визуального восприятия с открытых городских пространств. Согласно схеме Приложения 2 к Режимам, для исследуемого земельного участка устанавливается ограничение по высоте зданий, которые составляет 28 метров (см. Приложение № 10). Реконструкция зданий осуществляется при условии

обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

Представленной проектной документацией предусматривается проведение реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, с приспособлением под гостиницу (см. Концессионное соглашение в Приложении № 9), включающем выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой».

В пределах 30-метровой зоны возможного влияния от проведения работ по реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, находятся следующие объекты:

- выявленный объект культурного наследия «Дом Л.И. Бреше» по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 25/42, литера А,
- выявленный объект культурного наследия «Производственный корпус» в составе объекта «Комплекс построек табачной фабрики "Лаферм"» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 38, корпус 1, литера К,
- выявленный объект культурного наследия «Дом М.Д. Корнилова» по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 27/45, литера А,
- объект культурного наследия регионального значения «Здание Физико-химического института Высших женских (Бестужевских) курсов» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 41, литера А.

#### **14.4 Краткие исторические сведения об объекте:**

Исторические сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, были получены из документов и материалов, указанных в пункте 11 настоящего Акта, и иных материалах, имеющих в открытом доступе.

В 1714-1718 годы территория Васильевского острова начала активно застраиваться жилыми и административными зданиями, в первую очередь Стрелка и участки вдоль Невы.

Первые сведения об объекте относятся к 1785 году. В 1785 году участок № 40 по Среднему проспекту был отведен под застройку квартальному надзирателю В. В. Клочкову (илл. 2. Приложение № 3). Через два года (в 1787 году) он продал его чиновнику А. Е. Протопотову. К 1820-м годам А. Е. Протопотов возвел двухэтажный каменный особняк (илл. 3. Приложение № 3).

В середине XIX века домом владел статский советник Александр Михайлович Молдавский. В 1844 году он был статским советником, служил в правлении государственного заёмного банка и жил там же в служебной квартире. А к 1854 году он был уже в отставке и жил в исследуемом особняке с супругой Екатериной Антоновной и сыном Антоном Александровичем (илл. 4. Приложение № 3).

В 1855 году дом с участком земли в 316 кв. саж. купила у Е. А. Молдавской жена действительного статского советника Варвара Ивановна Турчанинова. При новой владелице дом получил другой фасад. Между 1855 и 1859 годами Турчанинова заказала перестройку здания академику архитектуры Императорской Академии художеств Иоганну Ивановичу Циму.

Самый ранний чертеж датируется 1855 годом, на нем зафиксировано состояние лицевого фасада дома до перестройки (илл. 5. Приложение № 3). Фасад решен в 8-ми осях, имеет скромное и лаконичное декоративное оформление в стиле безордерного классицизма. Крыша имела вальмовую форму, вход осуществлялся со стороны двора. Фасад имеет горизонтальное членение. Первый этаж отделан при помощи линейного руста, его разграничивает с гладкой плоскостью стены второго этажа горизонтальная тяга. Помимо этого, еще одна горизонтальная тяга проходит под окнами второго этажа, завершается дом венчающим профилированным карнизом. Все оконные проемы имели прямоугольную форму, в уровне второго этажа они были увенчаны замковыми камнями.

Новый фасад дома был решен архитектором в формах эклектики с преобладанием барочных элементов. Проектный чертеж дома Турчаниновой также хранится в ЦГИА СПб (илл. 6. Приложение № 3).

Лицевой фасад выполнен в 10 световых осей, так как при перестройке с правой стороны к дому была сделана пристройка. В нижнем этаже пристроенной части был сделан воротный проезд. Тем самым лицевой фасад протянулся на всю ширину участка по Среднему проспекту. Вальмовая конструкция крыши была заменена на двускатную. За счет новой пристройки фасад получил двухчастную композицию. Пристройка завершалась раскрепованным карнизом с лучковым фронтоном. Вертикальными членениями фасада служили лопатки в два этажа, которые завершались в уровне крыши тумбами с декоративными вазами. Над венчающим карнизом шел парапет в виде баллюстрады. Кроме того, основной объем здания, решенный в 8 осей, завершался аттиком, его центральное расположение подчеркивалось богатым лепным декором в виде барельефа с растительным орнаментом.

Вход осуществлялся теперь со стороны лицевого фасада, крайние оконные проемы в материковой части здания были перебиты в дверные. Входные группы были решены одинаково и оформлялись при помощи навеса лучковой формы.

Оформление рустом по нижнему этажу было сохранено, однако главный фасад был дополнен декоративной отделкой. Проемы второго этажа после перестройки получили вместо прямоугольной формы лучковую. Они имели богато разработанное обрамление в виде барочных наличников с тимпанами, в которые были помещены лепные композиции. Над окнами пристройки дополнительно была помещена скульптурная композиция в виде двух фигур, которые держали картуш. Оконные проемы нижнего этажа были оформлены рамочными наличниками с

замковыми камнями.

Планировка здания была спроектирована И.И.Цимом свободной. Композиционным центром лицевого корпуса являлась лестничная клетка, вокруг которой располагалось по одной квартире на этаже. При доме был сад с беседкой и дворницкая. В особняке устроен водопровод с раковинами, ванной, ватерклозетами и водопроводными кранами. Дом отапливался чугунным камином, тремя круглыми железными и одиннадцатью голландскими изразцовыми печами (илл. 7. Приложение № 3).

С 1860 года В.И.Турчанинова сдавала особняк Петербургскому купцу первой гильдии Людвигу Гейне. Контракт об аренде был составлен 21 июня 1860 года. Согласно нему он имел право делать перепланировки с сохранением капитальных стен и сводов. В этот период Гейне использовал дом не только как жилье, но и как контору.

30 января 1863 года Турчанинова обратилась в Петербургское кредитное общество с прошением о выдаче ссуды под залог ее дома. В феврале того же года архитектором Кредитного общества Н. В. Трусковым был произведен осмотр дома для определения его стоимости и составлена Ведомость о доходах. Согласно данной ведомости, квартира на первом этаже состояла из восьми комнат с прихожей и кухней. Квартира на втором этаже состояла из четырнадцати комнат, имела отдельную лестницу и кухню. Кроме того, при ней числились каретный и дровяной сарай, конюшня, ледник, погреб для вина, прачечная и чердак (илл. 9. Приложение № 3). Оценка дома составила 21657 руб., с землей – 226410 руб. Обе квартиры занимал Гейне.

Стоит отметить, что отделка некоторых комнат второго этажа оценивалась как «роскошная». В Акте Н.В.Трусов пишет следующее: «Стены обтянуты тягами, украшены лепными розетками вместе с потолками. Три двери, из коих одна палисандрового, другая красного и третья ясенева дерева».

В 1874 году по духовному завещанию Турчаниновой дом перешел в собственность её детям: Ивану, Николаю, Андрею и Александру, Елене Николаевне Грушко и Марии Николаевне Куприяновой (женам статских советников), Вере Николаевне Леман (жене капитан-лейтенанта) и Варваре Николаевне Турчаниновой. В 1876 году особняк был продан надворному советнику Александру Дмитриевичу Гейне, который попросил у Кредитного общества сделать новую переоценку дома.

Новую переоценку в августе 1876 года выполнил архитектор Н.Ф.Беккер. Согласно новой описи, квартира на первом этаже состояла из восьми комнат и службы, квартира на втором – из шестнадцати комнат и службы. При анализе двух описей становится очевидным, что в период с 1863 по 1876 годы на втором этаже была выполнена перепланировка (илл. 12-14. Приложение № 3).

В 1880 году дом купил лейтенант и потомственный дворянин офицер Павел Викторович Соколов. При нем в доме также проводились как мелкие ремонтные

работы, так и крупные перестройки. Сохранились детализированные фиксационные чертежи фасадов дома П.В.Соколова. На нем хорошо видны дверные двустворчатые заполнения воротного проезда и дверных проемов. По сравнению с первоначальным проектным решением оформление входных групп имело некоторые отличия. Вместо лучковых навесов использовались двускатные с кованными элементами в виде волютообразных завитков. Декоративные вазы на аттиковых тумбах отсутствовали. Дворовый фасад почти не имел декоративного оформления за исключением венчающего профилированного карниза и подоконной тяги в уровне второго этажа (илл. 16-20. Приложение № 3).

В начале 1913 года отделом частновладельческого строительства петербургской городской управы была согласована «пристройка двух каменных шестиэтажных флигелей ... такого же пятиэтажного с мансардом флигеля ... и надстройка лестничной клетки ... с перебойкою в первом и втором этажах оконных проемов». Данный проект был составлен архитектором Анатолием Ивановичем Ковшаровым (илл. 26-32. Приложение № 3).

Ориентировочно в период между 1913-1914 годами, одновременно с возведением новых дворовых флигелей, лицевой корпус был надстроен третьим мансардным этажом со стороны двора. В архивных документах не сохранилось авторского проекта, вероятнее всего он был сделан тем же архитектором А.И. Ковшаровым. При надстройке стропильная система была полностью переделана, а уровень конька возвышен более, чем вдвое. На мансардном этаже была устроена еще одна квартира, окна которой выходили во двор (илл. 38. Приложение № 3).

На момент 1917 года особняк числился за вдовой генерал-майора Елизаветой Давыдовной Соколовой, которая стала его последней владелицей.

В послереволюционные годы дом использовался под жилье. Квартиры были переделаны в коммунальные. В 1920-е годы помещения 2-го этажа лицевого корпуса были отданы клубу «Василеостровец». Для собраний и других мероприятий требовались большие комнаты, поэтому все капитальные стены и некапитальные перегородки в комнатах 2-го этажа, выходивших окнами на Средний проспект и во двор, были сломаны. К лету 1928 года клуб выехал, на втором этаже была выполнена перепланировка с устройством четырех жилых квартир. В этот период была возведена капитальная стена, разделившая большую комнату с окнами во двор, на две, а также возведен ряд новых перегородок, две из которых раздели большой зал, выходивший шестью окнами на Средний пр., на три комнаты.

В годы Великой Отечественной войны здания на участке № 40 были переданы под размещение в них Механического техникума, который был создан в 1930 году при заводе М. И. Калинина. В архивных документах отмечается, что бывший жилой дом был «совершенно не приспособленный к элементарным нуждам учебного заведения и притом разбитый». В 1944 году учащиеся техникума

своими силами проводили ремонт здания. В дворовом флигеле было размещено общежитие.

В 1946 году после реорганизации техникум получил название «Ленинградский Электротехнический техникум», учащиеся стали изучать радиомеханику. В 1958 году учебная площадь техникума состояла из «21 учебного кабинета и аудиторий, 9 лабораторий, библиотеки ... И составляла 1823,3 кв.м. В общежитии проживало 12 человек на площади 58 кв.м».

Сохранилось фото лицевого фасада исследуемого объекта, датируемое 1950-1960-ми годами. К этому периоду часть декоративного оформления и лепного декора была утрачена. Так, на фасаде отсутствует парапет в виде балюстрады с тумбами. Оконный проем по 5-й оси перебит в дверной, входные группы оформлены лишь при помощи крылец в 1-2 ступени, навесы отсутствуют. Скульптурная композиция над окнами арочного проезда утрачена (илл. 42. Приложение № 3).

В 2006 году к колледжу были присоединены три техникума, после чего он был переименован в СПб ГОУ СПО «Политехнический колледж городского хозяйства» (илл. 46. Приложение № 3). В 2007 году для него началось строительство нового здания, куда в 2010-2012 году он переехал, полностью освободив здание на Среднем проспекте.

27 ноября 2014 бывший особняк Турчаниновой передали в безвозмездное пользование Главному следственному управлению Следственного комитета РФ по Санкт-Петербургу. Здание не эксплуатировалось, работы по его реставрации начаты не были.

В 2015 году на третьем и четвертом этажах дворового флигеля произошел пожар.

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга объявил 2 октября 2017 года провел первый аукцион на право заключения концессионного соглашения о реконструкции здания на Среднем пр. В.О., д. 40, с приспособление под гостиницу.

В 2018 году правительство Санкт-Петербурга и ООО «Центр АТР-Сайгон» подписали концессионное соглашение о реконструкции объекта культурного наследия регионального значения в трехзвездочную гостиницу. К тому периоду, большинство элементов исторической отделки интерьера было утрачено. Например, чугунные ограждения парадной лестницы, дверные заполнения. Однако, сохранились фотографии 2014 года, где изображена часть парадной лестницы особняка В.И.Турчаниновой (илл. 48-50. Приложение № 3).

В настоящий момент лицевой фасад закрыт временным баннером и ограждением, однако сохранил композицию, сформированную при перестройке в 1850-х годах по проекту архитектора И.И.Цима.

#### **14.5. Описание объекта, современное состояние:**

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк

В. И. Турчаниновой» расположен по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А и представляет собой двух- и трехэтажное нежилое здание без подвала. В настоящее время здание не используется и находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Со стороны лицевого фасада установлен защитный баннер и металлическое ограждение, в воротном проезде установлены металлические ворота. На Средний проспект обращена двухэтажная часть здания, во двор – трехэтажная (третий этаж надстроен в первой половине XX века).

Крыша здания скатная, не симметричная в поперечном направлении. На крышу выходят кирпичные трубы, слуховое окно, со стороны лицевого фасада аттик с полуциркульным завершением. Стропильная система деревянная, наблюдается деструкция и обрушение конструктивных элементов, значительное переувлажнение, что привело к протечкам в помещениях здания. Кровельное покрытие металлическое, окрашено, наблюдаются деформации (проседания и прогибы), утраты и повреждение металла коррозией, следы протечек, поросль. Водосточная система организована, наблюдаются утраты элементов (водосточных труб), деформации и механические повреждения. В целом техническое состояние крыши оценивается как неудовлетворительное.

Функцию отмостки со стороны Среднего проспекта выполняет покрытие тротуара, со стороны двора при визуальном осмотре организованной отмостки не выявлено. Цоколь облицован известняком, наблюдаются загрязнения, поросль и деформации.

Стены кирпичные, оштукатурены и окрашены. Лицевой фасад оформлен декоративными элементами, являющимися элементами предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р: линейный руст в уровне 1-го этажа; подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа; венчающий профилированный карниз с раскреповкой; фронтон лучковой формы (по оси воротного проезда), декоративное оформление утрачено; аттиковая стенка с полуциркульным профилированным завершением; пилястры по крайним осям и в оформлении воротного проезда – в уровне первого этажа оформленные рустом, в уровне второго этажа декорированы филенками с медальонами в центре; оконные и дверные проемы оформлены профилированными наличниками, в уровне первого этажа с замковыми камнями, в уровне второго этажа наличники выполнены с ушками и декорированы лучковыми сандриками с лепным орнаментом; в пространстве сандрика сдвоенного проема над воротным проездом расположен орнамент с маскаронном; лепной орнамент в подоконном пространстве в уровне 2-го этажа. В оформлении дворовой фасадной плоскости использованы прямые сандрики в уровне 1-го этажа (по трем осям), профилированные наличники по двум осям и профилированный карниз.

В ходе визуального осмотра установлено неудовлетворительное состояние

стен и декоративного оформления фасадов: значительные следы переувлажнения (замачивания) кладки, деструкция и биопоражения кирпича, следы пожара и загрязнения, утраты и разрушения элементов декора, утраты, деструкция и разрушения штукатурного и красочного слоев, следы поздних работ.

Оконные и дверные проемы прямоугольной и лучковой формы. Воротные проезд завершается трехцентровой аркой. Со стороны дворового фасада просматриваются исторические конфигурации проемов (в уровне первого этажа), следы поздних закладок, расширений, устройства перемычек. Оконные заполнения металлопластиковые, фрагментарно утрачены, имеют утраты стекол, повреждения от пожара, частично закрыты металлическими листами. Дверные заполнения поздние металлические и деревянные с металлической обшивкой. Проемы и заполнения находятся в неудовлетворительном состоянии.

Перекрытия междуэтажные и чердачное плоские, в помещении 5 (согласно плану ПИБ) сводчатые. Наблюдаются обрушения (провалы) и прогибы перекрытий, обрушения отделки и следы протечек, значительная коррозия металла балок, следы пожара, переувлажнения и деструкция кирпичной кладки сводчатых перекрытий. В целом перекрытия находятся в неудовлетворительном состоянии.

Парадная четырехмаршевая лестница, выполненная из каменных ступеней, находится в неудовлетворительном состоянии. Утрачено кованое ограждение, ступени имеют механические повреждения, в уровне первого этажа установлены поздние конструкции (перегородки). Стены, оформленные квадровым рустом, имеют механические повреждения, утраты пластики декора и декоративного покрытия. Декоративный фриз в виде меандра с профилированной тягой, разноформатных зеркал и круглых розеток, вписанных в медальоны, повреждены в результате протечек чердачного перекрытия, имеют утраты и разрушения элементов.

В уровне второго этажа к парадной лестнице примыкает проходная галерея с деревянными колоннами, декорированными «алмазными» гранями, на которые опираются трапециевидные арки, оформленные резным рельефом растительного орнамента (элемент предмета охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р). Утрачено деревянное ограждение галереи, наблюдаются разрушения колонн, нарушения декоративных элементов, утраты отделочных слоев. Галерея находится в неудовлетворительном состоянии.

Помещение 9 в уровне второго этажа имеет декоративную отделку потолка (элемент предмета охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р) в виде профилированного карниза с порезкой, профилированной тяги по периметру потолка, угловых резервов и полугруглых розеток, оформленных стилизованными птицами, в центре плафона располагается круглая розетка с венком. Потолок и декором имеют следы разрушений и утрат, участки обрушения штукатурной отделки, нарушения пластики и следы протечек.

В помещение 14 со стороны лестницы ведет высокий дверной проем с



дубовой двухстворчатой дверью и дубовым оформлением откосов. Наблюдаются повреждение, перекосы и загрязнения декоративного покрытия.

Со двора к объекту культурного наследия примыкают шестиэтажные кирпичные корпуса, образующие два внутренних двора, которые не являются объектами культурного наследия. Дворовая территория не благоустроена, наблюдаются разрушения и неровности дворового покрытия. Крыши скатные с металлическими покрытиями, наблюдаются утраты покрытий (фрагменты находятся во дворе), прогибы и провалы, поросль. В зданиях наблюдаются следы сильного пожара, который привел к прогибу и провалу части перекрытий в уровне верхних этажей южного корпуса. Лестницы имеют утраты поручней, нарушения сопряжений, что привело к их подвижности. В центральном корпусе в лестничной клетке установлена лифтовая шахта. Оконные и дверные проемы прямоугольной формы, заполнения (деревянные и металлопластиковые) практически утрачены, сохранившиеся элементы имеют разрушения и повреждения. Фасадные плоскости имеют следы переувлажнений, в том числе по причине утрат элементов водосточной системы, следы загрязнений и вандажных действий, утраты штукатурной отделки с оголением кирпичной кладки. Доступ в подвал центрального корпуса отсутствует, завален. Перекрытия междуэтажные и чердачные плоские по металлическим балкам, имеют значительные повреждения металла, межбалочного заполнения, следы переувлажнений и пожара, участки прогибов и деформаций. В целом дворовые корпуса находятся в неудовлетворительном техническом состоянии.

Визуальный осмотр дополнительно подтвержден фотофиксацией от 20 ноября 2020 года (Приложение № 4).

Работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и реконструкции двух дворовых корпусов согласно экспертируемой проектной документации на момент проведения настоящего визуального осмотра не проводилось.

## **15. Описание проектных решений, анализ мероприятий по обеспечению сохранности объектов культурного наследия:**

### **15.1. Описание проектных решений:**

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, экспертируется в составе согласно пункту 6 настоящего Акта.

Проектная документация разработана в 2020 году Обществом с ограниченной ответственностью «ТМГ ГРУП» (ООО «ТМГ ГРУП»), осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в

соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 07.05.2013 № МКРФ 00732. Лицензия переоформлена на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 22.04.2019 № 487.

В рамках рассмотренной и проанализированной экспертной комиссией проектной документации «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)» предусматривается проведение комплексных работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и реконструкции с приспособлением для современного использования двух дворовых корпусов (подлитеры А3 и А4), не являющихся объектами культурного наследия, с учетом обеспечения сохранности окружающей застройки (исторических зданий и объектов культурного наследия) и исторической среды.

До начала проведения работ в соответствии с заданием КГИОП от 27.07.2020 № 01-52-1308 проектной организацией разработан Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации и включен в состав раздела 1. Пояснительная записка. Том 1. Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация (шифр: 23/11/18-2020-ПЗ). В Акте влияния содержится описание архитектурных и конструктивных особенностей и технического состояния конструкций здания, перечислены виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия. Согласно выводу Акта влияния, предусмотренные виды работ оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия. В связи с чем, анализируемая проектная документация разработана в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

На основании программы научно-исследовательских работ, включающей схему расположения шурфов, вскрытий и зондажей, проектной организацией получено разрешение КГИОП от 25.09.2020 № 01-53-1974/20-0-1 на проведение комплексных научных исследований.

Согласно **разделу 1. Пояснительная записка. Том 1. Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация (шифр: 23/11/18-2020-ПЗ)** проектной документацией предусматривается комплексное приспособление здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и двух дворовых корпусов), под гостиницу и выполнение благоустройства территории (внутренних дворов).

В рассмотренном томе содержится описание предусмотренных проектом решений, функциональном назначении и технико-экономические показатели, сведения об инженерно-технических системах, технические условия, исходные и разрешительные документы, включая правоустанавливающие документы, градостроительный план земельного участка, документы технического учета, задание КГИОП от 27.07.2020 № 01-52-1308, учетные материалы по объекту культурного наследия, разрешение КГИОП от 25.09.2020 № 01-53-1974/20-0-1, задание заказчика на проектирование

Проектом предполагается сохранение существующих и восстановление утраченных (искаженных) объемно-пространственных, объемно-планировочных, конструктивных, архитектурных и художественных решений объекта культурного наследия, являющихся элементами предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р, с учетом приспособления для современного использования. Подробно предполагаемые к проведению виды работ по сохранению объекта культурного наследия изложены в разделе 12 экспертируемого проекта и проанализированы экспертной комиссией ниже в соответствующем разделе.

В рамках приспособления под гостиницу выполняется реконструкция дворовых корпусов (подлитеры А3 и А4), не являющихся объектами культурного наследия и не относящихся к элементам предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р, с частичной перестройкой, надстройкой и сооружением одноэтажных пристроек в дворовой части. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, попадающих в пределы 30-метровой зоны возможного влияния от проведения работ, и окружающей исторической среды, проектной организацией разработан раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия: Раздел 12. Иная документация. Том 12.4. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН). Анализ предусмотренных разделом мероприятий представлен в пункте 15.2 настоящего Акта экспертизы.

**В разделе 2. Схема планировочной организации земельного участка. Том 2. Схема планировочной организации земельного участка (шифр: 23/11/18-2020-ПЗУ)** представлено описание и обоснование планировочной организации земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А, на котором расположен объект культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и два дворовых корпуса (подлитеры А3 и А4), включая организацию инженерной подготовки территории, вертикальной планировки, благоустройства и транспортной коммуникации, схему планировочной организации участка и сводный план инженерных сетей.

Согласно рассмотренному тому, здания на земельном участке на момент разработки проектной документации не эксплуатировались, территория требует

проведения работ по очистке участка от строительного мусора и снятию разрушенного асфальтового покрытия дворов.

Проектом предусматривается сохранение принципиальных вертикальных отметок дворовых пространств и организация стока поверхностных вод с территории объекта за счет устройства уклонов в сторону дождеприемных лотков с последующим выпуском в существующую сеть ливневой канализации по Среднему проспекту В.О. В части благоустройства выполняется восстановление покрытия дворовых пространств и восстановление мощения тротуара по Среднему проспекту В.О. Въезд на внутриворотовую территорию осуществляется через существующий воротный проезд с ограничением по высоте транспортных средств, что обеспечивает сохранность и неизменность объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой».

**Раздел 3 Архитектурные решения. Том 3.1. Архитектурные решения (шифр: 23/11/18-2020-АР)** содержит краткую историческую справку, описание существующего состояния зданий (объект культурного наследия и подлитеры А3 и А4), которые возведены в различные строительные периоды и имеют разные объемно-пространственные характеристики, описание предусматриваемой планировочной и функциональной организации, технико-экономические показатели, чертежи поэтажных планов, подвала и кровли, разрезов, фасадов, лестниц, экспликации используемого оборудования и материалов, отдельных узлов и деталей.

Проектом предусматривается проведение следующих работ по приспособлению для современного использования.

1. По объекту культурного наследия (подлитеры А1 и А2): на первом этаже организуется входная зона, торговое и подсобные помещения, на втором этаже – помещения общественного питания, в трехэтажной дворовой части размещаются гостиничные номера. Для организации технологических процессов и соблюдения санитарных норм предусматривается устройство зон разгрузки и временного хранения отходов с установкой двух подъемников в крайнем юго-западном помещении. Согласно предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р, в указанном помещении не имеется исторических сводчатых перекрытий, а также при установке подъемников сохраняется отметка плоского перекрытия.

Приспособление объекта культурного наследия осуществляется с учетом сохранения исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен, конструктивной системы, архитектурно-художественного решения фасадов и декоративного оформления интерьеров.

Подробнее работы по сохранению интерьеров и фасадов объекта культурного наследия, являющихся элементами предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р, описаны и проанализированы экспертной комиссией ниже в разделе 12. Иная документация.

2. По дворовому корпусу (подлитера А3) предусматривается устройство мансардного этажа на месте чердака с учетом сохранения габаритов исторической внутриквартальной застройки, видимых с основных городских пространств (с сохранением карниза и конька (подъем конька не более чем на один метр)).

3. По дворовому корпусу (подлитера А4) выполняется надстройка с учетом сохранения габаритов в плане внутриквартальной застройки и обеспечением непросматриваемости с открытых городских пространств, в том числе за счет того, что корпус расположен в глубине участка за объемом корпуса подлитера А3. С южной, восточной и западной сторон корпус окружен соседней застройкой и не просматривается с городских пространств.

В дворовых корпусах предусматривается размещение гостиничных номеров, входной зоны, служебной зоны и санитарных помещений. Для вертикального сообщения предусматривается использовать лестничные клетки в корпусах А3, А4 и лифты, оборудуемые в корпусе А3. Местоположение, габариты и конфигурация существующего арочного проезда в корпусе А3 проектными решениями сохраняется. Проектными решениями предусматривается сохранение и восстановление исторического характера отделки фасадов корпусов.

Во втором внутреннем дворе предусматривается устройство одноэтажной хозяйственной и служебной пристройки, для организации зоны разгрузки и временного хранения бытовых отходов. В дворовой части между корпусом подлитера А1/А2 и корпусом подлитера А3 предусматривается устройство одноэтажной центральной входной зоны с внутренним водоемом, что обеспечивает сохранность и неизменность при приспособлении для современного использования объекта культурного наследия. В настоящее время со стороны двора, где ранее располагались конюшни с большими воротными проемами, к объекту культурного наследия примыкает входная группа с крыльцом и разноуровневым навесом. Согласно историческим чертежам (см. Приложение № 3), в месте примыкания проектной входной группы к объекту культурного наследия исторически располагалась двухэтажная пристройка с крытым вторым этажом (балконом/террасой). В связи с чем, можно сделать вывод о том, что предусматриваемое проектом устройство одноэтажной входной зоны с внутренним благоустройством, на месте ранее располагавшейся крытой конструкции, не нарушает исторических особенностей объекта культурного наследия и не искажает историческое восприятие объекта культурного наследия с дворовой стороны. Кроме того, приспособление объекта для современного использования учитывает принцип обратимости изменений, внесенных в объект культурного наследия, поскольку примыкание конструкций входной зоны выполняется без разборки существующей кирпичной кладки, нарушения исторических декоративных элементов дворового фасада.

В помещениях корпусов А1, А2, А3 и А4, за исключением реставрируемых помещений (см. Раздел 12. Иная документация), выполняется современная отделка

с соблюдением санитарных норм и требований пожарной безопасности.

Материалы **раздела 3 Архитектурные решения. Том 3.2. Расчеты инсоляции и КЕО (шифр: 23/11/18-2020-АР.РР)** учтены экспертной комиссией при анализе проектных решений.

Конструктивные решения по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и приспособлению для современного использования дворовых корпусов собраны в **разделе 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения. Том 4.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения (шифр: 23/11/18-2020-КР)** и **Том 4.2. Геотехническое обоснование (шифр: 23/11/18-2020-ГТО)**. Согласно проекту, предусмотренные решения основаны на результатах натурного обследования (обмерных работ), выводах инженерно-технических обследований, инженерных изысканий и принятых архитектурных решений. Указанные материалы обследований содержатся в разделе 12. Иная документация и проанализированы экспертной комиссией ниже.

Проектными решениями предусматривается проведение следующих работ:

1. По объекту культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» (подлитеры А1 и А2):

- укрепление бутовой кладки фундамента и основания для предотвращения возможных подвижек грунта,

- ремонт кирпичных стен с укреплением в местах, где кладка находится в неудовлетворительном состоянии

- укрепление конструкций исторических сводчатых перекрытий над первым этажом,

- укрепление клинчатых перемычек оконных проемов, находящихся в неудовлетворительном состоянии, с учетом сохранения исторической конфигурации, габаритов и восстановлением исторического местоположения,

- устройство конструкции пола первого этажа,

- замена перегородок, находящихся в аварийном состоянии и не относящихся к элементам предмета охраны, и установка новых перегородок,

- демонтаж поздних конструкций полов и деревянных антресолей с лестницами,

- ремонт с заменой элементов конструкций плоских междуэтажных перекрытий, находящихся в аварийном состоянии, с учетом сохранения исторических отметок перекрытий и последующим восстановлением декоративного оформления, в настоящее время находящегося в неудовлетворительном состоянии,

- устройство дверных проемов с южной (дворовой) стороны здания, в проемах, где ранее располагались широкие и высокие воротные проемы; раскрытие ранее заложенных двух дверных проемов в южном помещении здания в уровне первого этажа с заменой существующих металлических перемычек, находящихся в неудовлетворительном состоянии; частичное закрытие

перегородками поздних дверных проемов, устроенных в советский период,

- ремонт с заменой конструкций крыши, находящихся в аварийном состоянии, с учетом сохранения и восстановления исторической конфигурации (скатной) и отметки конька;

2. По дворовым корпусам (подлитеры А3 и А4), не являющихся объектами культурного наследия:

- ремонт, вычинка и укрепление кирпичных стен, находящихся в неудовлетворительном состоянии, надстройка корпуса подлитеры А4,

- укрепление существующих клинчатых перемычек и простенков с учетом восстановления единого ритма и местоположения оконных проемов,

- ремонт и устройство основания под несущими стенами для предотвращения возможных подвижек грунта, устройство гидроизоляции, ремонт и устройство подвала подлитеры А3 с понижением существующей отметки пола, устройство покрытия пола первого этажа в подлитере А4,

- замена перекрытий в подлитере А4, находящихся в аварийном состоянии, с учетом восстановления единого уровня пола в подлитерах А3 и А4,

- замена и устройство новых перегородок, находящихся в аварийном состоянии,

- замена конструкций лестниц и устройство лифтовых шахт для обеспечения вертикального перемещения; для эксплуатации крыш устраивается лаз в лестничной клетке корпуса подлитеры А4 с соблюдением допустимой высоты здания согласно действующим требованиям,

- устройство двух дворовых одноэтажных пристроек (служебной и входной зоны),

- устройство крыш с покрытием и мансардными оконными проемами.

В томах представлено подробное описание предусмотренных проектных решений, обоснование проводимых работ, результаты расчетов, сопровождаемые схемами, результаты инженерных изысканий, краткие материалы шурфовых работ и описание существующего технического состояния, описана последовательность и рекомендации по проведению работ.

В томе 4.1 содержатся графические материалы, отражающие принятые проектные решения (чертежи планов, разрезов, фасадов, отдельных узлов, фрагментов и деталей, схем, спецификации материалов и элементов).

В томе 4.2 также представлены краткие результаты обследования окружающей застройки, попадающей в пределы 30-метровой зоны возможного влияния от проведения работ, в том числе на основании которых разработаны методы проведения работ с использованием щадящих технологий производства работ, исключающих вибрационные и динамические воздействия на фундаменты. Согласно расчетам, содержащимся в томе, величины возможного влияния на объект культурного наследия и окружающую застройку не превышают предельно допустимых значений.

Подробнее результаты обследования окружающей застройки рассмотрены экспертной комиссией ниже в разделе 12. Иная документация.

В настоящей экспертизе конструктивные решения анализируются только на их соответствие задаче сохранения предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р.

Материалы по приспособлению объекта культурного наследия (подлитеры А1 и А2) и дворовых корпусов А3 и А4 в части организации инженерно-технического обеспечения и установке инженерного оборудования представлены в разделе 5 Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений и включают в себя устройство следующих систем:

1. система электроснабжения и электроосвещения - **Подраздел 5.1. Система электроснабжения. Том 5.1. Система электроснабжения. Электрооборудование и электроосвещение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС1),**

2. система водоснабжения - **Подраздел 5.2. Система водоснабжения. Том 5.2. Водоснабжение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС2),**

3. система водоотведения - **Подраздел 5.3. Система водоотведения. Том 5.3. Водоотведение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС3),**

4. система отопления, вентиляции и кондиционирования, индивидуальный тепловой пункт - **Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Том 5.4.1. Часть 1. Отопление (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.1), Том 5.4.2. Часть 2. Вентиляция и кондиционирование воздуха (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.2) и Том 5.4.3. Часть 3. Индивидуальный тепловой пункт (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.3),**

5. сети связи (кабельная линия, телефонная сеть, локальная вычислительная сеть, система сигнализации и контроля и управления, видеонаблюдения), в том числе система диспетчеризации и автоматизации, - **Подраздел 5.5. Сети связи. Том 5.5.1. Сети связи (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.1) и Том 5.5.2. Сети связи. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.2).**

Проектом предусматривается организация помещения электрощитовой в уровне первого этажа дворового корпуса А3. Кабельные линии предусматривается располагать скрыто (в стяжке пола, в лотках и в трубах) с учетом обеспечения сохранности элементов декоративного оформления интерьера объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» (предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р). Проектом выполняется диспетчеризация освещения, устраивается рабочее и аварийное освещение, заземление и молниезащита здания, устанавливается электрооборудование.

Источником водоснабжения здания является существующая коммунальная



сеть хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения. В подвале дворового корпуса АЗ устраивается водомерный узел с установкой насосной станции, для снижения уровня шума которой предусматриваются виброкомпенсаторы и виброопоры. Для обеспечения здания горячим водоснабжением и отоплением в здании устраивается индивидуальный тепловой пункт, расположенный в подвале корпуса АЗ. Трубопроводы сети отопления прокладываются в конструкции полов.

Здание оборудуется бытовой канализацией, производственной канализацией (для предприятия общественного питания), дождевой канализацией. Сброс сточных вод предусматривается организовывать в коммунальную сеть и внутриплощадочную сеть.

Магистральные трубопроводы прокладываются в уровне подвала и первого этажа (в служебных помещениях, коридорах), стояки частично размещаются в конструкциях устраиваемых стен и перегородок, что обеспечивает сохранность и неизменность интерьеров объекта культурного наследия.

В здании предусматривается устройство приточно-вытяжной вентиляции, дымоудаления и компенсации воздуха, системы кондиционирования. Выброс воздуха из помещений и воздухозабор предусматривается через вентиляционные шахты, располагающиеся на кровле здания. Блоки кондиционирования предусматривается разметить на крыше дворовых корпусов и специально выделенном помещении на втором этаже. Проектными решениями не предусматривается размещение элементов вентиляции, в том числе наружных блоков кондиционирования, и иного оборудования на фасадах объекта культурного наследия.

Рассмотренные тома включают в себя подробное описание устраиваемых систем и устанавливаемого оборудования, расчеты, рекомендации по монтажу, спецификации элементов и ведомости оборудования, схемы и чертежи, отражающие принятые решения.

В составе раздела 5 проектной организацией разработан **Подраздел 5.7. Технологические решения. Том 5.7. Технологические решения (шифр: 23/11/18-2020-ИОС7)**, в котором содержится описание по организации технологических процессов и расстановке технологического оборудования в здании (объекте культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и дворовых корпусах), чертежи поэтажных планов и ведомости оборудования.

**Раздел 6. Проект организации строительства. Том 6. Проект организации строительства (шифр: 23/11/18-2020-ПОС)** включает в себя подробное описание организации и последовательности проведения работ по приспособлению здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, для современного использования и сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», разработанное в

соответствии с существующей ситуацией рассматриваемого участка, результатами инженерно-технических обследований и инженерных изысканий, нормативными технологическими условиями и исходными разрешительными документами.

Проектом организации проведения работ предусматривается проведение работ в два периода: подготовительный и основной. Устанавливаются строительные леса с защитной сеткой для предотвращения возможного падения предметов при проведении работ.

На основе актуальной топографической съемки проектной организацией разработан строительный генеральный план, на котором зафиксированы объект проведения работ и окружающая застройка, отмечены схемы движения транспорта и рабочие зоны, места размещения временных зданий, площадки временного складирования материалов и отходов, точки подключения инженерных коммуникаций, места установки компактного крана и подъемников. Подъемники и компактный кран устанавливаются при дворовых корпусах. Подвоз материалов на строительную площадку осуществляется со стороны Среднего проспекта В.О. без проезда техники на дворовую территорию для обеспечения сохранности существующего арочного проезда объекта культурного наследия.

Проектной организацией разработаны мероприятия по обеспечению сохранности окружающей среды в процессе проведения работ по приспособлению для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, и его последующей эксплуатации. Проектные материалы собраны в **разделе 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Том 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды (шифр: 23/11/18-2020-ООС)**. Перечисленные в томе проектные решения учтены экспертной комиссией при анализе проектной документации.

С целью обеспечения требований пожарной безопасности здания (объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и дворовых корпусов) проектной организацией разработаны мероприятия по организации пожарной защиты и автоматического оповещения людей о пожаре. Материалы представлены в **разделе 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Том 9.1. Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 23/11/18-2020-ПБ1)** и **Том 9.2. Часть 2. Система пожарной сигнализации и оповещения при пожаре (шифр: 23/11/18-2020-ПБ2)**. Проектные решения предусматривают организацию мероприятий и технических средств, направленных на предотвращение пожара, воздействия на людей опасных факторов пожара, ограничение ущерба от пожара, обеспечение безопасной эвакуации людей. В здании предусматривается система дымоудаления и установка устройств по ограничению распространения огня, организация автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией, систему противодымной защиты, кроме того, территория обеспечивается наружным водоснабжением и доступа пожарной бригады.

Проектной документацией предусматривается организация доступа маломобильных групп населения на территорию и в помещения здания (доступные согласно технологическим решениям для посетителей). Материалы собраны проектной организацией в **разделе 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Том 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (шифр: 23/11/18-2020-ОДИ)**. Проектными решениями предусматриваются следующие мероприятия:

- обеспечение свободного доступа (входа) в здание и помещения первого этажа непосредственно с улицы,
- обеспечение свободного горизонтального передвижения маломобильных групп населения во все общественные функциональные зоны первого этажа (входные зоны, торговые помещения, лифты, оборудованные для перевозки маломобильных групп населения),
- обеспечение доступа в помещение общественного питания,
- устройство оборудованных санитарных узлов,
- устройство специализированных гостиничных номеров,
- организация визуальной и аудиоинформации, позволяющей ориентироваться в помещениях, установка специализированного оборудования.

Согласно принятым технологическим решениям, организация специализированных рабочих мест проектом не предусматривается.

Проектные материалы, представленные в **разделе 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов. Том 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (шифр: 23/11/18-2020-ЭЭ.1)** рассмотрены и учтены экспертной комиссией при анализе документации.

**Раздел 11. Смета на строительство объектов капитального строительства. Том 11. Смета на строительство объектов капитального строительства (шифр: 23/11/18-2020-СМ)** включает в себя подробный сметный расчет по приспособлению здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, для современного использования, в том числе по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой».

Раздел 12. Иная документация включает в себя следующую документацию.

1. Результаты инженерных изысканий, в том числе:

- материалы инженерно-геодезических работ в виде актуальной топографической съемки участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, и фрагмента Среднего проспекта В.О., примыкающего к объекту проектирования (**Том 12.1.1. Технический отчет Инженерно-**

**геодезические изыскания (шифр: ИГДИ)),**

- материалы по определению инженерно-геологических условий участка проектирования, включая описание геологического строения, физико-механических свойств грунтов, техногенных и гидрогеологических условий, особенностей существующих грунтов, результаты полевых и лабораторных работ, расчеты и графические материалы выполненных исследований (**Том 12.1.2. Технический отчет Инженерно-экологические изыскания (шифр: ИЭИ)**). Согласно тому, рассматриваемая территория относится к району с подтоплением в естественных условиях, питание водоносного горизонта осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и нарушения испарения,

- материалы экологических и почвенных исследований, описание физико-географических характеристик участка, результаты измерений факторов физических воздействий и неблагоприятных последствий для окружающей среды (**Том 12.1.3. Технический отчет Инженерно-геологические изыскания (шифр: ИГИ)**).

На основании выполненных исследований проектной документацией предусмотрен комплекс мероприятий для улучшения инженерного состояния участка и приспособления его для современного использования (см. выше в настоящем разделе Акта экспертизы), в части используемых материалов, организации инженерных систем, ремонту фундаментов и иные работы.

2. Результаты инженерно-технических и визуального обследований следующих объектов.

- Объект культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (подлитеры А1 и А2) – **Том 12.1.4. Отчет по результатам комплексного инженерно-технического обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О. Средний пр., д. 40, лит. А (ОКН-Особняк В.И.Турчаниновой) (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ)**.

В ходе обследования выявлено следующее:

- фундаменты бутовые ленточные. На основании выполненных шурфовых работ техническое состояние фундаментов оценено как работоспособное. Дефектов, свидетельствующих о некачественной кладке фундамента, и иных повреждений не выявлено. Наличие трещин в кирпичной кладке стен свидетельствует о разуплотнении грунтового основания фундамента и динамическом воздействии на грунты от транспорта;

- по периметру здания устроено асфальтовое покрытие, выполняющее функцию отмостки;

- стены кирпичные и деревянные каркасные (частично в уровне второго и третьего этажей), оштукатурены и окрашены, в помещениях наблюдается современная отделка (обои, окраска, побелка и другие), переемы кирпичные и

металлические, цоколь облицован известняковой плитой. Выявлены вертикальные и наклонные трещины в кладке, деструкция кладки, обрушение, трещины и отслоение штукатурного слоя и декоративных элементов, деструкция отделки фасадных плоскостей по причине негативного воздействия атмосферных осадков, биопоражения, обрушения и отслоения отделки в помещениях, в том числе по причине протечек, поздних ремонтных работ, следы копоти и загрязнений. Кроме того, выявлено изменение горизонтальной линии междуэтажного карниза и изменение геометрии арочного проезда. Дефектов и повреждений, связанных с недостаточной несущей способностью стен, в ходе обследования не выявлено. Техническое состояние кирпичной кладки – ограниченно-работоспособное. Техническое состояние отделочных слоев – неудовлетворительное. Оконные и дверные заполнения преимущественно современные металлопластиковые, частично утрачены, находятся в неудовлетворительном состоянии;

- перегородки выполнены из разнообразных материалов: гипсокартонные по металлическому каркасу, из силикатного кирпича, из глиняного кирпича, из шлакобетонных и газобетонных блоков, деревянные каркасные. Частично перегородки демонтированы. Основными дефектами и повреждениями являются: разрушение перегородок, повреждение гнилью, вертикальные и наклонные трещины, разрушения и утраты отделочных слоев, следы переувлажнения. Техническое состояние перегородок оценено как ограниченно-работоспособное;

- перекрытия плоские по металлическим и деревянным балкам с деревянным межбалочным заполнением и из плит БПР, у части обследуемого здания перекрытие над первым этажом в виде кирпичных сводов. Вследствие значительного повреждения гнилью опорных участков выявлено частичное обрушение перекрытия в лицевой части здания в уровне первого этажа и в уровне чердака. Основными дефектами являются: продольная трещина в замке кирпичного свода арочного проезда, отслоение и утраты отделочных слоев, разнонаправленные трещины, обрушение штукатурного слоя, переувлажнение и разрушение деревянных балок, коррозия металлических балок и металлической сетки потолков, обрушения межбалочного заполнения. Общее техническое состояние перекрытий оценивается как ограниченно-работоспособное с аварийными участками. На момент проведения обследования техническое подполье было частично затоплено;

- лестница выполнена по металлическим косоурам с каменными ступенями, ограждение лестницы на момент проведения обследования утрачено. Выявлены разрушения штукатурного и отделочных слоев лестничной клетки, разрушение кирпичной кладки перегородки, выполненной под первым лестничным маршем, износ ступеней. Техническое состояние – ограниченно-работоспособное;

- крыша двускатная, стропила деревянные, кровельное покрытие металлическое по деревянной обрешетке, водоотвод с крыши организован. По результатам обследования выявлены участки поздних ремонтных работ с заменой

элементов стропильной системы. Зафиксировано фрагментарное обрушение кровли и установлены временные подпорки. Деревянные элементы крыши поражены гнилью, выявлены следы пожара (копоть), продольные трещины в элементах стропильной системы, разрушение отделочного слоя кровельного покрытия. Техническое состояние крыши оценивается как неудовлетворительное;

- на момент проведения обследования все инженерные коммуникации были демонтированы и находятся в неработоспособном состоянии.

В рамках обследования проектной организацией были выполнены микологические исследования, по результатам которых повсеместно обнаружены плесневелые и древоразрушающие грибы, высолы, разрушения материалов до порошкообразного состояния, следы систематического переувлажнения.

Рассмотренный том включает в себя подробное описание технического состояния несущих и ограждающих конструкций объекта культурного наследия, краткую историческую справку, краткое описание инженерно-геологических и гидрогеологических условий основания здания, материалы шурфовых работ и вскрытий конструкций, результаты расчетов и испытаний, чертежи поэтажных планов, фасадов, разверток и сечений, материалы детальной фотофиксации.

- Дворовые корпуса по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (подлитеры А3 и А4) – **Том 12.1.5. Отчет по результатам комплексного инженерно-технического обследования дворовых флигелей здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О. Средний пр., д. 40, лит. А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.1).**

В ходе обследования выявлены следующие дефекты и повреждения:

- фундаменты бутовые и находятся в работоспособном техническом состоянии. Поверочными расчетами установлено, что среднее давление под подошвой фундаментов превышает расчетное сопротивление грунта, выявлена неравномерная осадка фундаментов. Система «фундамент-основание» находится в ограниченном состоянии;

- кирпичные стены находятся в ограниченно-работоспособном состоянии. Выявлены наклонные и вертикальные трещины, в том числе в горизонтальных простенках, разрушение кладки в цокольной зоне, обрушение, деструкция и утраты штукатурной отделки, многочисленные разрушения отделки помещений, биопоражения, переувлажнение по причине разрушения водосточных труб, загрязнения поверхностей. Перемычки проемов кирпичные и металлические, выявлены трещины в кладке. Техническое состояние кирпичных перемычек – ограниченно-работоспособное, металлических перемычек – работоспособное. Техническое состояние отделочных слоев – неудовлетворительное. Дефектов кирпичных столбов и металлических колонн в подвале не обнаружено, техническое состояние оценивается как работоспособное;

- перегородки, выполненные из шлакоблоков, из деревянного каркаса и гипсокартонные по металлическому каркасу, находятся в ограниченно-

работоспособном состоянии,

- перекрытия выполнены по металлическим балкам с деревянным и бетонным заполнением, в уровне подвального – второго этажей находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, в уровне третьего – чердачного этажей в аварийном состоянии. По причине разновременного строительства и поздних перестроек уровни пола (перекрытий) в корпусах выполнены на различных уровнях, что не соответствует действующим требованиям пожарной безопасности. Выявлены разрушения межбалочного заполнения по причине пожара, деформации балок, повреждения гнилью, обрушения отделочных слоев, разрушения чердачного перекрытия по причине обрушения стропильной системы;

- лестницы выполнены по металлическим косоурам с каменными ступенями, лестничные площадки – бетонные по металлическим балкам, ограждение лестничных маршей отсутствует. Техническое состояние оценивается как ограниченно-работоспособное;

- крыши одно- и двухскатные, стропильные системы деревянные, кровельные покрытия металлические, водоотвод организован. Зафиксировано частичное обрушение крыш дворовых корпусов, повреждения стропильных конструкций вследствие пожара, разрушения водосточной системы. Техническое состояние – аварийное;

- инженерные системы на момент обследования не функционируют, коммуникации демонтированы.

- функцию отмостки выполняет асфальтовое покрытие.

Рассмотренный том включает в себя подробное описание технического состояния конструкций дворовых корпусов (А3 и А4), краткое описание инженерно-геологических условий оснований участка, на котором расположены корпуса, материалы шурфовых работ и вскрытий конструкций, результаты расчетов, чертежи поэтажных планов, фасадов, разверток и сечений, материалы фотофиксации.

- Нежилое здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 36/40, литера А – **Том 12.1.6. Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., д. 36/40, литера А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.3).**

В ходе обследования выполнен визуальный осмотр конструкций здания, фотофиксация, разработаны чертежи фасадов и планов с использованием документов технического учета, зафиксировано, что основные конструкции здания находятся в работоспособном техническом состоянии. Дефектов и повреждений, связанных с недостаточной несущей способностью конструкций не выявлено.

- Выявленный объект культурного наследия «Производственный корпус» в составе объекта «Комплекс построек табачной фабрики "Лаферм"» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 38, корпус 1, литера К – **Том 12.1.7.**

**Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 38, к. 1, лит. К (ОКН-«Комплекс табачной фабрики Лаферм») (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.2).**

Проектной организацией выполнено визуальное обследование здания, подробная фотофиксация, разработаны чертежи поэтажных планов и фасадов с учетом действующей технической документации, составлена ведомость дефектов и повреждений. В ходе обследования установлено, что здание в целом находится в работоспособном техническом состоянии, за исключение кровельного покрытия, которое находится в неудовлетворительном состоянии.

- Нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 23, литера А – **Том 12.1.8. Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., д. 23, литера А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.5).**

В ходе обследования установлено, что несущие и ограждающие конструкции здания в целом находятся в работоспособном техническом состоянии. В рамках обследования проектной организацией выполнен визуальный осмотр здания и помещений, подробная фотофиксация, составлены чертежи поэтажных планов и фасадов, на которых зафиксированы выявленные дефекты.

- Выявленный объект культурного наследия «Дом Л.И.Бреше» и нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 25/42, литера А – **Том 12.1.9. Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., д. 25/42, лит. А (ОКН-дом Бреше) (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.4).**

В ходе обследования выполнен визуальный осмотр здания, в том числе стен, крыши, лестниц, перекрытий и иных элементов конструкций, фотофиксация, разработаны чертежи с использованием документов технического учета. Техническое состояние конструкций здания в целом оценивается как работоспособное, за исключением кровельного покрытия крыши, которое находится в неудовлетворительном состоянии.

- Выявленный объект культурного наследия «Дом М.Д. Корнилова» по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 27/45, литера А и объект культурного наследия регионального значения «Здание Физико-химического института Высших женских (Бестужевских) курсов» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 41, литера А – **Том 12.1.10. Отчет по результатам визуального обследования фасадов зданий, расположенных по адресам: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., д. 27/45, лит. А и Средний пр. В.О., д. 41, лит А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.6).**

По результатам обследования установлено, что техническое состояние фасадов зданий в целом оценивается как удовлетворительное. Выявлены загрязнения, утраты отделки, трещины в отделке, следы поздних ремонтных работ. В представленном томе содержатся документы технического учета, краткие



исторические сведения, материалы фотофиксации и чертежи.

По результатам анализа представленных материалов инженерных изысканий участка, результатов обследования инженерно-технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и окружающей застройки, экспертной комиссией установлено, что разработанные документы в полной мере отражают существующее состояние исследуемой территории и обследованных задний. Материалы достаточны для принятия проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, приспособлению дворовых корпусов в границах проектирования, по организации мероприятий по обеспечению сохранности окружающей застройки.

В составе экспертируемого раздела проектной организацией разработаны мероприятия по обеспечению безопасной эксплуатации приспособляемого для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (подлитеры А1-А4) и представлены в **разделе 12. Иная документация. Том 12.2. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства (шифр: 23/11/18-2020-ТБЭ)**. В томе содержатся рекомендации по эксплуатации инженерных систем, экономии энергии и ресурсов, поддержанию конструкций и элементов архитектурной и декоративной отделки, в том числе элементов предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р, в эксплуатационном техническом состоянии.

В **разделе 12. Иная документация. Научно-проектная документация по сохранению ОКН** проектной организацией собраны проектные материалы по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и включает в себя подраздел 1. Предварительные работы, подраздел 2. Комплексные научные исследования и подраздел 3. Проект реставрации объекта культурного наследия.

**Подраздел 1. Предварительные работы. Том 12.3.1.1. Предварительные работы (шифр: 23/11/18-2020-ПР)** включает в себя краткое описание и краткие исторические сведения по объекту культурного наследия, программу научно-исследовательских работ, перечень исходных и разрешительных документов, являющиеся основанием для проведения работ по сохранению, которые в полном объеме представлены в разделе 1. Пояснительная записка. Том 1. Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация (шифр: 23/11/18-2020-ПЗ).

Материалы фотофиксации объекта культурного наследия, включая схемы фотофиксации, представлены в **подразделе 1. Предварительные работы. Том 12.3.1.2. Фотофиксация (шифр: 02-2019-01-ФФ)**. Материалы в полной мере отражают существующее состояние конструкций, архитектурных и декоративных элементов и здания в целом.

В **подразделе 2. Комплексные научные исследования. Том 12.3.2.1.**

**Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 23/11/18-2020-КНИ1)** проектной организацией собраны результаты историко-архивных и библиографических исследований в виде подробной исторической справки и иконографических материалов, отражающих основные этапы формирования и перестроек объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

**Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.3.2.2. Часть 2. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, микологические исследования фасадов и парадной лестницы (лит.А) (шифр: 23/11/18-2020-КНИ2)** включает в себя результаты натурного обследования и аналитического исследования состояния строительных и отделочных материалов объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой». В рамках проведения лабораторного и аналитического исследования проектной организацией была выполнена фотофиксация, отобраны пробы и образцы отделочных материалов, проанализированы их состав, структура и характеристика.

В ходе исследования выявлены следующие дефекты и повреждения материалов:

Фасадные поверхности:

- штукатурная отделка и кирпичная кладка имеют разрушения и утраты на протяженных участках как со стороны лицевого фасада, так и с дворовой стороны, выявлены утраты связи штукатурного слоя с кладкой, трещины в штукатурном слое, расслаивание, деструкция и загрязнения отделочных слоев, следы применения цемент содержащих растворов, утраты штукатурного архитектурного декора, искажение геометрии профилей, разрушение кладки, вывалы кирпича, сколы и деструкция кирпича и шовного раствора, высолы, биопоражения, трещины, поздние ремонтные вставки, выполненные без перевязки,

- лепной гипсовый декор имеет утраты различного объема, в том числе полные, деструкция по причине систематического переувлажнения, значительная степень загрязнения, деструкция и отслоение красочных слоев, нарушение сцепления с основой,

- облицовка цоколя выполнена известняком; выявлены загрязнения, сколы и утраты, вымывание глины с образованием углублений, механические повреждения, утрата шовного раствора, биопоражения;

Интерьер (парадная лестница):

- штукатурная отделка и гипсовый декор имеют протяженные утраты стен и потолка, утраты связи с основанием, деструкция и засоленность, расслаивание, многослойность окраски, нарушение геометрии профилей и рустов, поздние ремонтные вставки, трещины, разрушения и утраты отделочных слоев, биопоражения, утраты крупных фрагментов декора, деструкция гипса с

образованием высолов,

- деревянные конструкции колонн и арок галереи имеют утраты накладных декоративных деталей и профилей, утраты древесины, трещины, многослойность окраски, биопоражения (плесневелые грибы),

- дверные заполнения имеют механические повреждения древесины, утраты, щели в местах сопряжений, деструкцию клеевого раствора, утраты фурнитуры, загрязнение лакового покрытия,

- известняковые лестничные марши значительно загрязнены, выявлены следы поздней окраски, сколы на валиках ступеней, утраты глинистого компонента, поверхность металлических косоуров поражена коррозией; покрытие площадок имеет утраты, следы поздних ремонтных вставок, трещины;

Интерьер (зал):

- штукатурная отделка имеет утраты, нарушение сцепления с основанием, деструкцию и засоленность в зоне переувлажнения, многослойность штукатурной отделки и окраски, искажение геометрии и утраты профилей, трещины, расслаивание, значительное биопоражение, позднюю отделку панелями,

- декоративное оформление потолка имеет участки обрушения, отслоения и деструкции раствора с обнажением основы, угловые деревянные композиции многослойно окрашены, имеют утраты слоев, отслоение резных элементов, трещины, утраты и биопоражения, пластика центральной потолочной розетки искажена многослойной окраской.

В составе тома также представлены результаты микологического исследования материалов отделки, по результатам которых установлено наличие плесневелых грибов и водорослей.

**В подразделе 2. Комплексные научные исследования. Том 12.3.2.3. Т.2.3. Схематические обмеры здания (шифр: 2019/8-ОЧ1) и подразделе 2. Комплексные научные исследования. Том 12.3.2.4. Т.2.4. Обмеры интерьеров (шифр: 2019/8-ОЧ1) проектной организацией собраны результаты определения фактических геометрических и объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и дворовых корпусов (подлитеры А3 и А4), фиксации существующего состояния здания (картограммы дефектов). Результаты архитектурных натурных исследований включают в себя обмерные чертежи планов, разрезов, фасадов, отдельных фрагментов и деталей, разверток, шаблонов.**

По результатам анализа подразделов «Предварительные работы» и «Комплексные научные исследования» совместно с результатами инженерно-технических обследований (см. Инженерные изыскания) в разделе 12) экспертной комиссий установлено, что представленные материалы в полной мере отражают существующее состояние объекта культурного наследия, выполнены на основании исходных и разрешительных документов в достаточном для проектирования объеме.

Представленной проектной документацией предусматривается сохранение и восстановление исторического облика объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» рубежа XIX-XX веков с учетом сохранения достаточно свободного объемно-планировочного решения здания, исторически запроектированного архитектором И.И.Цимом, и существующего состояния здания. Проектные решения по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования описаны и проанализированы экспертной комиссией в разделе 3 Архитектурные решения. Том 3.1. Архитектурные решения (шифр: 23/11/18-2020-АР).

Проектные решения по сохранению и восстановлению внешнего облика объекта культурного наследия содержатся в подразделе 3. Проект реставрации ОКН регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой». Том 12.3.3.1.1. Часть 1. Архитектурные решения. Книга 1. Лицевой и дворовой фасады (лит.А) (шифр: 23/11/18-2020-АР) и включают в себя проведение следующих работ:

- реставрация и восстановление штукатурной отделки фасадов с сохранением стилистического решения в приемах историзма и цветового решения согласно результатам химико-технологических исследований (см. Том 12.3.2.2),
- реставрация и восстановление лепного гипсового декора согласно историческим чертежам и результатам обмерных работ,
- реставрация и восстановление оштукатуренных карнизных плит,
- реставрация и восстановление известняковой облицовки цоколя,
- восстановление парапета с балюстрадой и парапетными тумбами, согласно историческим архивным материалам, утраченных в советский период,
- реставрация и восстановление аттиковой стенки, включая восстановление утраченного лепного декора аттика и фронтона,
- восстановление оконного проема в уровне первого этажа лицевого фасада согласно историческим чертежам, на месте которого в настоящее время устроен поздний дверной проем,
- раскрытие дверных проемов на месте воротных проемов дворового фасада, заложенных в более поздний период эксплуатации здания, согласно проектным решениям по приспособлению для современного использования с восстановлением единой линии световых осей,
- восстановление исторических габаритов и местоположения по историческим осям оконных проемов дворового фасада, искаженных в ходе перестроек советского периода,
- замена и установка оконных и дверных деревянных заполнений с восстановлением исторического цвета и рисунка расстекловки (в настоящее время часть заполнений утрачена) согласно материалам иконографии,
- восстановление деревянного заполнения воротного проезда согласно историческим чертежам,

- замена линейных покрытий горизонтальных тяг, оконных отливов и венчающего карниза,
- замена водосточной системы, находящейся в неудовлетворительном техническом состоянии.

В рассмотренном томе представлена историческая справка по объекту, краткое описание основных характеристик, подробное описание и обоснование принятых архитектурных решений и графические материалы, отражающие проектные решения, включая спецификации столярных заполнений и ведомость объемов работ.

**В подразделе 3. Проект реставрации ОКН регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой». Том 12.3.3.1.2. Часть 1. Архитектурные решения. Книга 2. Парадная лестница (лит.А) (шифр: 23/11/18-2020-АИ)** представлены текстовые и графические материалы, отражающие проектные решения по сохранению и восстановлению декоративно-художественных элементов оформления интерьеров объекта культурного наследия, являющихся предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р.

Проектом предусматривается выполнение следующих работ:

- реставрация кирпичной кладки,
- реставрация и восстановление штукатурной отделки стен и плафона, гипсового декора,
- реставрация каменных известняковых ступеней лестничных маршей,
- реставрация и восстановление покрытия пола лестничных площадок, выполненных в технике полихромного мозаичного терраццо,
- реставрация и восстановление деревянных конструкций и элементов галереи лестничной клетки в уровне второго этажа, включая восстановление лепного гипсового декора деревянных трапециевидных арок,
- восстановление деревянной балюстрады галереи согласно материалам иконографии и историческим аналогам,
- восстановление утраченного металлического ограждения лестничной клетки, согласно имеющимся архивным материалам и историческим аналогам (типовое ограждение XIX века), с восстановлением исторического рисунка исполнения, конфигурации, материала и техники исполнения, являющегося элементом предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р,
- замена дверных заполнений, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, с восстановлением согласно имеющимся архивным материалам и сохранением материала исполнения (дуб), рисунка филенок, конфигурации и габаритов,
- реставрация деревянного оформления откосов дверных проемов.

Восстановление декоративного оформления помещений выполняется после

проведения работ, согласно конструктивным решения (см. раздел 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения. Том 4.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения (шифр: 23/11/18-2020-КР).

В томе представлены подробные чертежи планов, разрезов, столярных заполнений, планов потолков и разверток, узлов, деталей и фрагментов, шаблонов, цветового решения, ведомость объемов работ.

Реставрация и восстановление строительных и отделочных материалов, предусмотренные архитектурными решениями, осуществляются согласно методическим рекомендациям по реставрации, представленным в томе 12.3.3.3. Часть 3. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов (шифр: 23/11/18-2020-ТРР).

Предусмотренные проектной документацией проектные решения направлены на сохранение и восстановление исторического облика и особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», в части архитектурного решения фасадов, декоративно-художественного оформления интерьеров, местоположения и габаритов проемов. Принятые решения не нарушают и восстанавливают элементы предмета охраны объекта, утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р.

Проектные решения по организации проведения работ представлены в подразделе 3. Проект реставрации ОКН регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой». Том 12.3.3.2. Часть 2. Проект организации реставрации. Лицевой и дворовой фасады. Парадная лестница (лит.А) (шифр: 23/11/18-2020-ПОР). Проведение работ по реставрации фасадов предусмотрено в три очереди: реставрация лицевого фасада, реставрация дворового фасада, реставрация воротного проезда.

Подробное описание технологии и методики проведения реставрационных работ материалов отделки фасадных поверхностей и элементов интерьера, являющихся предметом охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р, содержится в подразделе 3. Проект реставрации ОКН регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой». Том 12.3.3.3. Часть 3. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов (шифр: 23/11/18-2020-ТРР). Технологические рекомендации основаны на результатах натурного и аналитического исследования, выполненного в ходе комплексных научных исследований (см. Том 12.3.2.2.) и предусматривают проведение следующих работ:

1.фасадныеповерхности:

- реставрация штукатурной отделки, включая последующую окраску,
- реставрация кирпичной кладки,
- реставрация лепного гипсового декора, в том числе восстановление

утраченных фрагментов,

- реставрация облицовки цоколя из известнякового камня с докомпановкой утрат,

2. интерьеры:

- реставрация штукатурной отделки с восстановлением слоев и последующей окраской,

- реставрация и восстановление лепного гипсового декора,

- реставрация изделий, выполненных из дерева,

- реставрация известняковых ступеней парадной лестницы,

- реставрация покрытия полов площадок лестницы.

Представленные мероприятия в полной мере отражают предусмотренные проектные решения по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой».

Предусмотренные архитектурные и конструктивные решения по реставрации и приспособлению объекта для современного использования, решения по инженерным системам и организации земельного участка, методические рекомендации по реставрационным работам разработаны с учетом выявленных дефектов и повреждений конструкций и материалов здания и примыкающей территории, выполнены в полном объеме и соответствуют требованиям задания КГИОП от 27.07.2020 № 01-52-1308.

Реализация представленной на экспертизу проектной документации предусматривает сохранение и восстановление исторических особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» с учетом организации разумного приспособления объекта культурного наследия для современного использования. Предусмотренные мероприятия по реконструкции дворовых корпусов разработаны с учетом комплексного приспособления для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, и обеспечением сохранности объекта культурного наследия (лицевого корпуса). Представленные материалы достаточны для реализации перечисленных выше проектных решений.

**В разделе 12. Иная документация. Том 12.4. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН)** представлен раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении земляных, строительных и (или) хозяйственных работ (по приспособлению для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А). Подробнее предусмотренные мероприятия рассмотрены и проанализированы в разделе 15.2 настоящего Акта экспертизы.

**15.2. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия:**

В рассмотренном разделе 12. Иная документация. Том 12.4. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН), разработанном в составе экспертируемой проектной документации «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», содержится краткая историческая справка об исследуемой территории и объекте проектирования, описание технического состояния объекта культурного наследия, дворовых корпусов и окружающей застройки, описание принятых проектных решений, оценка влияния предусматриваемых проектной документацией работ на окружающую застройку и моделирование геотехнической ситуации.

Согласно расчетам оценки влияния, объект культурного наследия регионального значения «Здание Физико-химического института Высших женских (Бестужевских) курсов» по адресу: Средний пр., д. 41, литера А, не попадает в расчетную зону влияния от проводимых работ. При проведении работ по реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А, в соответствии с расчетами величины возможных дополнительных осадков окружающей застройки не превышают предельно допустимые значения.

В качестве мероприятий по обеспечению сохранности объектов культурного наследия и окружающей застройки, расположенной в пределах 30-метровой зоны возможного влияния, предполагается в обязательном порядке выполнение геодезического и геотехнического мониторинга с установкой маячков для наблюдения за техническим состоянием конструкций зданий. При выявлении деформаций и повреждений технического состояния объекта проектирования и окружающей застройки работы приостанавливаются и разрабатывается комплекс мероприятий по дополнительному обследованию и укреплению конструкций.

Разделом проектной документации предусмотрено:

- обеспечение соблюдения требований по безопасному ведению работ, согласно разработанному проекту,
- сведение к минимуму технологического влияния от работы оборудования, машин и механизмов во избежание расструктурирования грунта,
- снижение количества машин и механизмов, работающих вблизи друг от друга,
- для поддержания прочностных характеристик грунтов, не допускается простаивание и замачивание открытого грунта, складирование грузов и строительных материалов, строительной техники,
- работы по ремонту и устройству подвала дворового корпуса подлитеры А3 предусматривается только по завершению работ по укреплению фундаментов и стен здания.

При проведении работ по укреплению конструкций фундаментов здания предусматривается использовать щадящий метод производства работ, исключая вибрационные и динамические воздействия. Для обеспечения



сохранности объекта проектирования и окружающей застройки при проведении работ по ремонту и устройству конструкций подвала дворового корпуса (подлитеры А3) проектом предусматривается устройство подпорной стены. Данное решение основано на результатах геотехнического обоснования и выполненных расчетах (см. Том 4.2.).

Мероприятия по обеспечению сохранности окружающей исторической застройки и объектов культурного наследия при проведении работ основаны на результатах технического обследования зданий, расположенных в пределах 30-метровой зоны возможного влияния от проведения работ (см. тома 12.1.4 – 12.1.10), выводах инженерных изысканий (см. тома 12.1.1-12.1.3), исходных и разрешительных документах (см. раздел 1).

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 проектом предусматривается переустройство чердачного этажа дворового корпуса А3 в мансардный этаж с повышением отметки конька не более чем на 1 метр с сохранением конфигурации крыши, размеров и конфигурации исторических проемов.

В соответствии с установленными требованиями в границах ОЗРЗ-1(06) проектом предусматривается увеличение высоты внутриквартальной застройки (дворового корпуса А4), не воспринимаемого с открытых городских пространств, до установленной действующим законодательством отметки по высоте в 28 метров (верхняя отметка лаза с лестничной клетки для доступа на крышу) и отметки в 27,2 метра до парапетной стенки.

Проектными решениями не предусматривается изменение внешнего облика исторических зданий (дворовых корпусов), формирующих внутриквартальную застройку. Декоративное оформление фасадных плоскостей выполняется согласно существующему решению (штукатурный фасад) и окружающей исторической застройке.

Учитывая изложенное, рассмотренным проектом и предусмотренными мероприятиями по обеспечению сохранности объектов культурного наследия сохраняется и не изменяется исторически сложившееся объемно-пространственное и планировочное решение исследуемой территории проведения работ. Предусмотренные виды работ не оказывают негативного влияния и не нарушают исторических особенностей и технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», дворовых корпусов и окружающей застройки. Проектные решения направлены на поддержание здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А в эксплуатационном техническом состоянии с учетом приспособления для современного использования.

## **16. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы:**

По результатам проведенных исследований и анализа представленной на государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году, в составе согласно пункту 6 настоящего Акта экспертами установлено следующее.

1) Предварительные работы и комплексные научные исследования, необходимые для определения исторических особенностей, архитектурных, конструктивных и объемно-пространственных характеристик и технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее состояние основных конструкций и материалов строительства и отделки объекта культурного наследия и достаточны для принятия проектных решений.

2) Принятые архитектурные, конструктивные и иные решения соответствуют выводам и рекомендациям комплексных научных исследований, входящих в состав рассматриваемой проектной документации.

Проектными решениями предусматривается сохранение и восстановление исторического облика объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» рубежа XIX-XX веков с учетом сохранения достаточно свободного объемно-планировочного решения здания, исторически запроектированного архитектором И.И.Цимом, и существующего состояния здания. Приспособление объекта для современного использования выполняется с учетом принципа обратимости изменений, внесенных в объект культурного наследия.

3) По результатам анализа проектной документации совместно с предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р, (Приложение №2), экспертами установлено, что предусмотренные проектные решения направлены на сохранение исторических особенностей объекта культурного наследия, восстановление утраченных элементов архитектурного и декоративного оформления фасадов и интерьеров здания, поддержание объекта в эксплуатационном техническом состоянии и создание условий для современного использования.

Предлагаемые проектом работы по сохранению объекта культурного наследия не нарушают и не изменяют предмета охраны объекта культурного наследия, в части исторического объемно-пространственного и объемно-планировочного решений, конструктивной системы и архитектурного решения

фасадов.

4) По результатам рассмотрения раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия: Раздел 12. Иная документация. Том 12.4. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН), разработанного в составе экспертируемой проектной документации «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», экспертом установлено, что предусмотренные мероприятия направлены на обеспечение сохранности объектов культурного наследия и окружающей застройки, расположенной в пределах 30-метровой зоны возможного влияния.

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и окружающей застройки проектными решениями предусматривается выполнение геодезического и геотехнического мониторинга за техническим состоянием конструкций зданий.

Реконструкция дворовых корпусов (подлитер А3 и А4) осуществляется с соблюдением действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия, установленных требований и ограничений (в том числе по высоте, объемно-планировочном решении).

Принятые проектные решения не нарушают исторических особенностей объектов культурного наследия и окружающей застройки, в части объемно-пространственного, архитектурного, конструктивного и объемно-планировочного решений, обеспечивают сохранность исторических конфигураций и визуального восприятия.

5) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, а также учитывает требования задания КГИОП от 27.07.2020 № 01-52-1308 (Приложение № 5) и отвечает требованиям действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

6) Принятые проектной документацией решения согласно статьям 42, 43 и 44 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ относятся к «ремонту памятника», «реставрации памятника или ансамбля» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования», так как направлены на выявление и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, проводятся в целях поддержания его в эксплуатационном состоянии без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, проводятся в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия.

## **17. Выводы экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта

культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанная ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году, в составе согласно пункту 6 настоящего Акта, соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

По результатам анализа раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия: Раздел 12. Иная документация. Том 12.4. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН), разработанного ООО «ТМГ ГРУП» в составе проектной документации «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», экспертом сделан вывод о возможности (**положительное заключение**) обеспечения сохранности объектов культурного наследия, при проведении земляных, строительных и (или) хозяйственных работ.

#### Подписи экспертов:

Орлов В.П.	_____	15.02.2021
	<i>(подписано электронной подписью)</i>	
Филипович М.И.	_____	15.02.2021
	<i>(подписано электронной подписью)</i>	
Овсянникова А.А.	_____	15.02.2021
	<i>(подписано электронной подписью)</i>	

**18. Перечень приложений к заключению экспертизы:**

- Приложение № 1.** Копия распоряжения КГИОП от 20.08.2018 № 329-р;
- Приложение № 2.** Копия распоряжения КГИОП от 31.08.2018 № 344-р;
- Приложение № 3.** Иконографические материалы;
- Приложение № 4.** Фотофиксация от 20 ноября 2020 года;
- Приложение № 5.** Копия задания КГИОП от 27.07.2020 № 01-52-1308;
- Приложение № 6.** Копия распоряжение КГИОП от 21.01.2020 № 07-19-16/20;
- Приложение № 7.** Документы технического учета;
- Приложение № 8.** Копия градостроительного плана земельного участка;
- Приложение № 9.** Правоустанавливающие документы;
- Приложение № 10.** Извлечение из Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7;
- Приложение № 11.** Иная документация;
- Приложение № 12.** Протоколы заседаний экспертной комиссии;
- Приложение № 13.** Копии приказов Минкультуры России об утверждении статуса аттестованных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы;
- Приложение № 14.** Копии договоров с экспертами;
- Приложение № 15.** Копия договора и технического задания заказчика.

**Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Общественный дом В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

**Копия распоряжения КГИОП от 20.08.2018 № 329-р**



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

окуд

20.08.2018

№ 329-р

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия**

В соответствии с пунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 01.12.2016 № 3-11967), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 12.07.2017:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Особняк В.И. Турчаниновой», первая треть XIX в., 1855-1859 гг., архитектор И.И. Цим, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., 40, числящийся под номером 614 в указанном списке.



3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий настоящего распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объектов, указанных в пункте 1 распоряжения, о включении объектов культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП



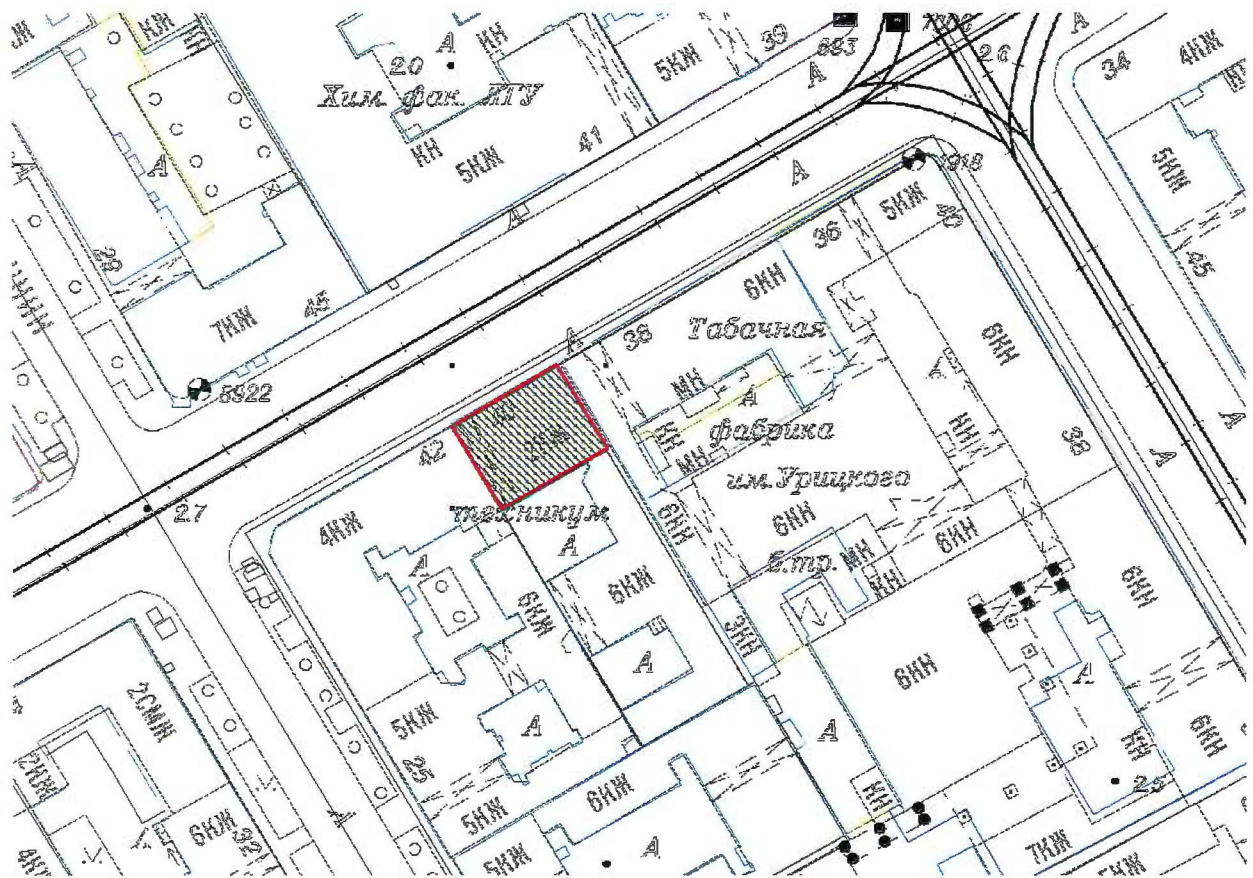
С.В. Макаров



Приложение №1  
к распоряжению КГИОП  
от 20.08.18 № 329-р


Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И. Турчаниновой»  
(далее объект культурного наследия)  
Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, лит.А.

**1. Схема границ территории объекта культурного наследия:**



Масштаб 1:2000

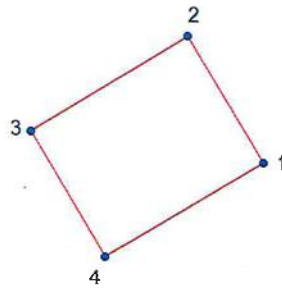
**Условные обозначения:**

 Объект культурного наследия регионального значения

## 2. Описание границы территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта от точки 1 до точки 2 проходит на северо-запад, от точки 2 до точки 3 на юго-запад вдоль лицевого фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, от точки 3 до точки 4 на юго-восток, от точки 4 до точки 1 на северо-восток вдоль дворового фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007.

## 3. Координаты характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия:



### Условные обозначения:

 Граница территории.

 1 Номер характерной (поворотной точки)

Координаты характерных (поворотных) точек  
в Геодезической системе (Росреестр X - север, Y - восток)

№ характерной точки	X(километры)	Y(километры)
1	94,9215973	111,4343811
2	94,9363884	111,4255142
3	94,9254	111,4072
4	94,9107034	111,415832

Приложение №2  
к распоряжению КГИОП  
от 20.08.18 № 329-р

Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

**Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Общественный дом В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

**Копия распоряжения КГИОП от 31.08.2018 № 344-р**



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

31.08.2018

№ 344-р

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И. Турчаниновой»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., 40, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 15.01.2015 № 10-14/16 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк В.И. Турчаниновой».

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -  
начальник Управления организационного  
обеспечения, популяризации и государственного  
учета объектов культурного наследия.

Г.Р. Аганова



Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И.Турчаниновой»  
Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предметы охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация двухэтажного прямоугольного в плане здания с лучковым фронтоном по оси воротного проезда; включая аттиковую надстройку и воротный проезд по лицевому фасаду;</p> <p>конфигурация (скатная) и габариты лицевого ската крыши, включая высоту конька;</p> <p>материал окрытия (листовое железо);</p>	 
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические конструкции:</p> <p>исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>парадная лестница Л1 - конфигурация, конструктивное решение (четырёхмаршевая), материал (камень), профиль ступеней (с валиком);</p>	

ограждение маршей –материал и техника (чугун, литье); рисунок - вертикальные ажурные стойки с рисунком растительного характера;



своды:

коробовый свод на подпружных арках в воротном проезде;



коробовый свод с распалубками в пом. 2-Н(5), пл. 35,0 м кв.;



3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
---	--------------------------------	--	--



4

Архитектурно-художественное решение фасадов:

архитектурно-художественное решение лицевого фасада в приемах историзма;

материал отделки цоколя - известняковая плита;

материал отделки фасада – окрашенная штукатурка;

линейный руст в уровне 1-го этажа;

подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа;

правая крайняя ось фланкирована рустованными пилястрами в уровне 1-го этажа, пилястры декорированы «разорванными» прямоугольными филенками с медальоном в центре в уровне 2-го этажа (левый край фасада оформлен аналогичной пилястрой);

штукатурная профилированная тяга над оконными проемами в уровне 2-го этажа;

оконные и дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с лучковыми завершениями в уровне 2-го этажа);

воротный проем – с завершением в виде трехцентровой арки, оформлен веерным рустом с замковым камнем;

оконные заполнения – исторические цвет и рисунок расстекловки;

оформление оконных проемов:

профилированные наличники, замковые камни в уровне 1-го этажа;

профилированные наличники «с ушками», профилированные лучковые сандрики;

лепной орнамент с элементами «рокайля» в поле сандриков и подоконных простенках – в уровне 2-го этажа;





гротескный маскарон в поле сандрика сдвоенного оконного проема;



профилированный венчающий карниз с раскреповкой в крайней правой оси фасада;



лучковый фронтон по оси воротного проезда;

аттиковая надстройка сложной конфигурации с профилированным карнизом в завершении;

дворовый фасад:

материал отделки цоколя - известняковая плита;

материал отделки фасада – гладкая окрашенная штукатурка;

воротный проем с завершением в виде трехцентровой арки;

оконные и дверные проемы – местоположение по историческим осям;



прямые сандрики в уровне 2-го этажа по 1-2-3-й осям фасада;

профилированные наличники в уровне 2-го этажа по 1-2-й световым осям фасада;

профилированный венчающий карниз.



5

Декоративно-художественная отделка интерьеров:

оформление стен лестничной клетки:  
 квадратный руст в нижней части стен, линейный руст над профилированной тягой;

в завершении стен фриз в виде меандра, профилированная тяга, разноформатные зеркала в профилированных рамах, круглые розетки вписанные в медальоны;

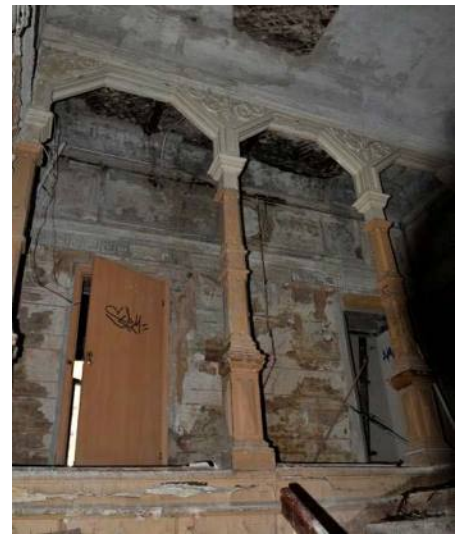
круглые розетки состоящие из центральной небольшой цветочной розетки, обрамленной листьями аканта, жемчужной порезкой, профилированным кругом – по четырем стенам лестничной клетки;



деревянное ограждение галереи в объеме лестничной клетки – кувшинообразные балясины, профилированные поручни;



галерея на деревянных профилированных колоннах, декорированных «алмазными» гранями, профилированными тягами; трапециевидные арки, оформленные резным рельефом растительного характера;



декоративное оформление перекрытия:

профилированный карниз с порезкой в виде плетения «косичка»; «скошенная падуга» (материал дерево?);



по периметру потолка профилированная тяга с порезкой геометрического характера в виде плетения «косичка» (материал-дерево?);



угловые резервы и полурозетки с порезкой в виде стилизованных фантастических птиц (материал-дерево?);



в центре круглая профилированная розетка с порезкой в виде «жемчужника» и лавровым венком (материал-дерево?);



дверное заполнение -  
двустворчатое, материал (дуб),  
рисунок (каждая створка на две  
фигарейные филенки);

откосы — материал (дуб),  
оформлены прямоугольными  
филенками;

профилированные наличники.



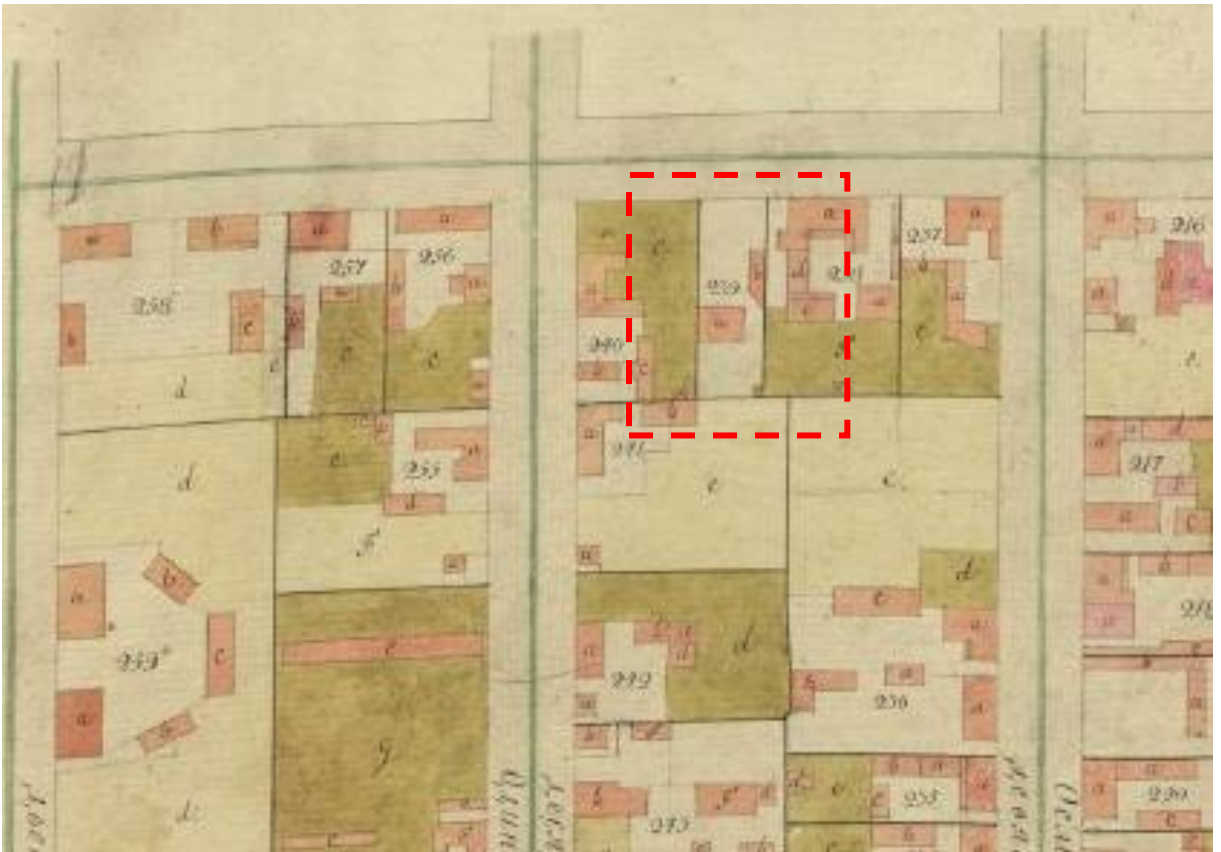


**Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Общественный дом В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

## **Иконографические материалы**



Илл.1. Фрагмент плана С.Петербурга в 1738 г. ст. П.Н.Петров. Архив РНБ.

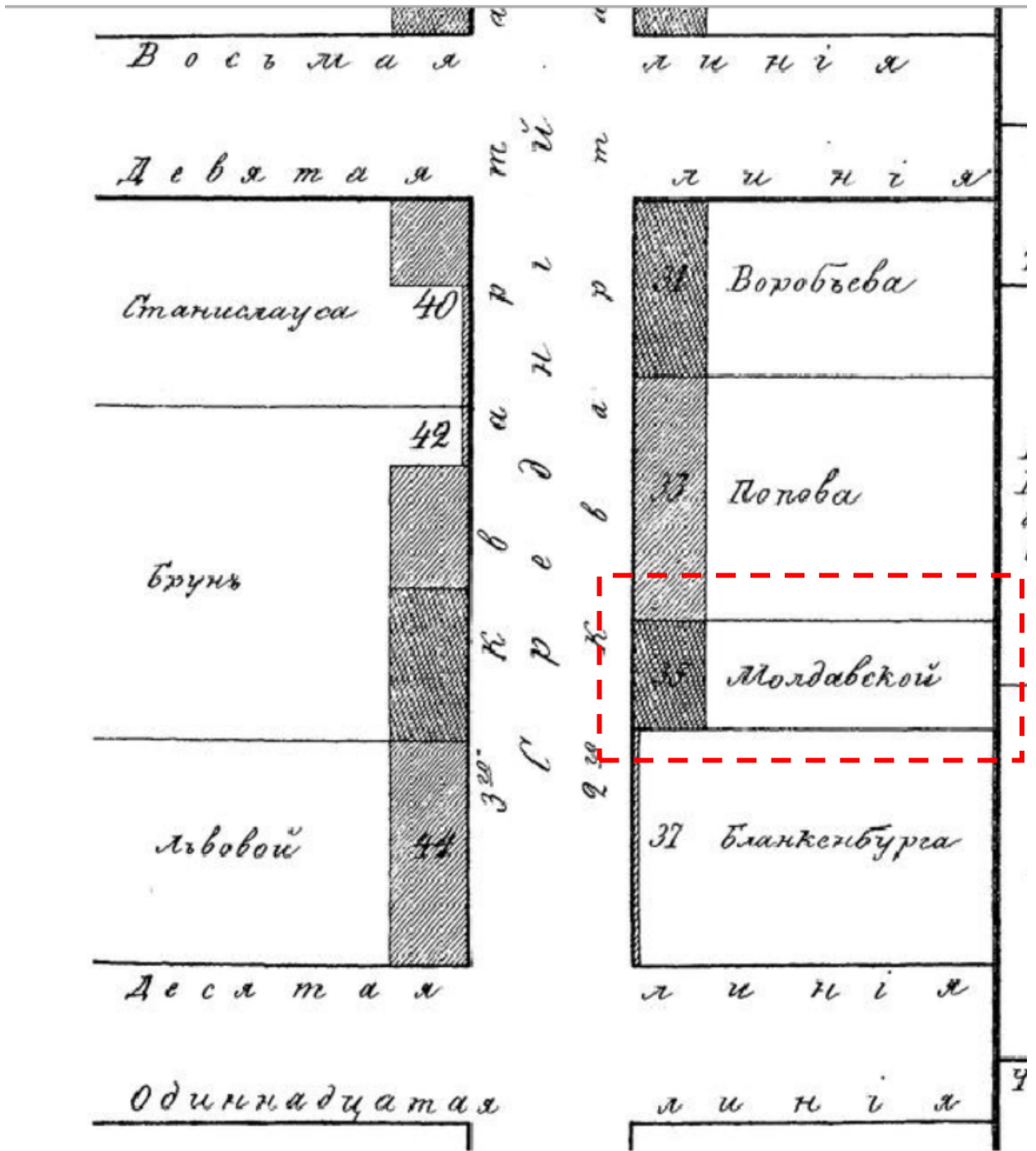


Илл. 2. Фрагмент плана Васильевской части, 2-го Квартала. 1798 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 168. Дело 319.

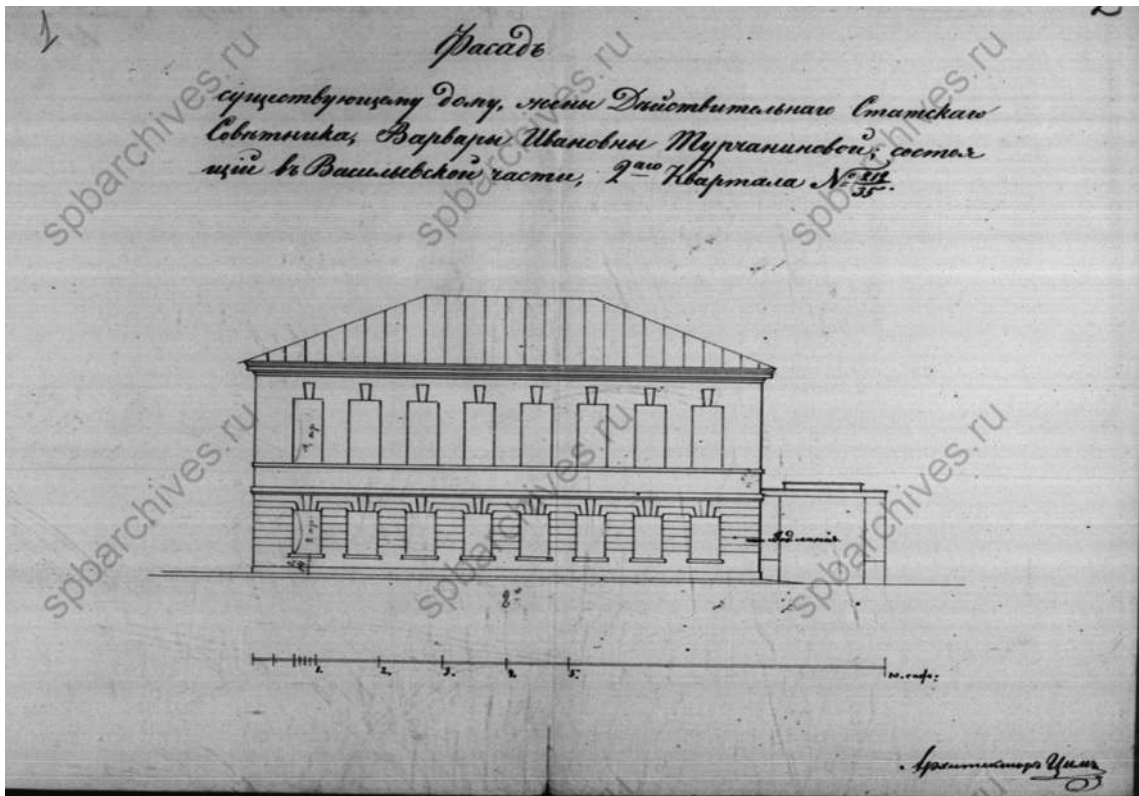


Илл. 3. Фрагмент подробного плана столичного города С.Петербурга, снятого под начальством генерал-майора Шуберта.

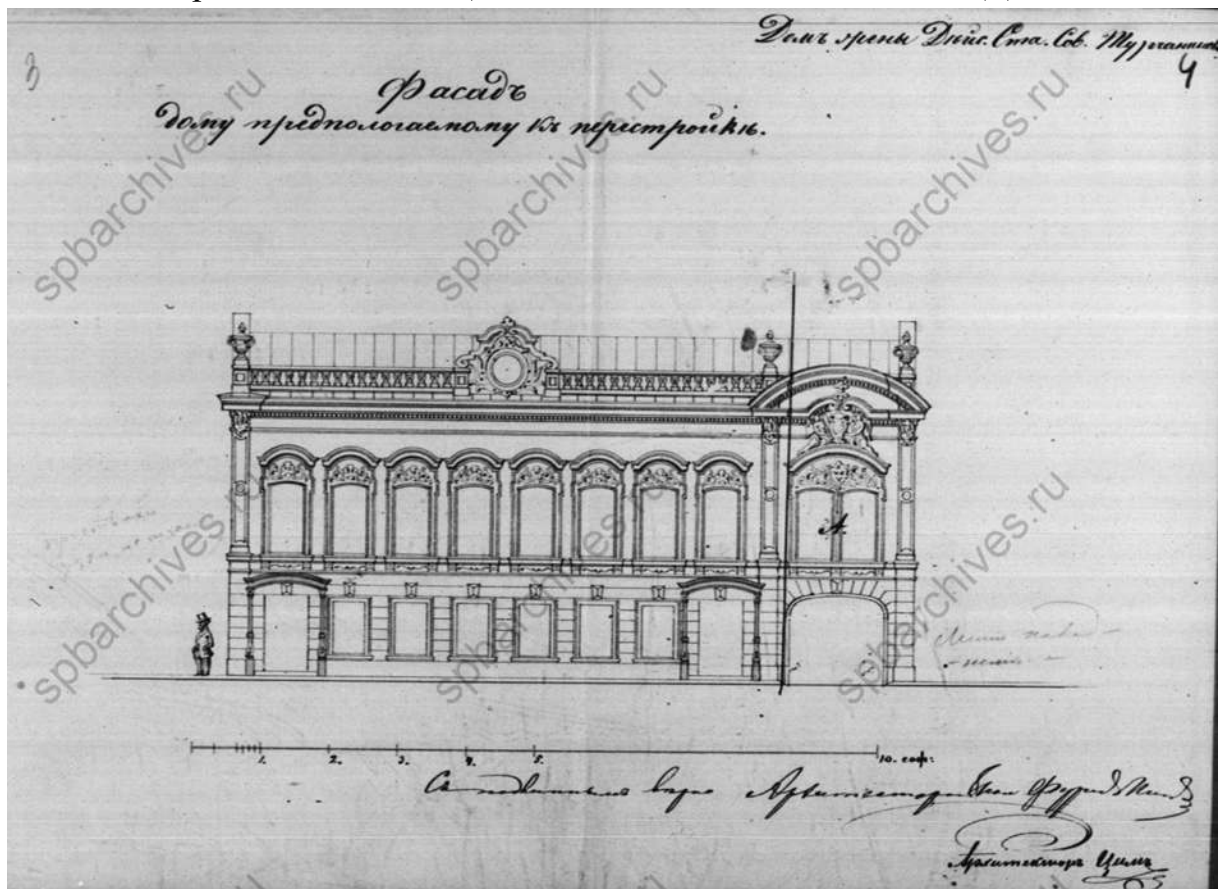




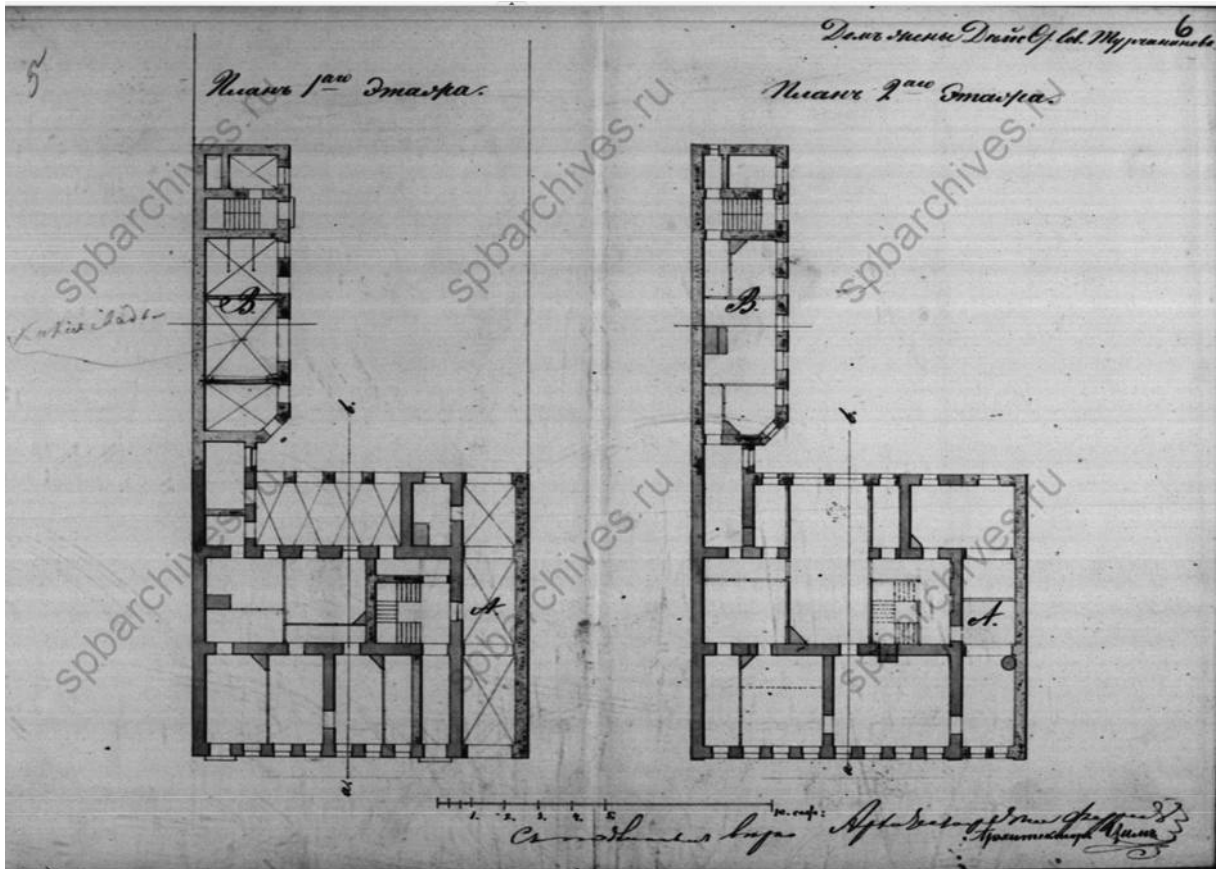
Илл. 4. Васильевская часть. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С. Петербурга. Сост. Н.Цылов. – СПб, 1849.



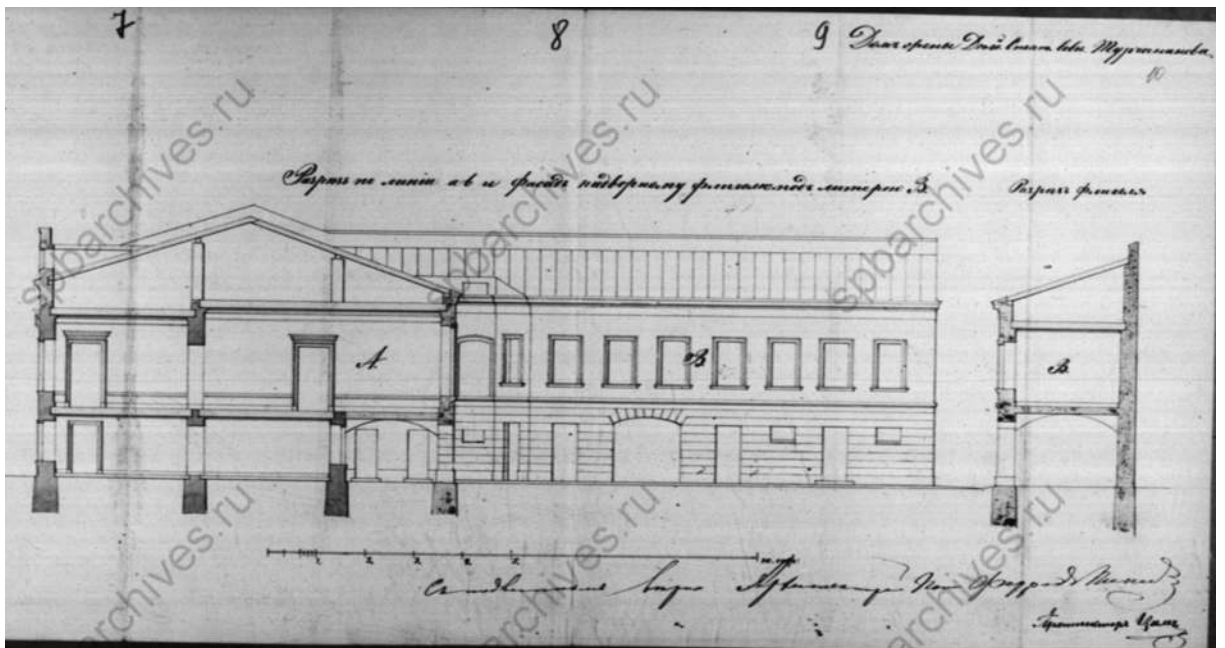
Илл. 5. Фасад существующему дому жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



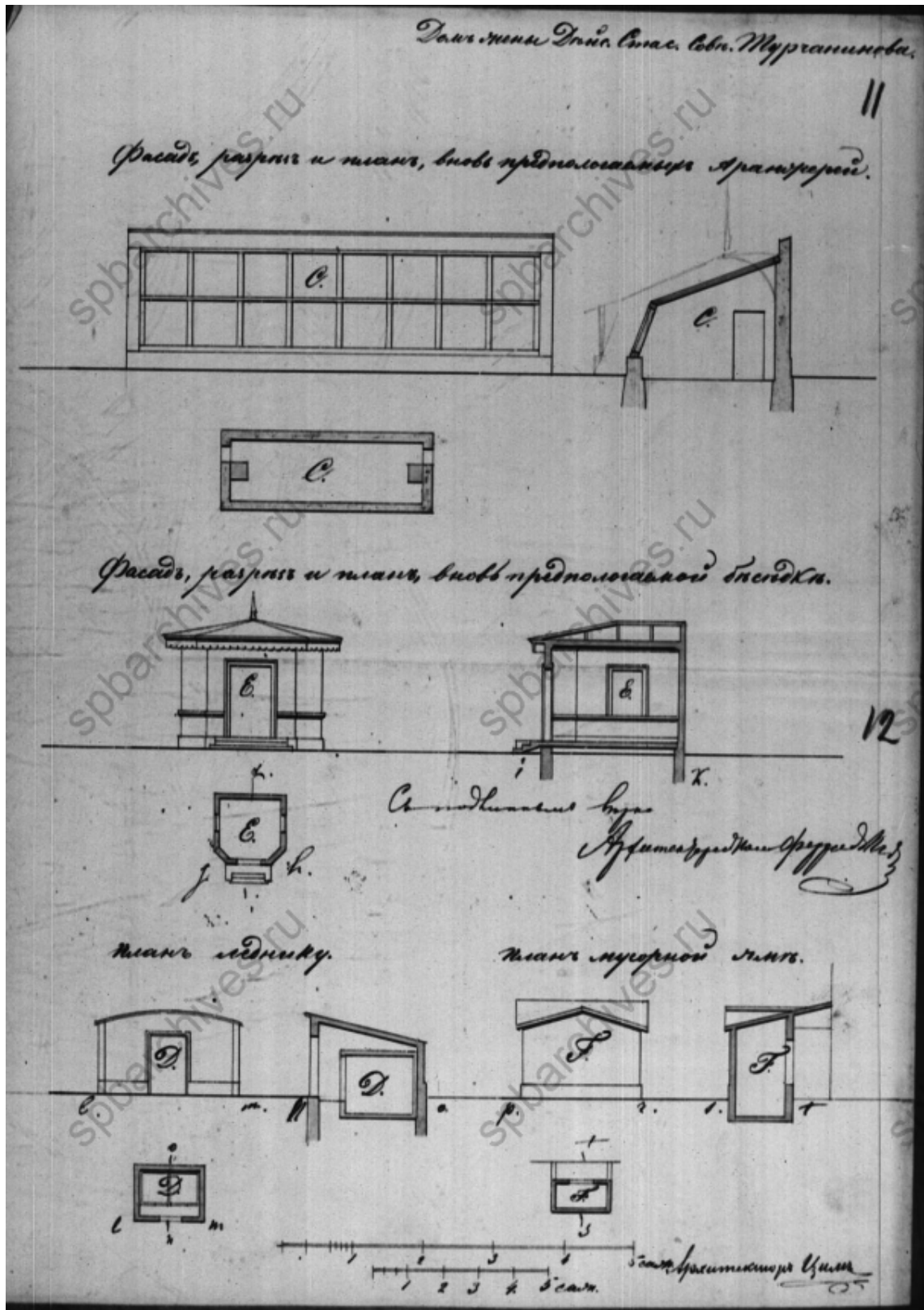
Илл. 6. Фасад дому предполагаемому к перестройке. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



Илл. 7. План 1-го этажа. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.  
Дело 2379.

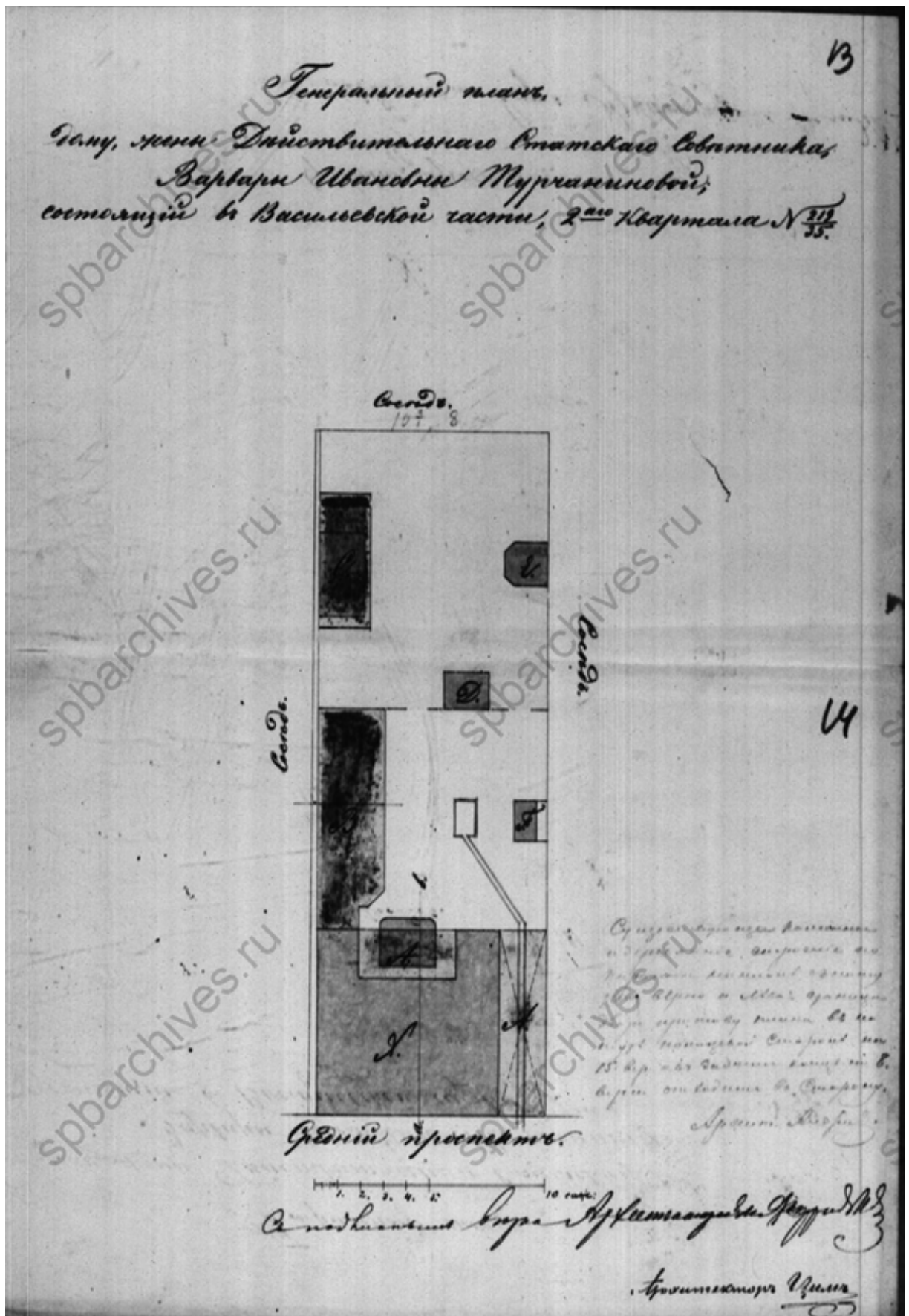


Илл. 8. Разрез по линии а/в и фасад надворному флигелю под литерою В. Разрез  
флигеля. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

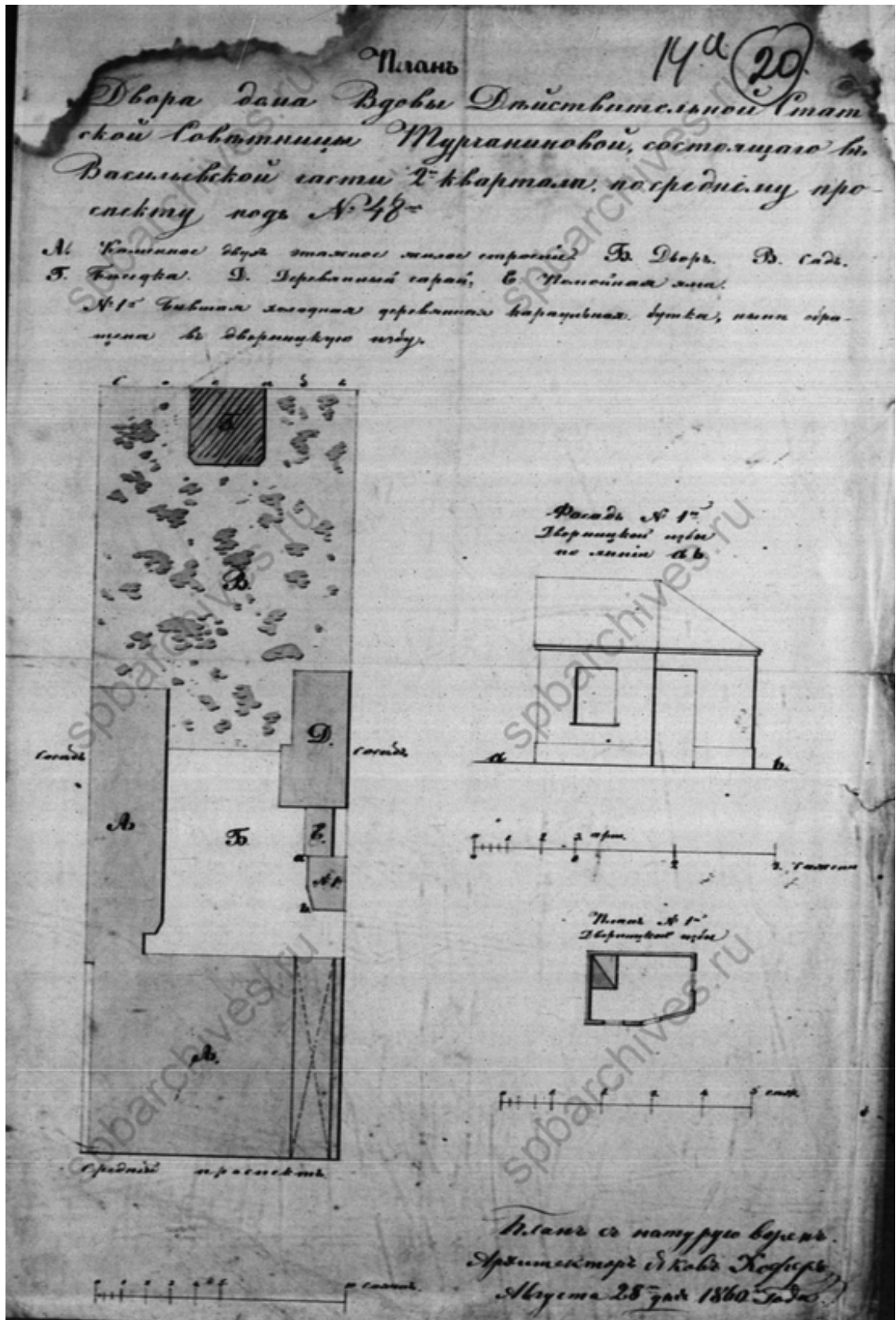


Илл. 9. Фасады, планы и разрезы дворовых построек («аранжереи», беседки, ледника и мусорной ямы). ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

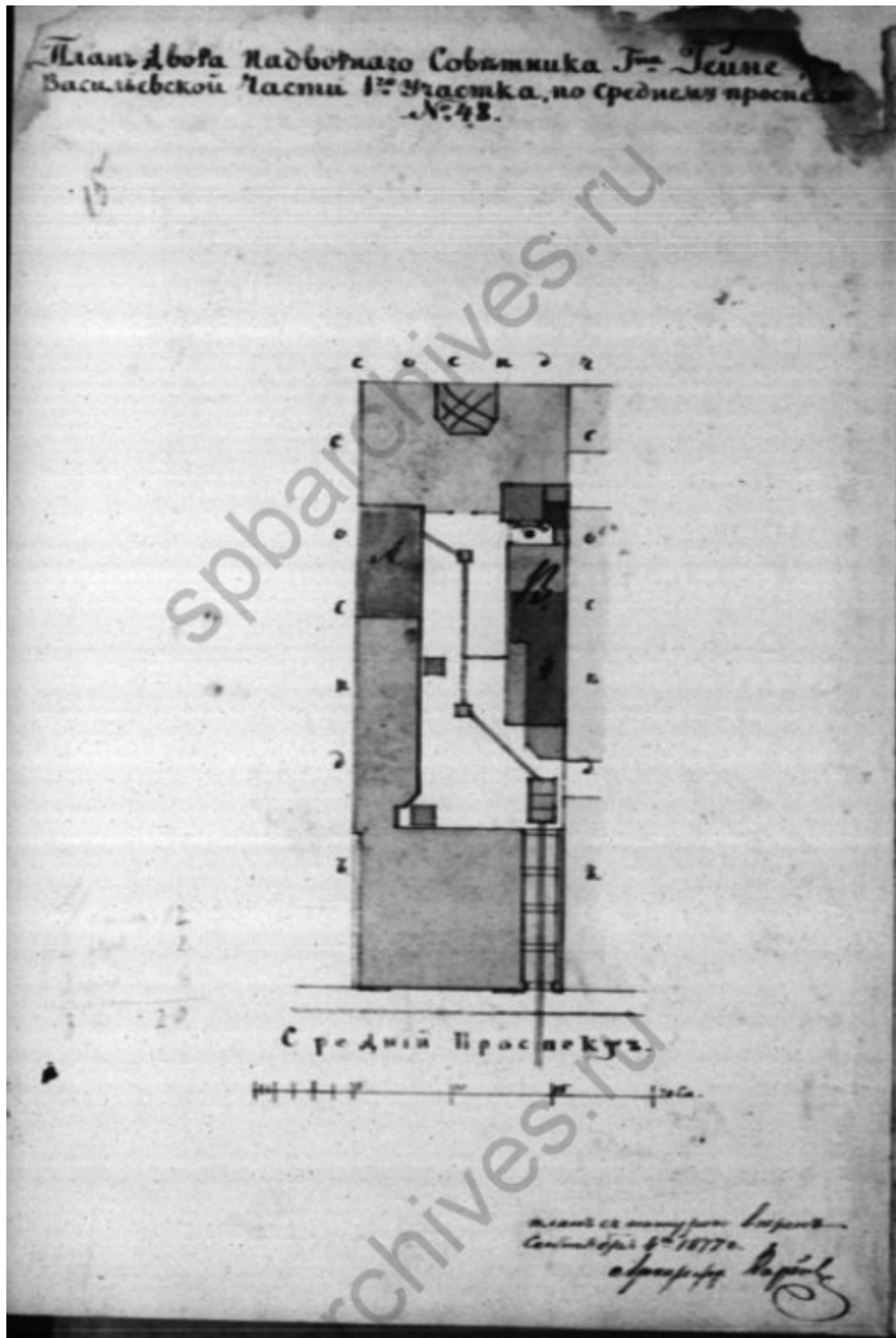




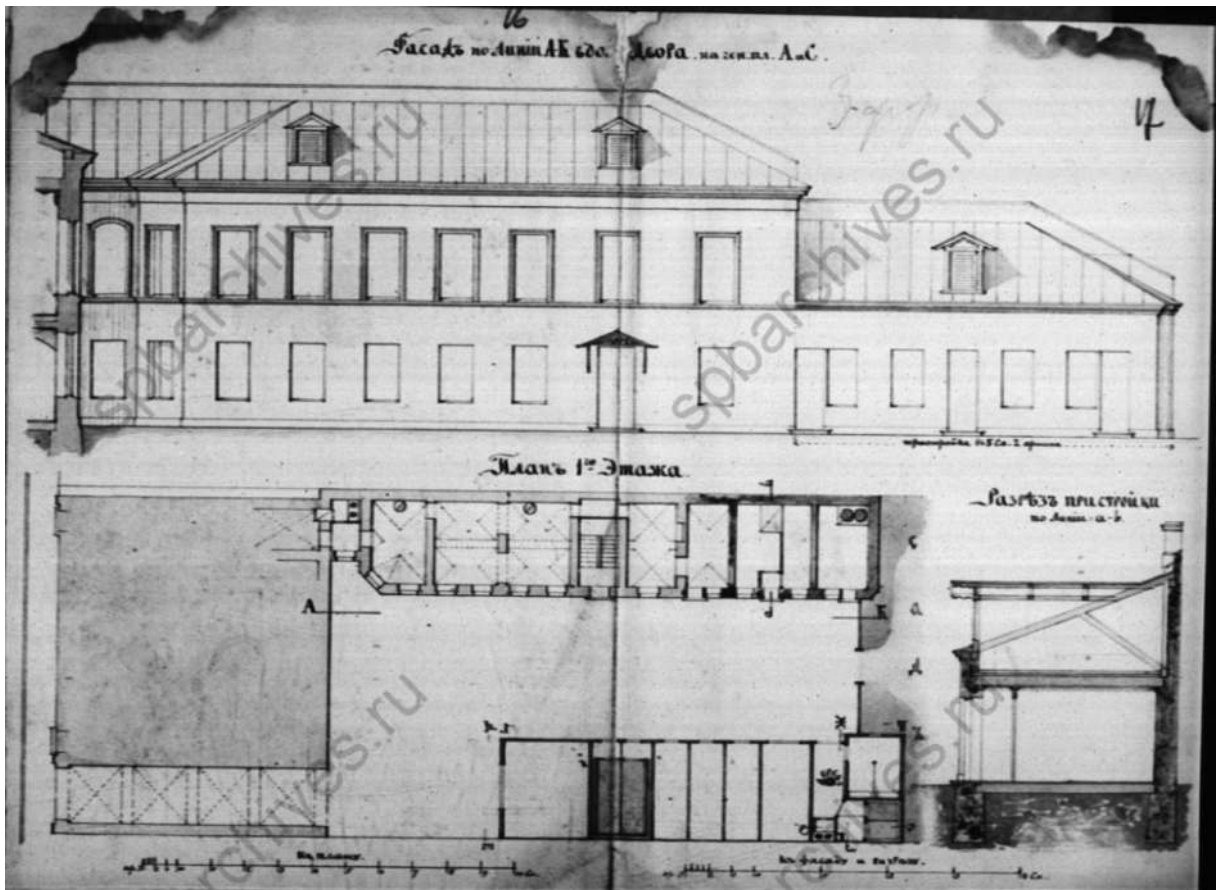
Илл. 10. Генеральный план дому, жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



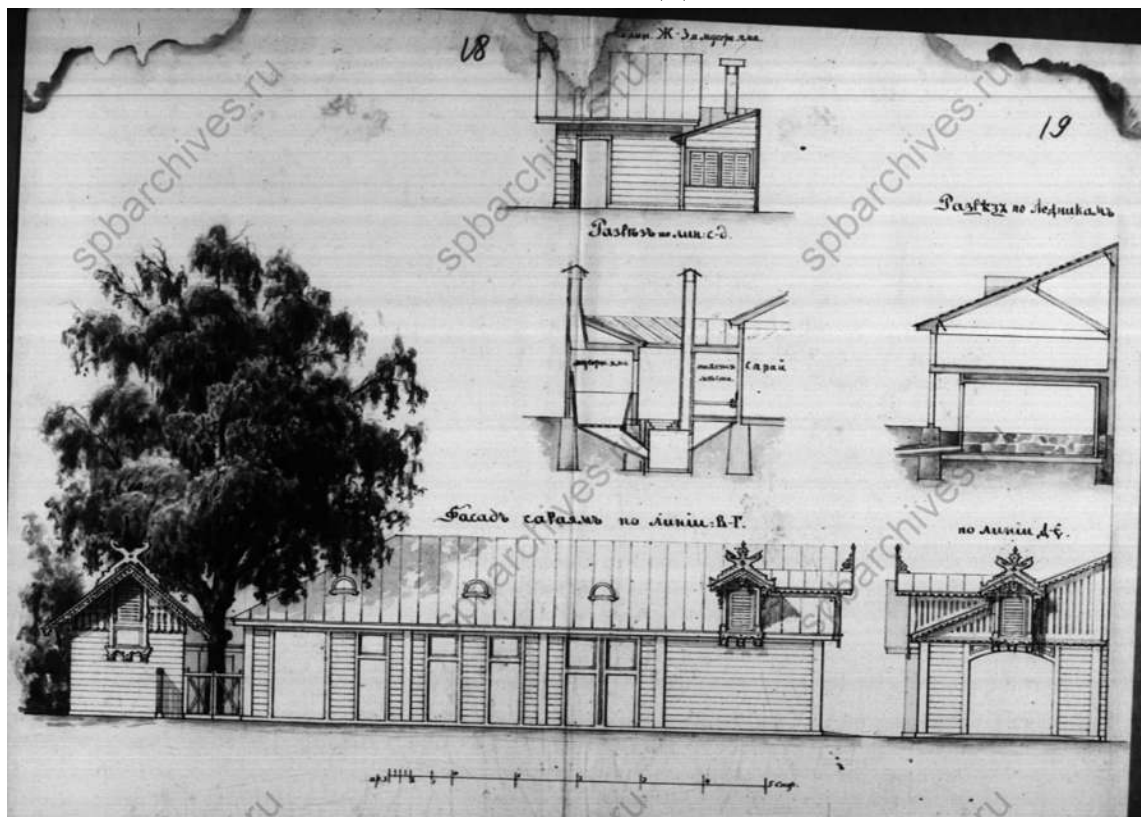
Илл. 11. План двора дома вдовы Действительной Статской Советницы Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала по Среднему проспекту под № 48. 28 августа 1860 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 12. План двора надворного Советника Г. Гейне Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. Сентябрь 1877 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

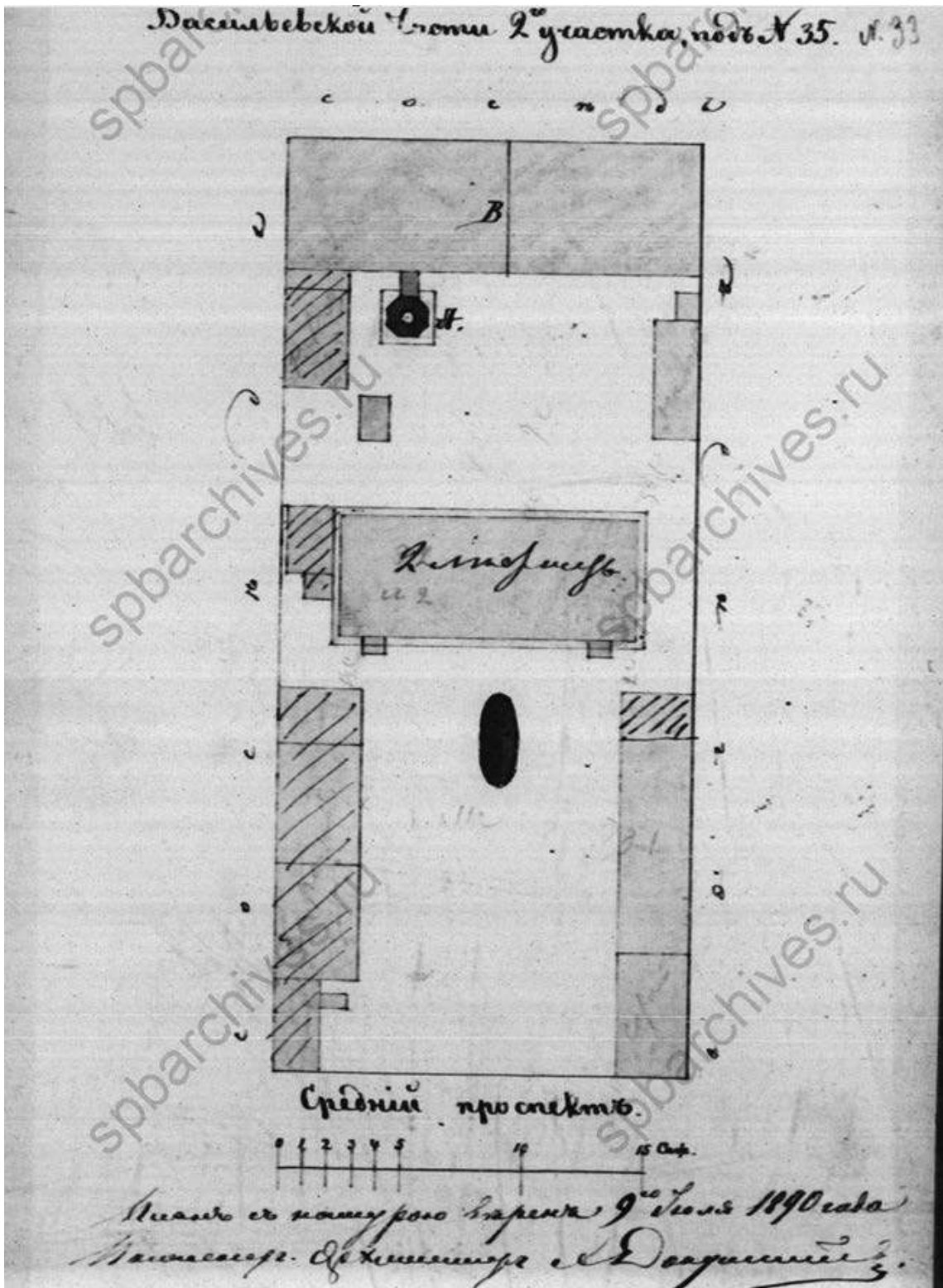


Илл. 13. План по линии АБ. План 1-го этажа. Разрез пристройки. ЦГИА СПб.  
Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

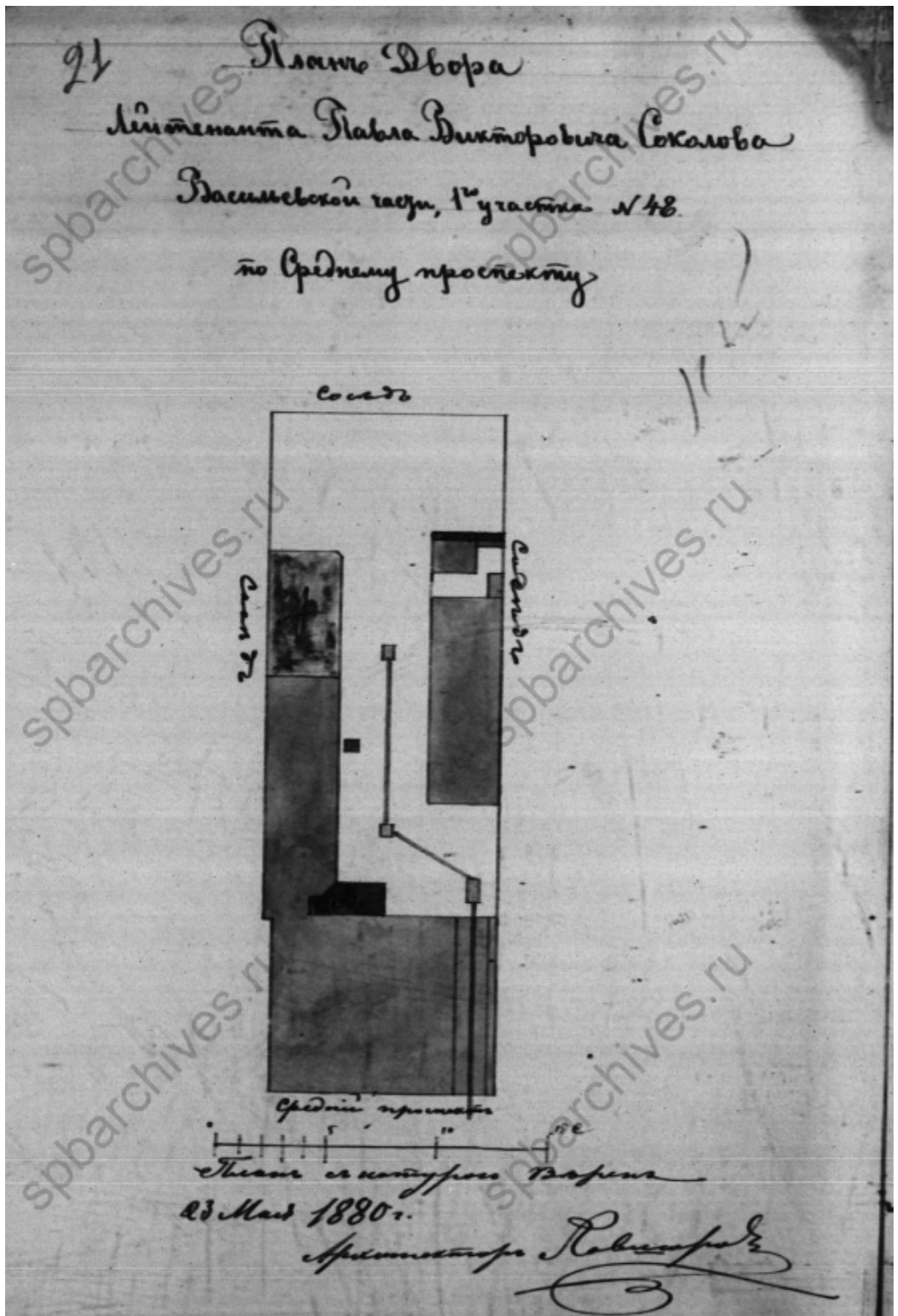


Илл. 14. Планы, фасады и разрезы мусорной ямы, сарая и ледника. ЦГИА СПб.  
Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

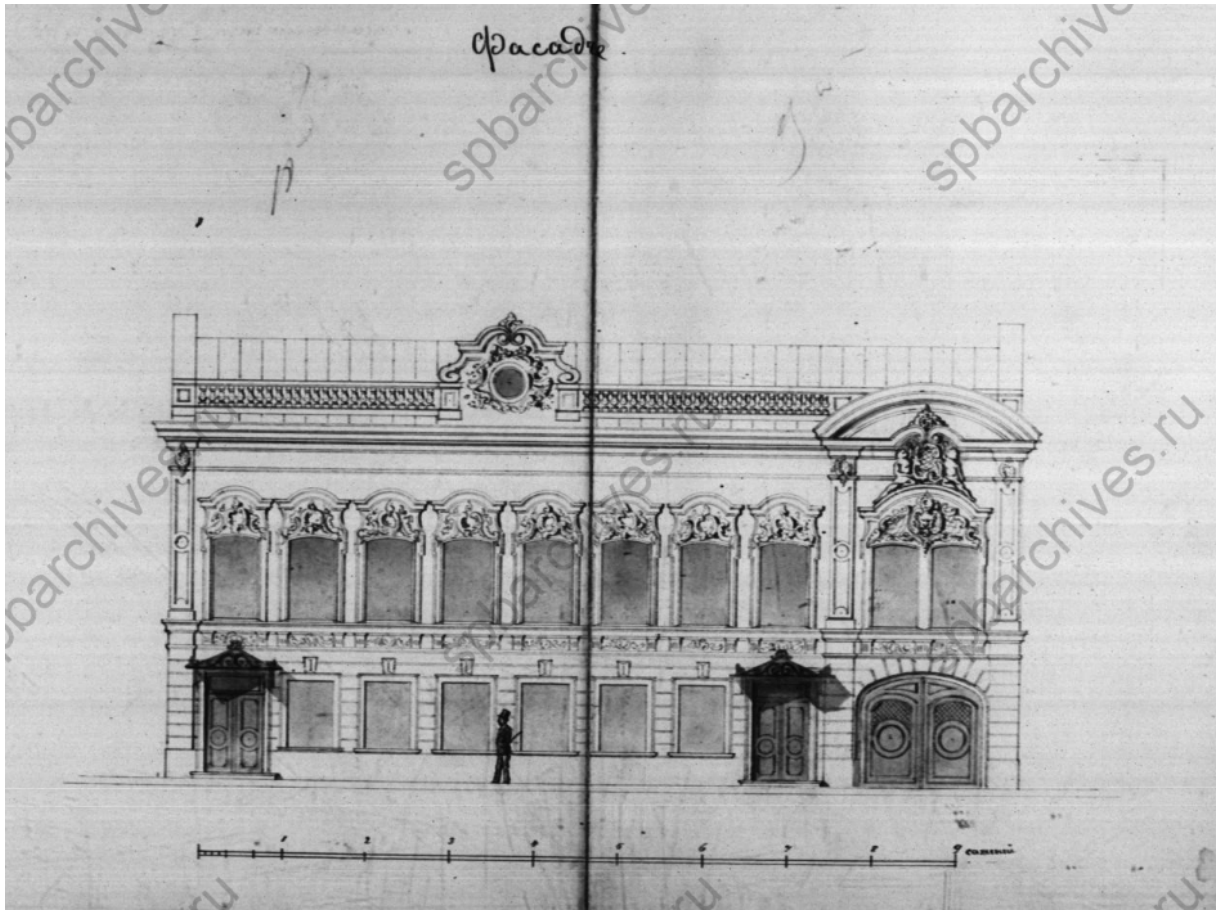




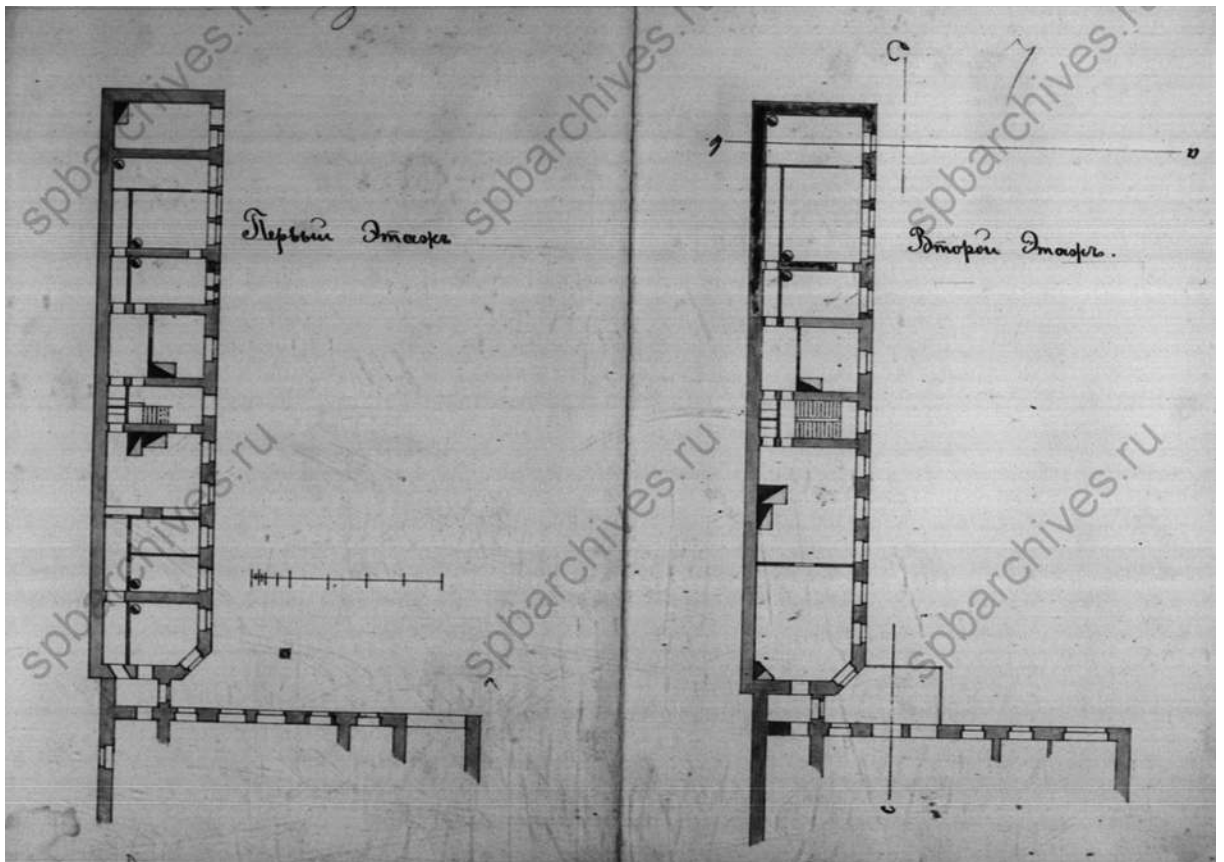
Илл. 15. План Васильевской части 2-го участка под № 35. 9 июля 1890 г. ЦГИА  
СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



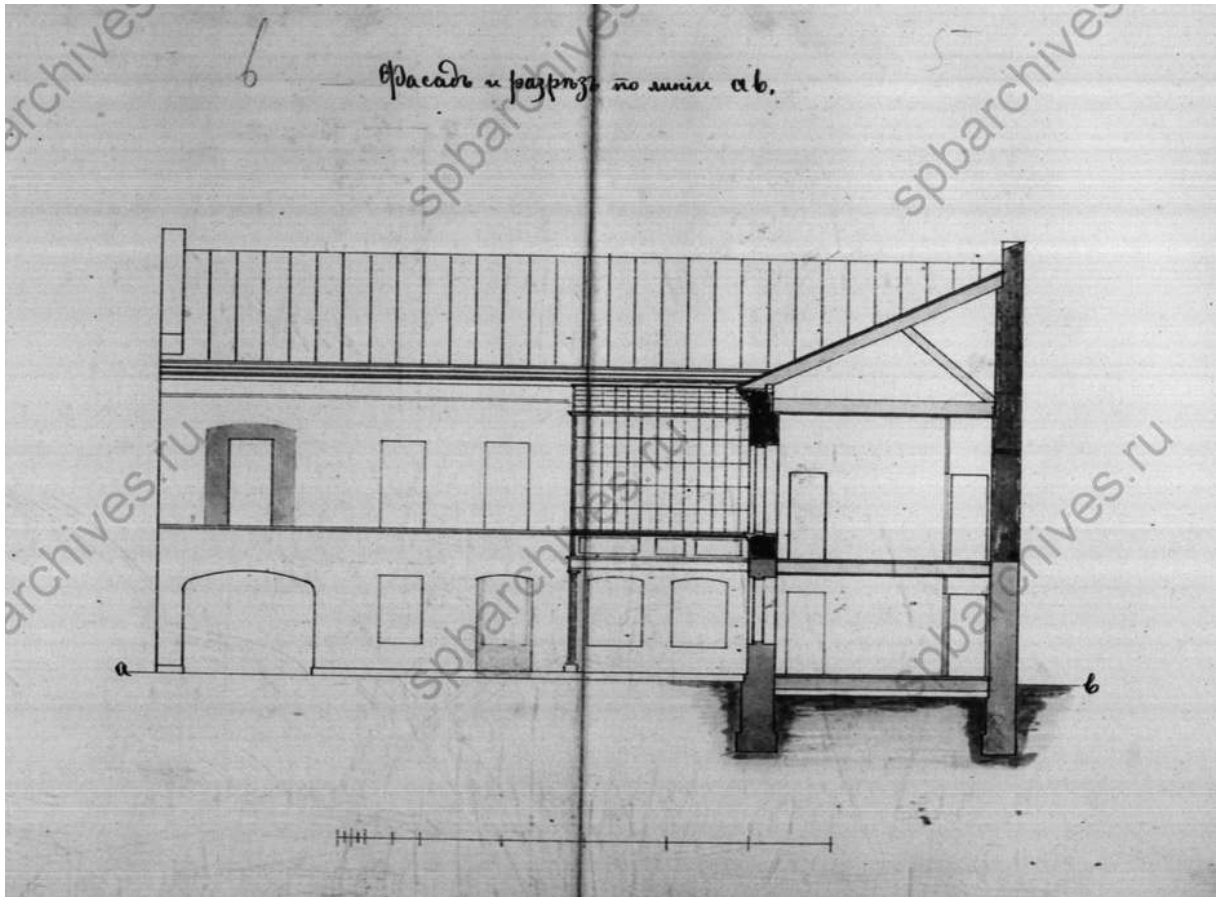
Илл. 16. План двора лейтенанта Павла Викторовича Соколова Васильевской части 1-го участка № 48 по Среднему проспекту. 23 мая 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



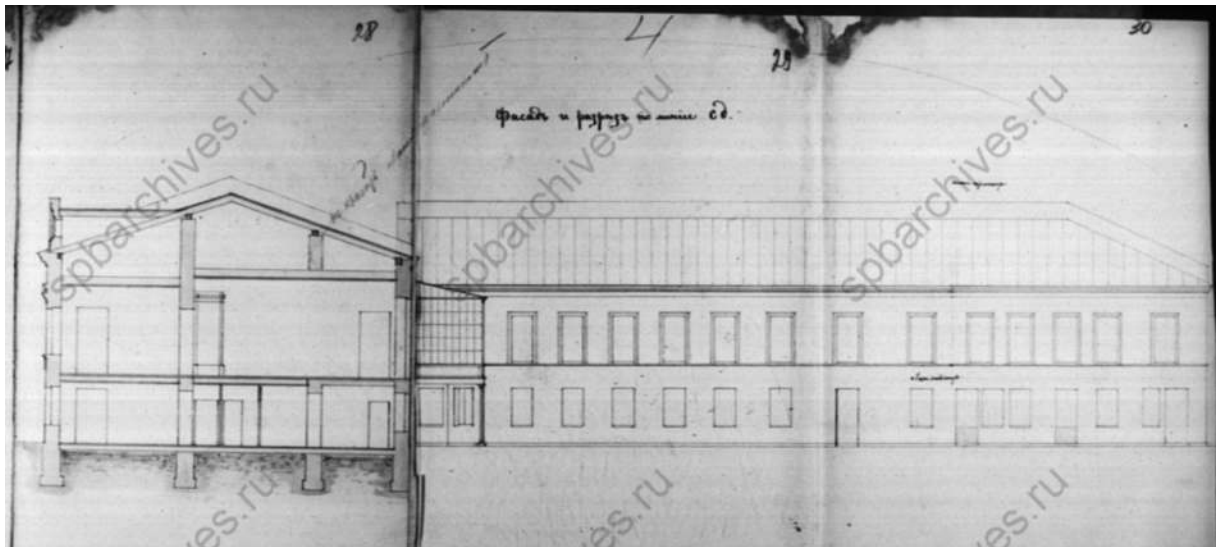
Илл. 17. Фасад. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 18. Первый и второй этаж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 19. Фасад разрез по линии ав. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

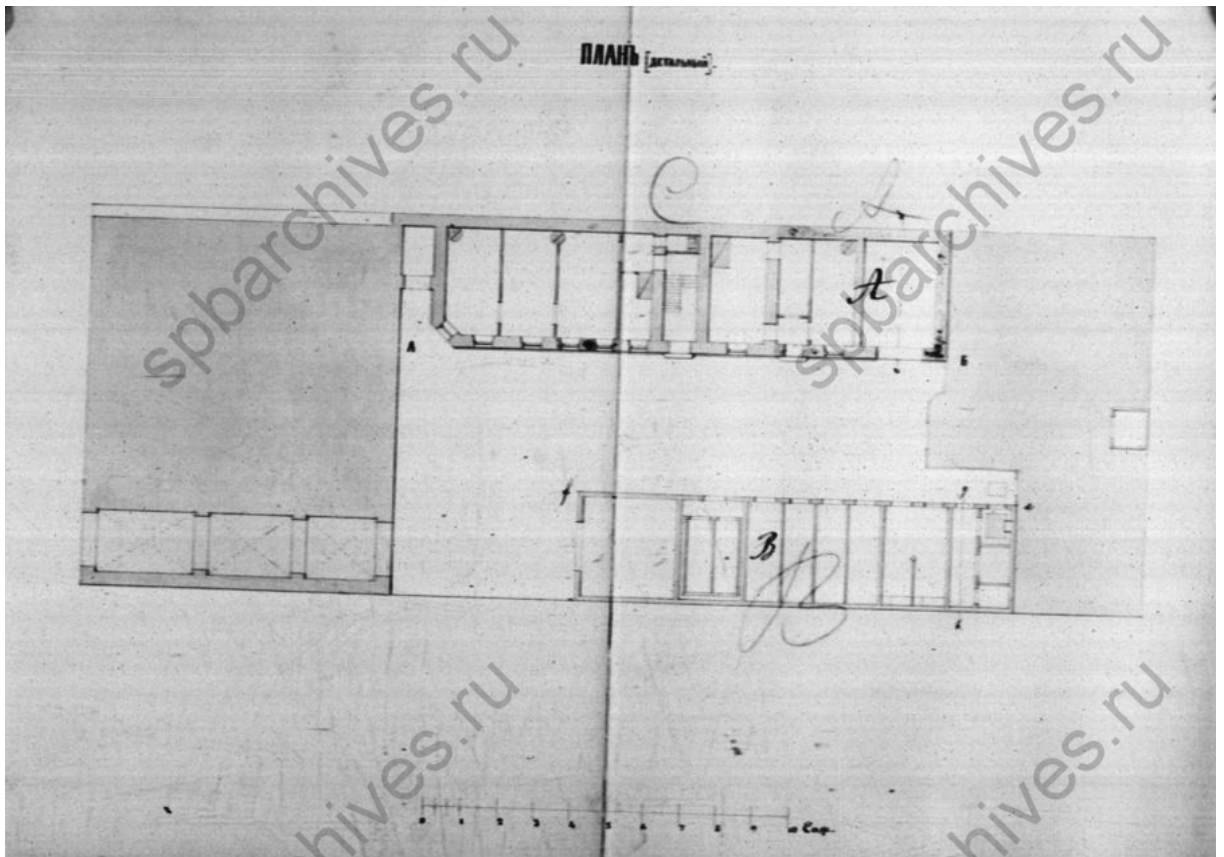


Илл. 20. Фасад и разрез по линии сд. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

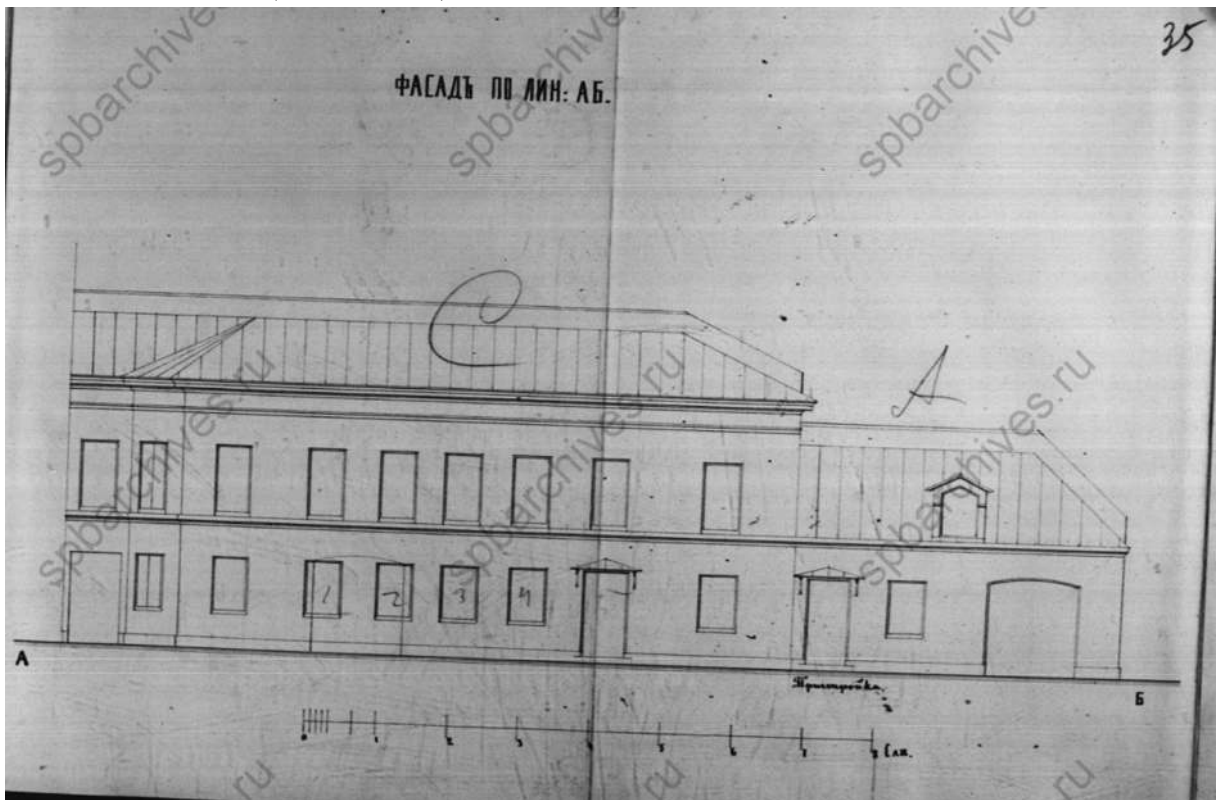


Илл. 21. План двора Надворного Советника Гейне. Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

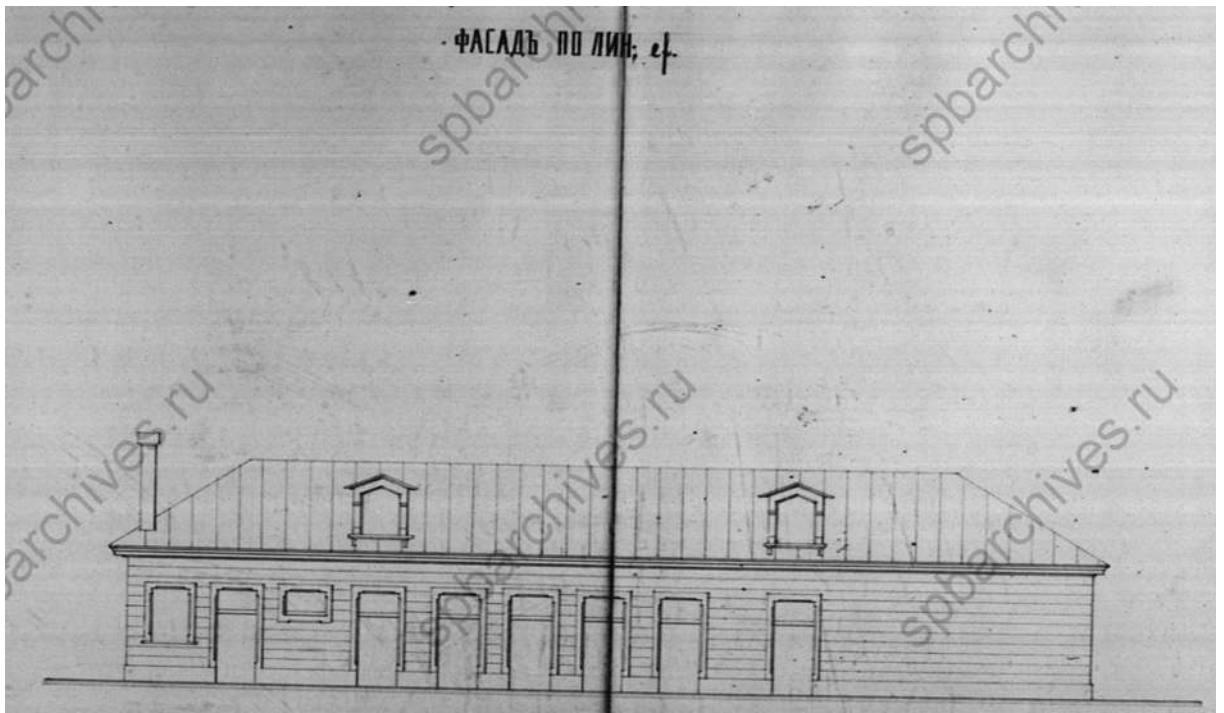




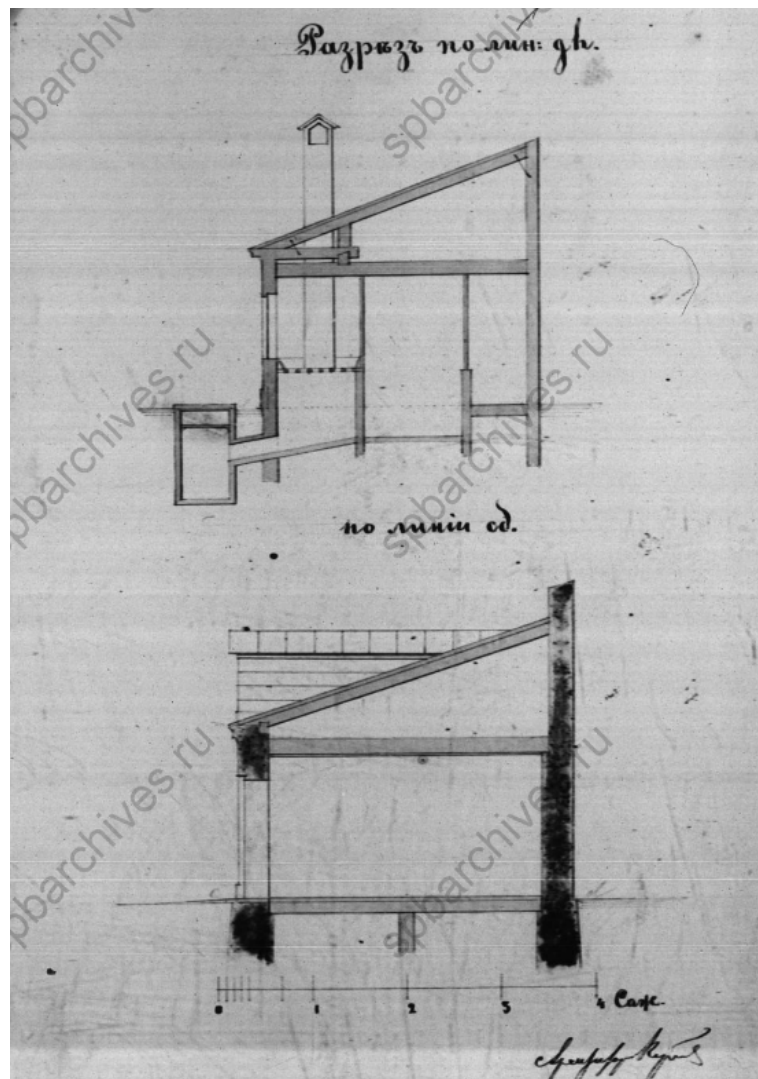
Илл. 22. План (детальный). ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 23. Фасад по лин. АБ. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

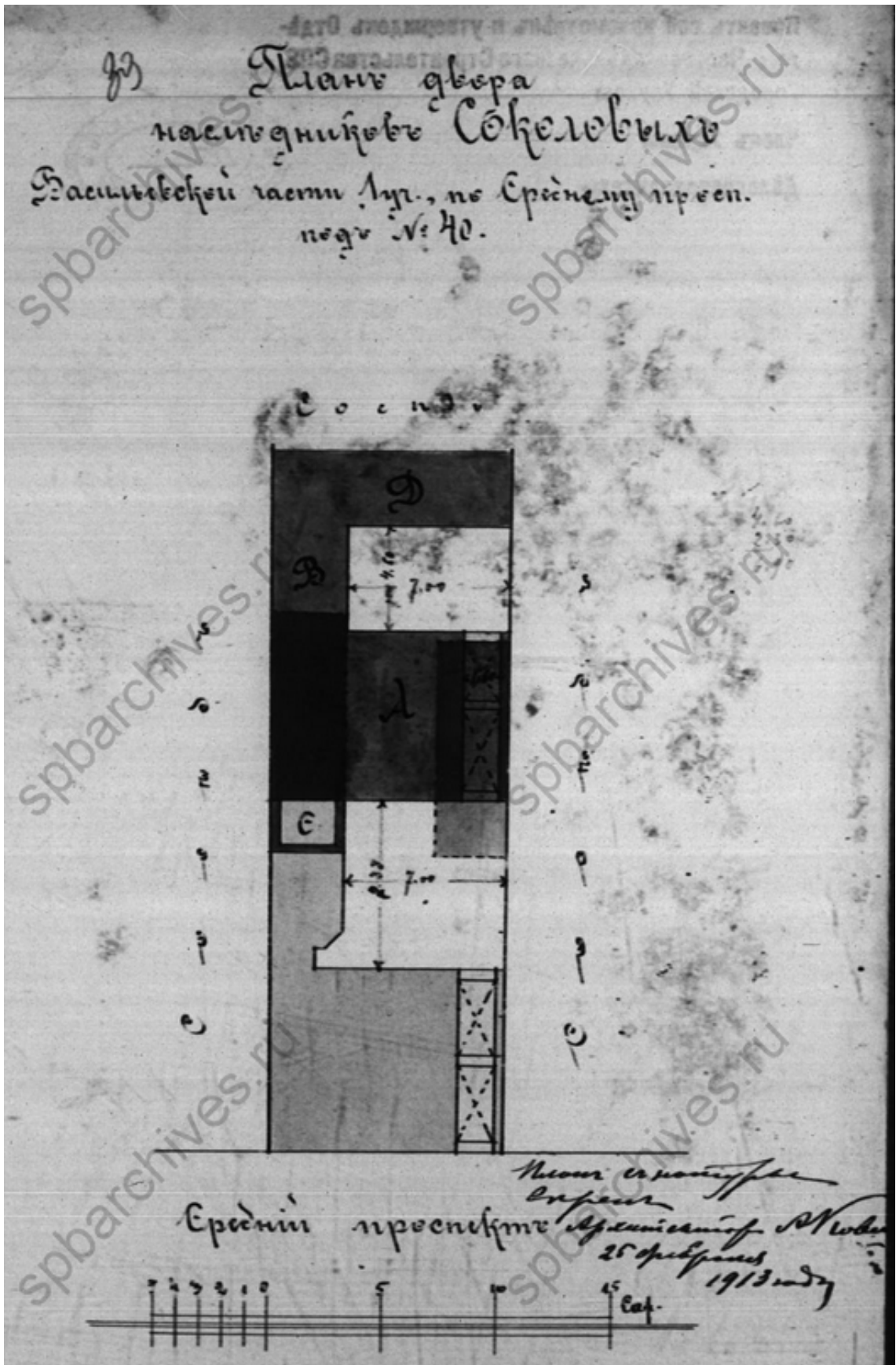


Илл. 24. Фасад по лин. еф. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

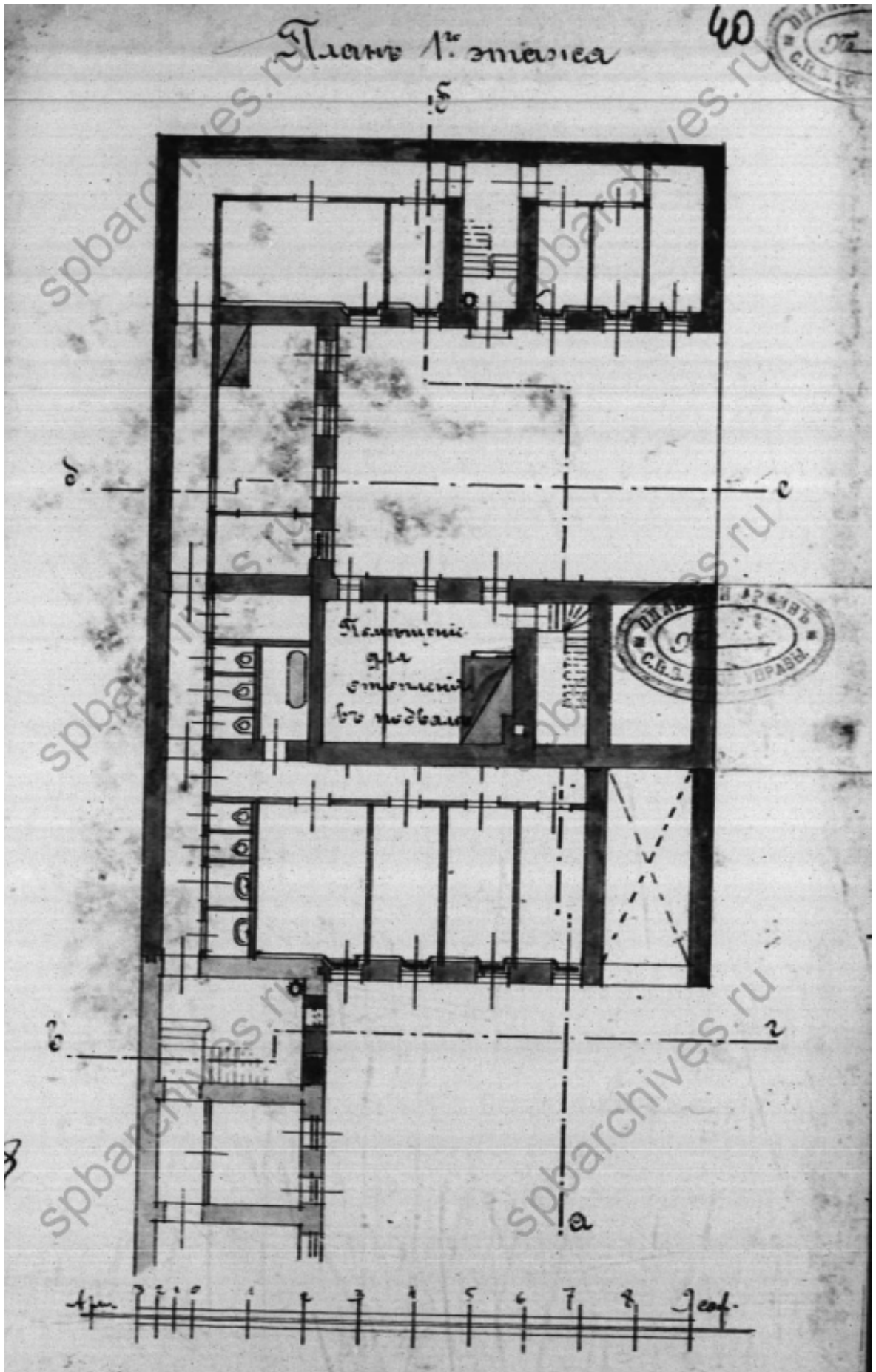


Илл. 25. Разрез по лин. gh и по лин cd. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

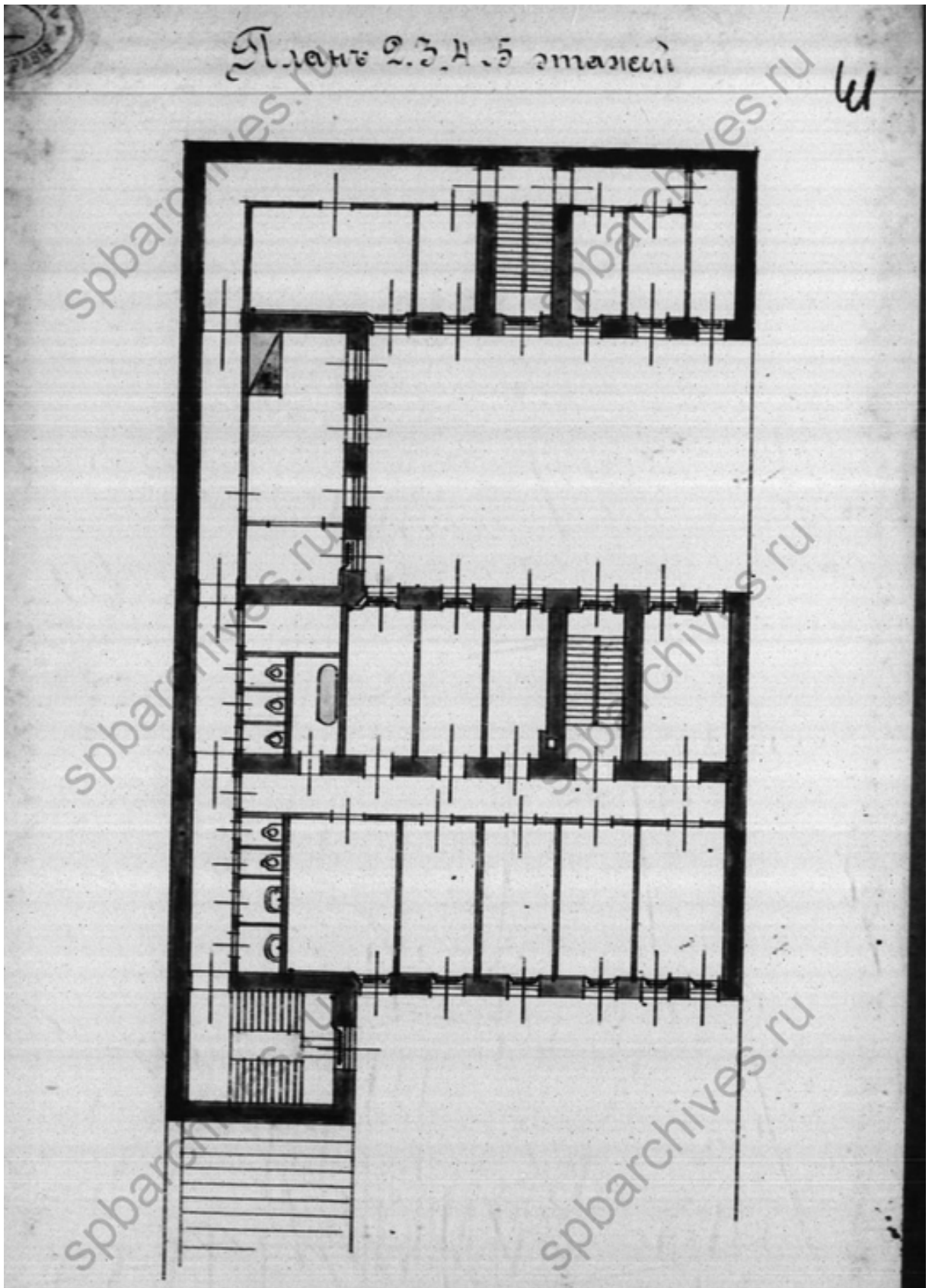




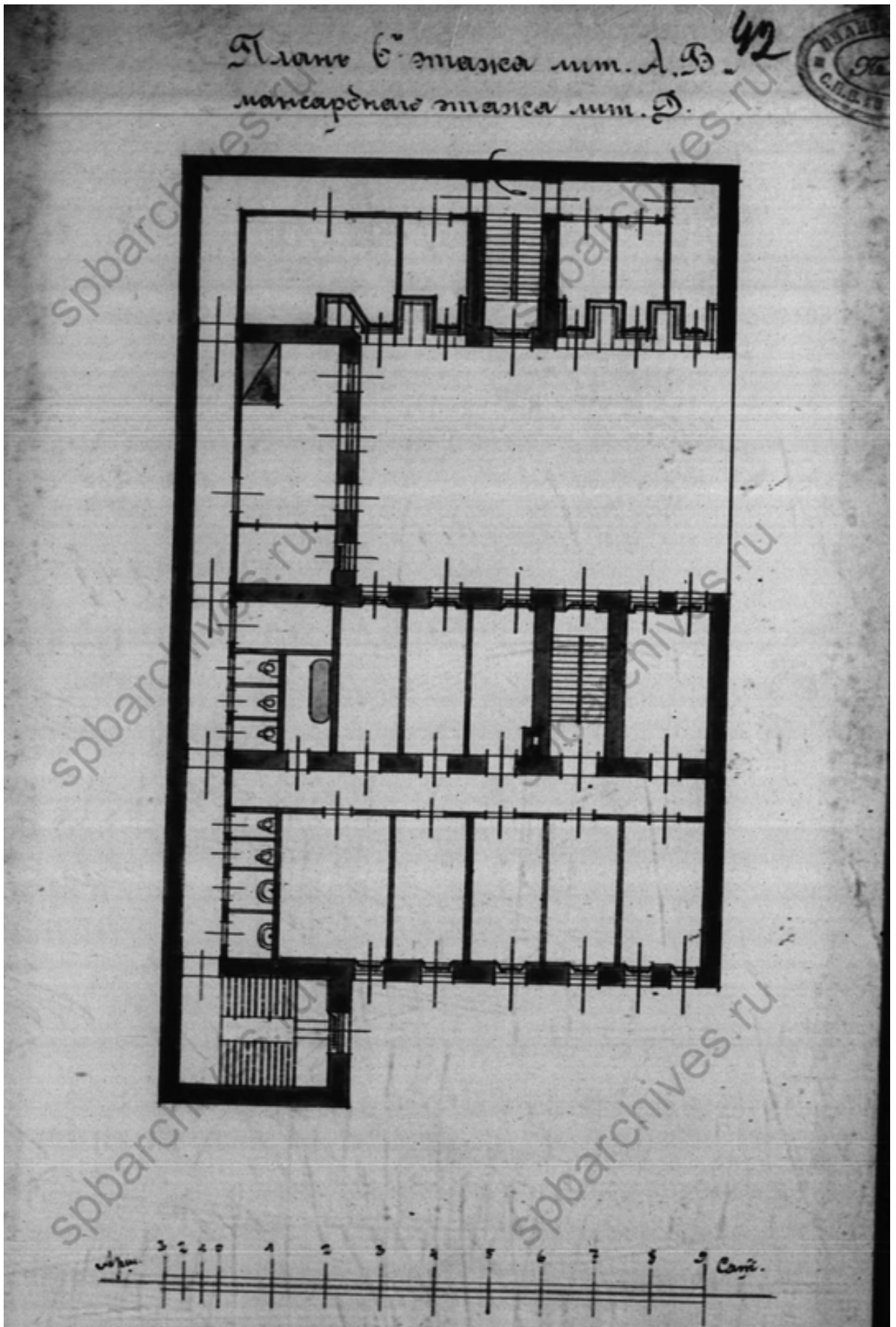
Илл. 26. План двора наследников Соколовых Васильевской части 1 уч. по Среднему просп. под № 40. 25 февраля 1913 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



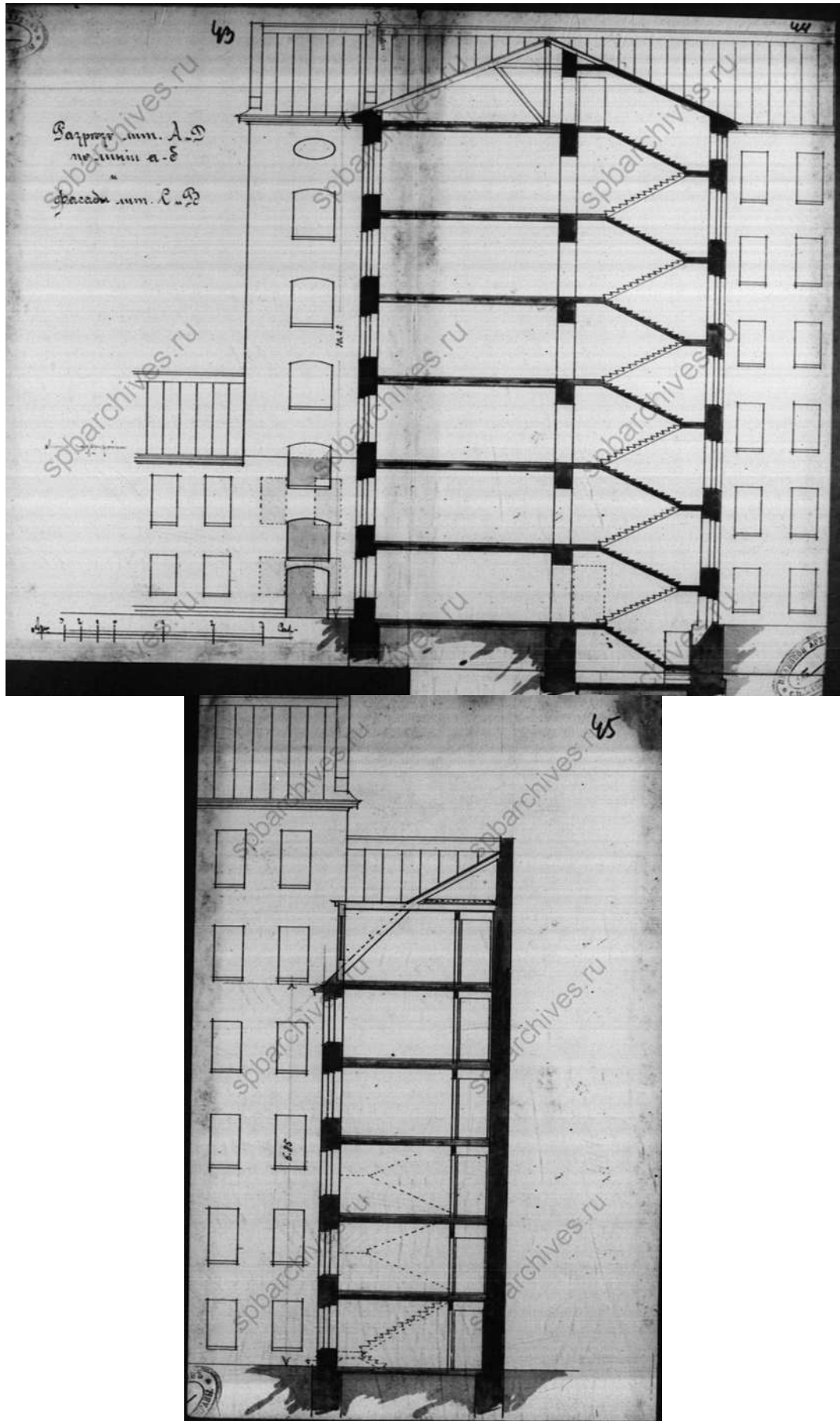
Илл. 27. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 28. План 2, 3, 4, 5 этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

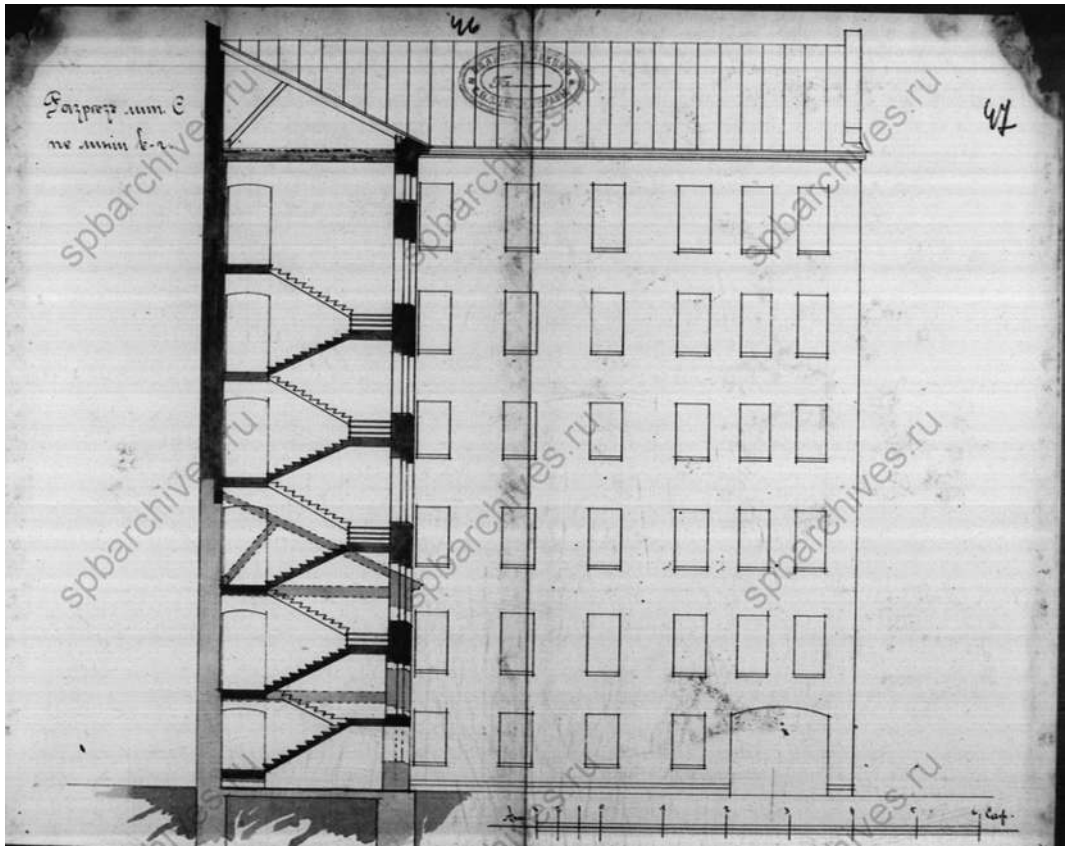


Илл. 29. План 6-го этажа лит. А, В и мансардного этажа лит. Д. ЦГИА СПб.  
Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

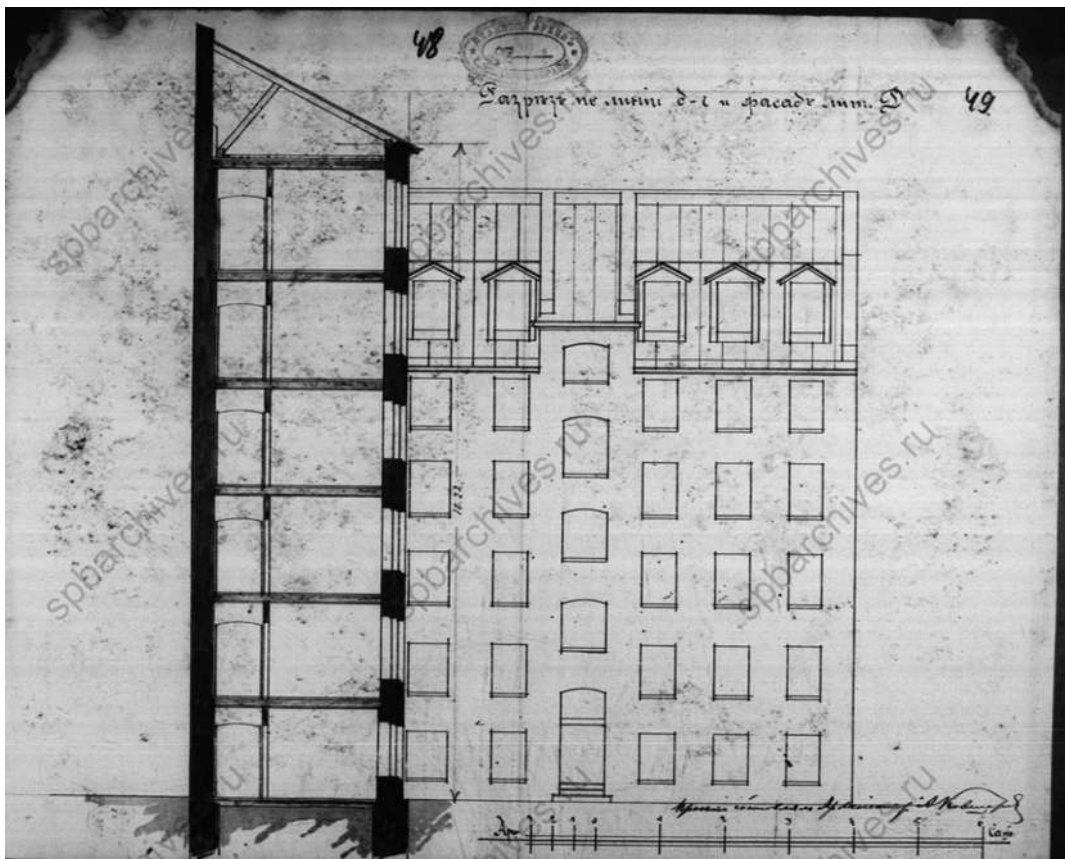


Илл. 30. Разрез лит. А и Д по линии а-б и фасады лит. С и В. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.





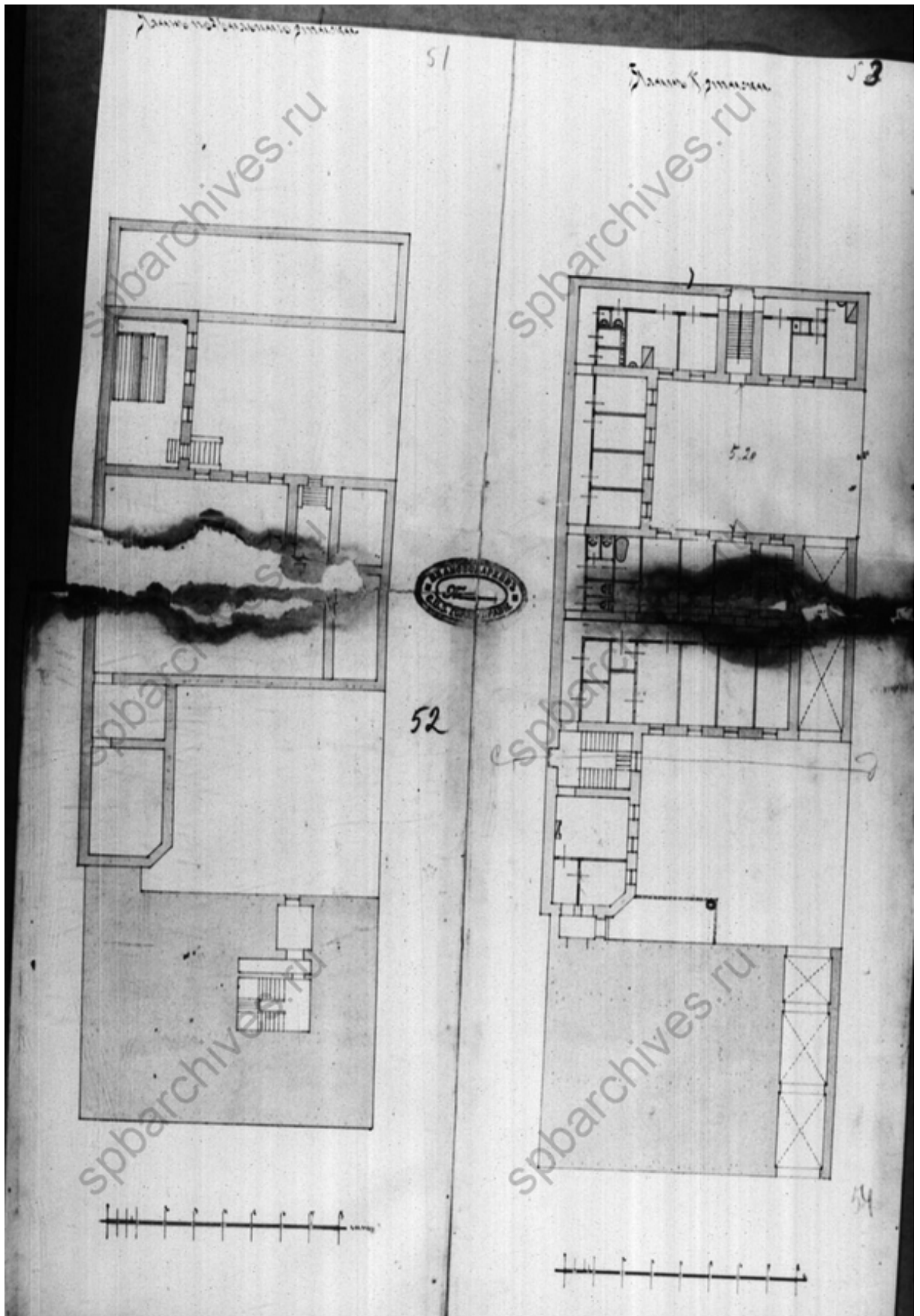
Илл. 31. Разрез лит. С по линии в-г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 32. Разрез по линии д-с и фасад лит. Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

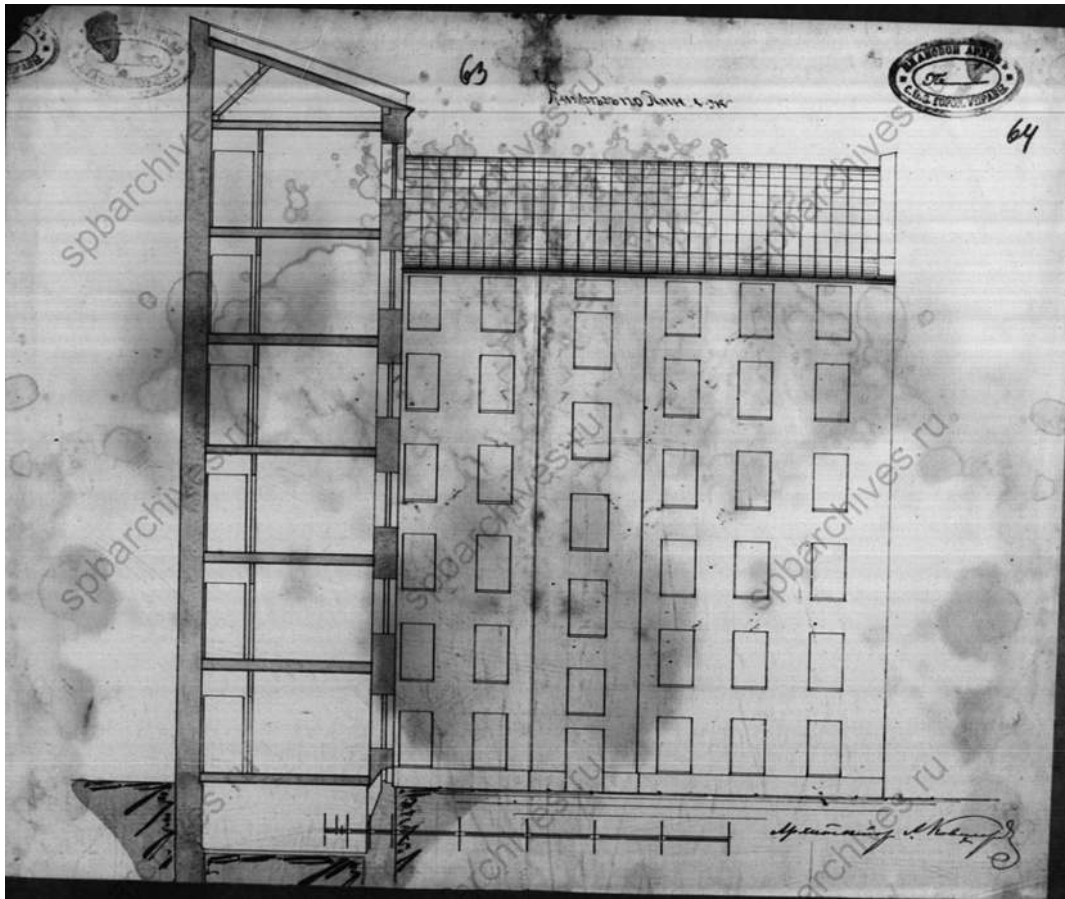




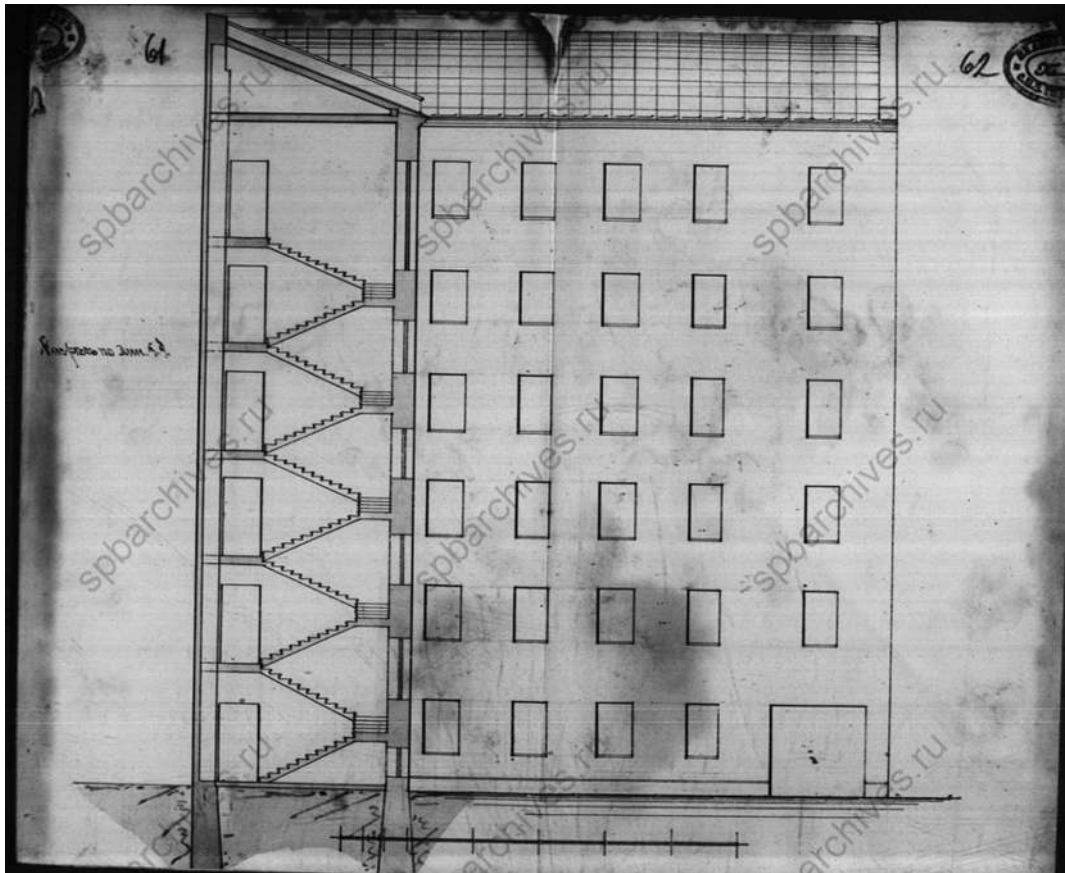


Илл. 34. План подвального этажа. План 1 этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

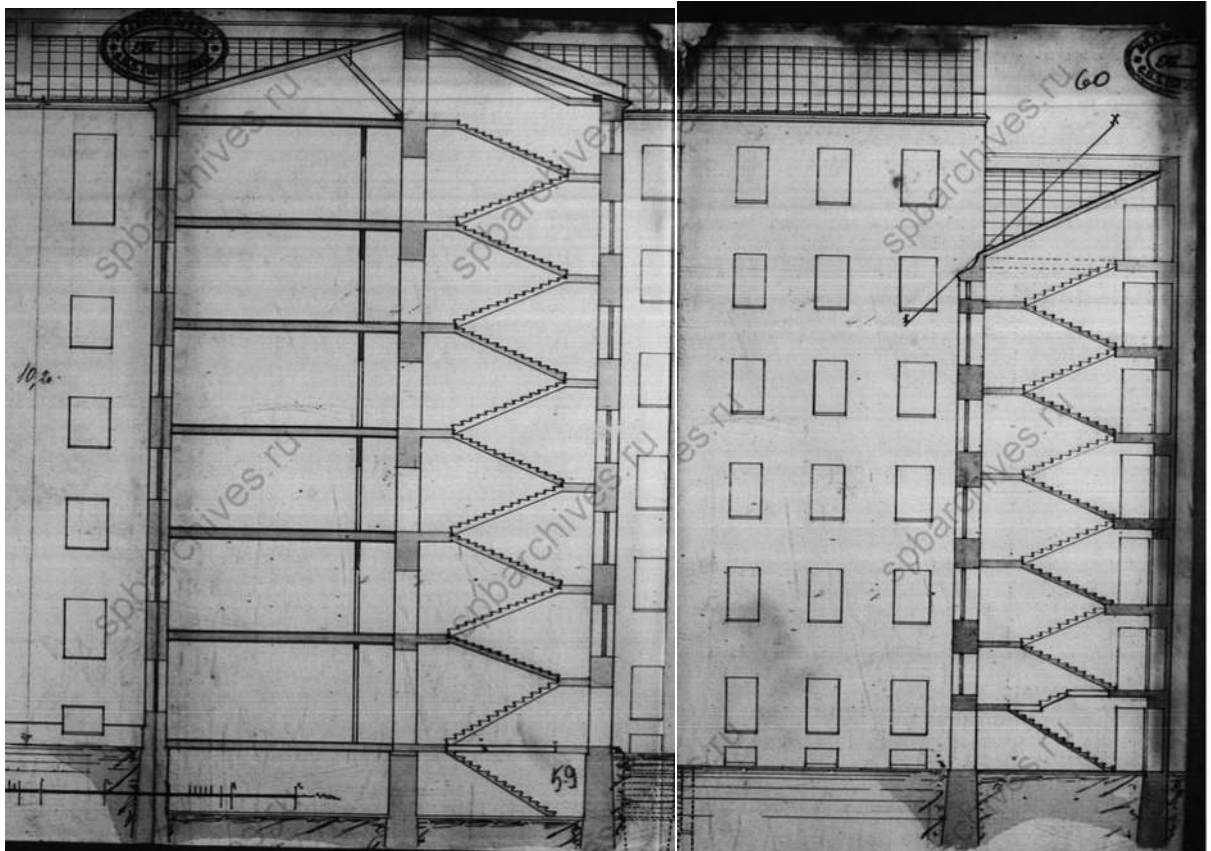
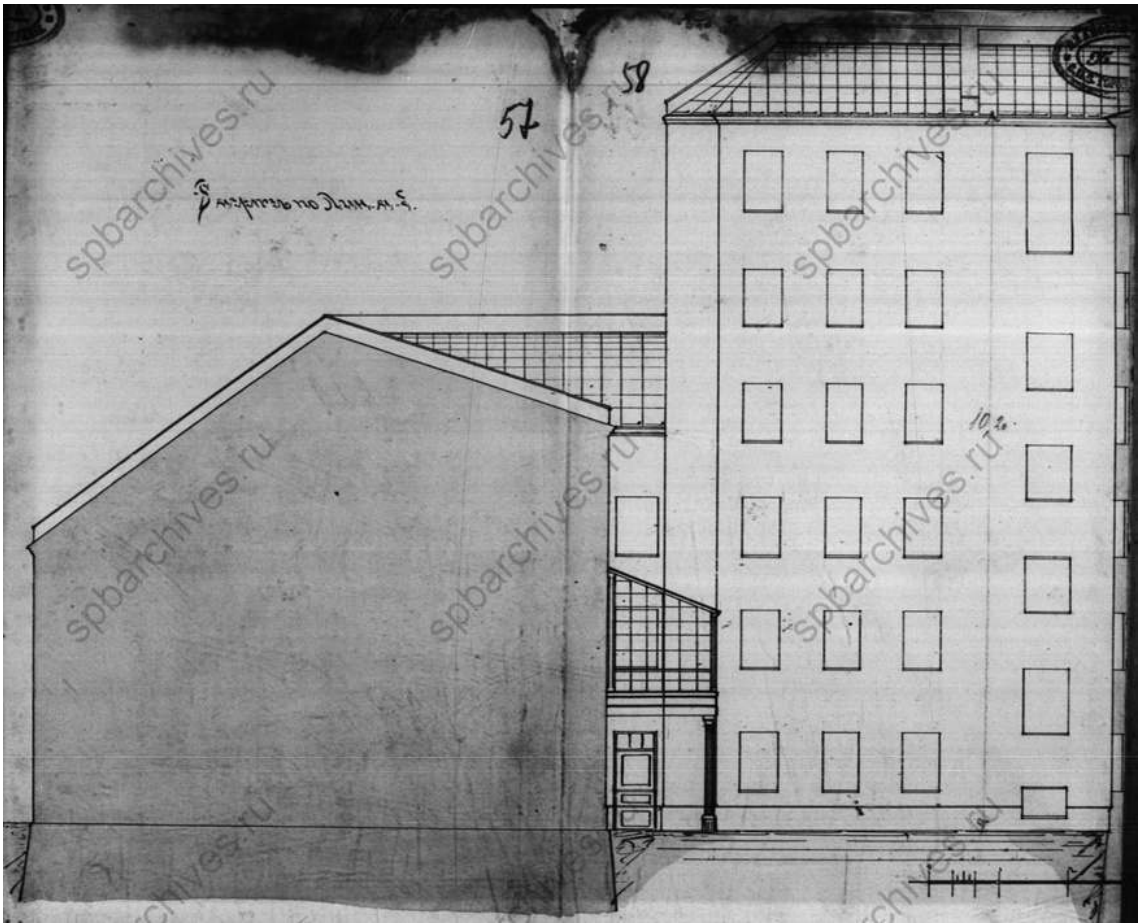




Илл. 36. Разрез по линии е-ж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 37. Разрез по лин с-д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

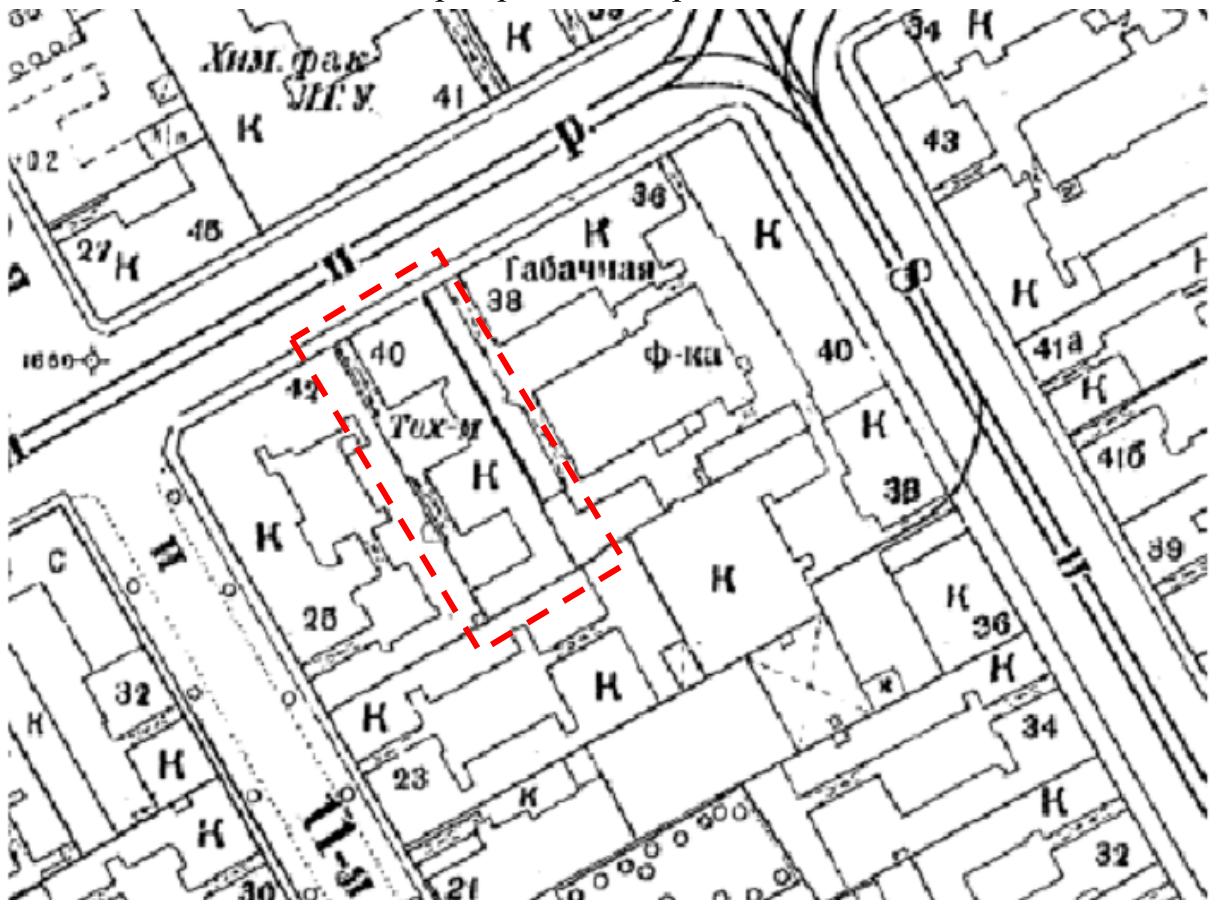


Илл. 38. Разрез по лин. а-б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

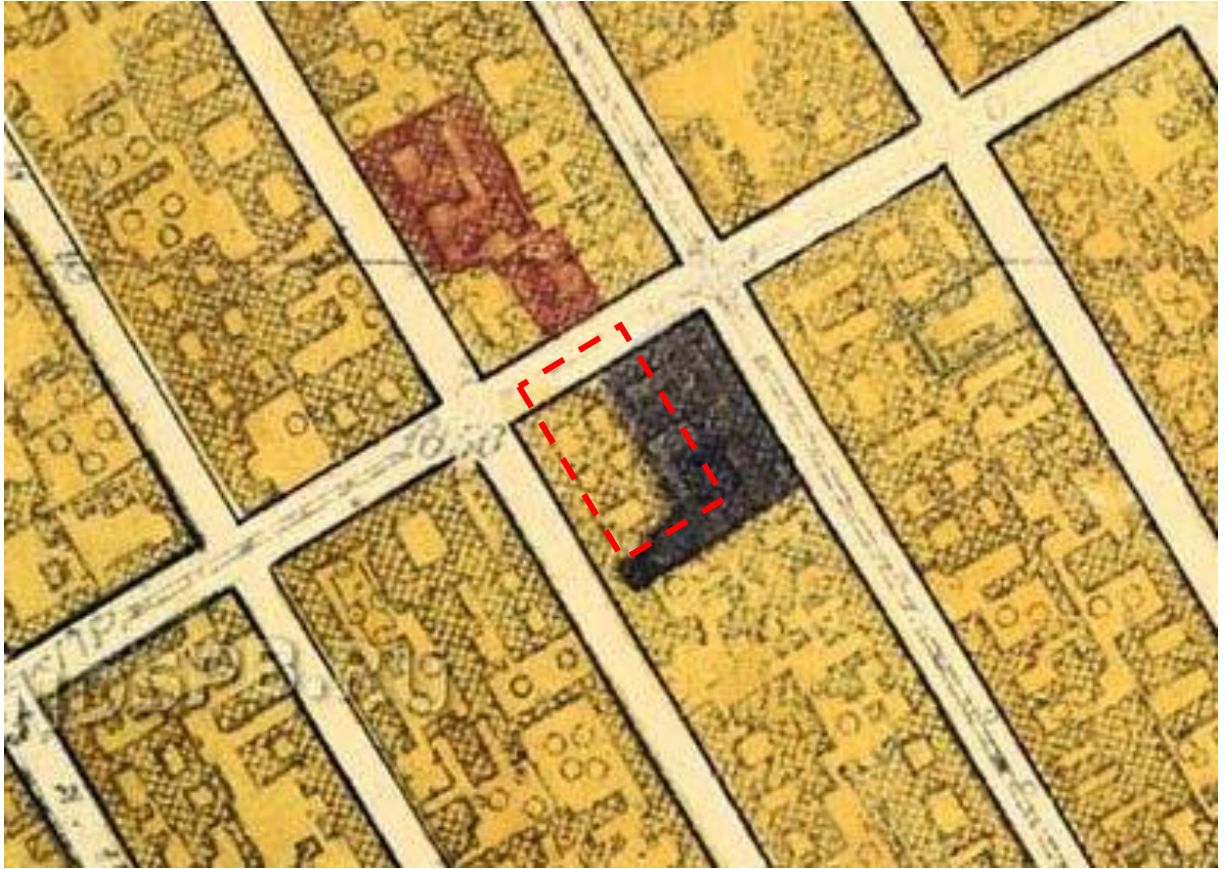




Илл. 39. Фрагмент фото 1930 г. Памятники промышленной архитектуры Санкт-Петербурга. СПб: «Белое и Чёрное», 2005. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.



Илл. 40. Топоъемка Ленинграда. 1947 г. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.

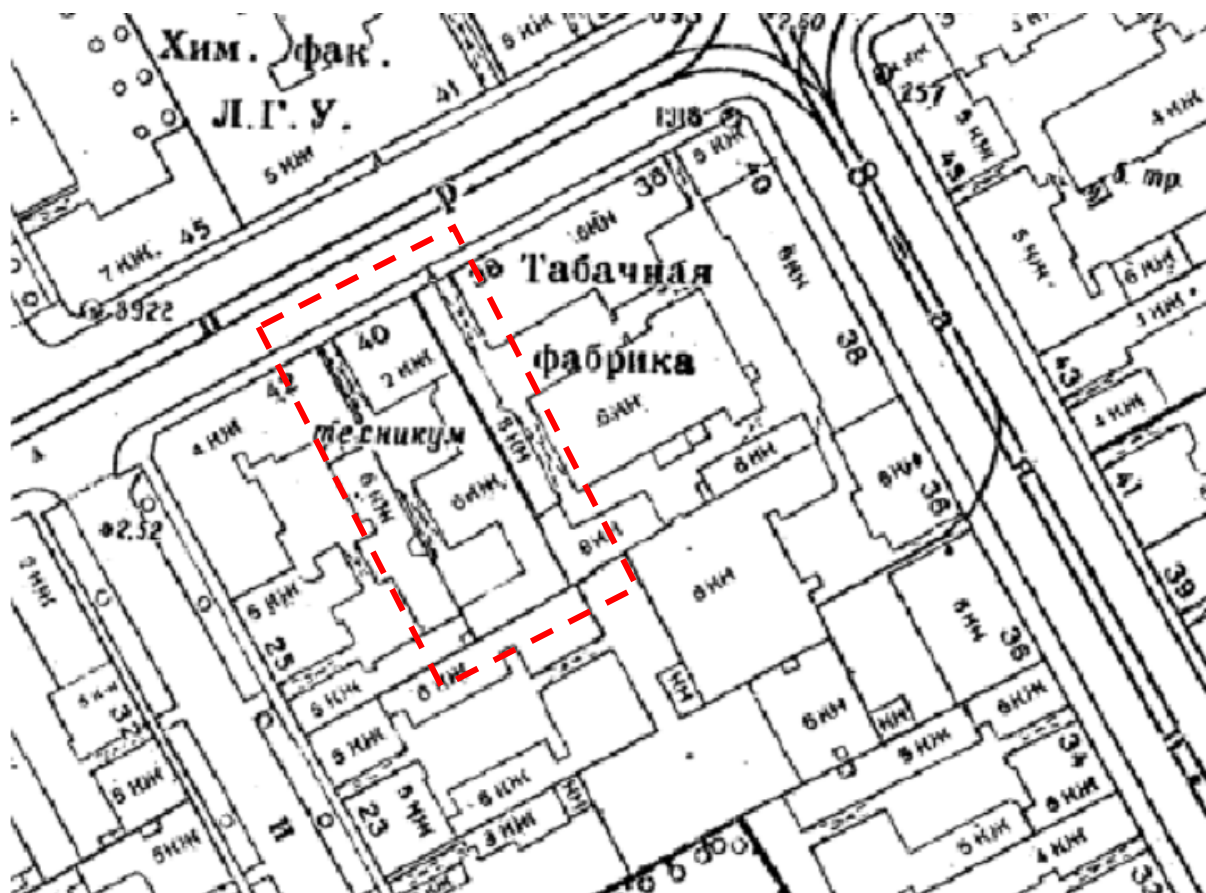


Илл. 41. Фрагмент генерального плана Ленинграда. Сентябрь 1948 г.

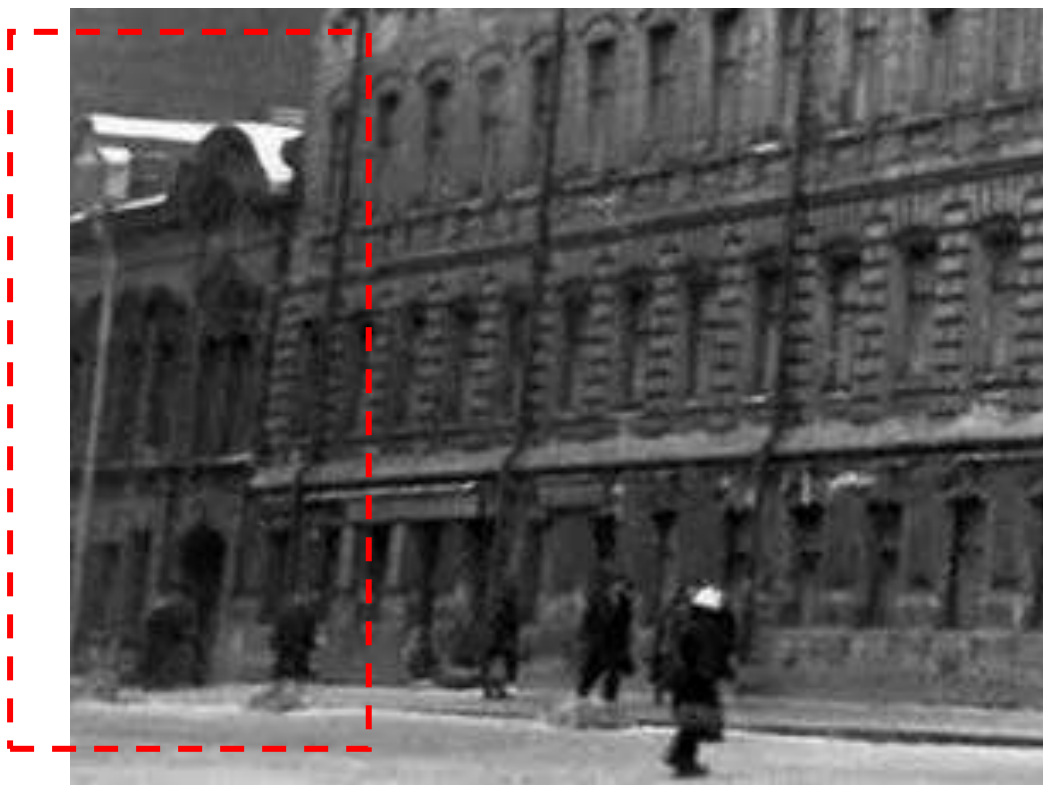


Илл. 42. Вид на главный фасад исследуемого дома по адресу: Средний пр. В.О., 40. 1950-1960-х гг. Источник: <http://www.citywalls.ru/photo107410.html>.





Илл.43. Топоъемка Ленинграда. 1957-60 гг. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.



Илл. 44. Фрагмент фото 1962-1963 гг. Доходный дом Л.И.Бреше. Из фотоархива Василеостровского района, размещенного Майей Степановой. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.





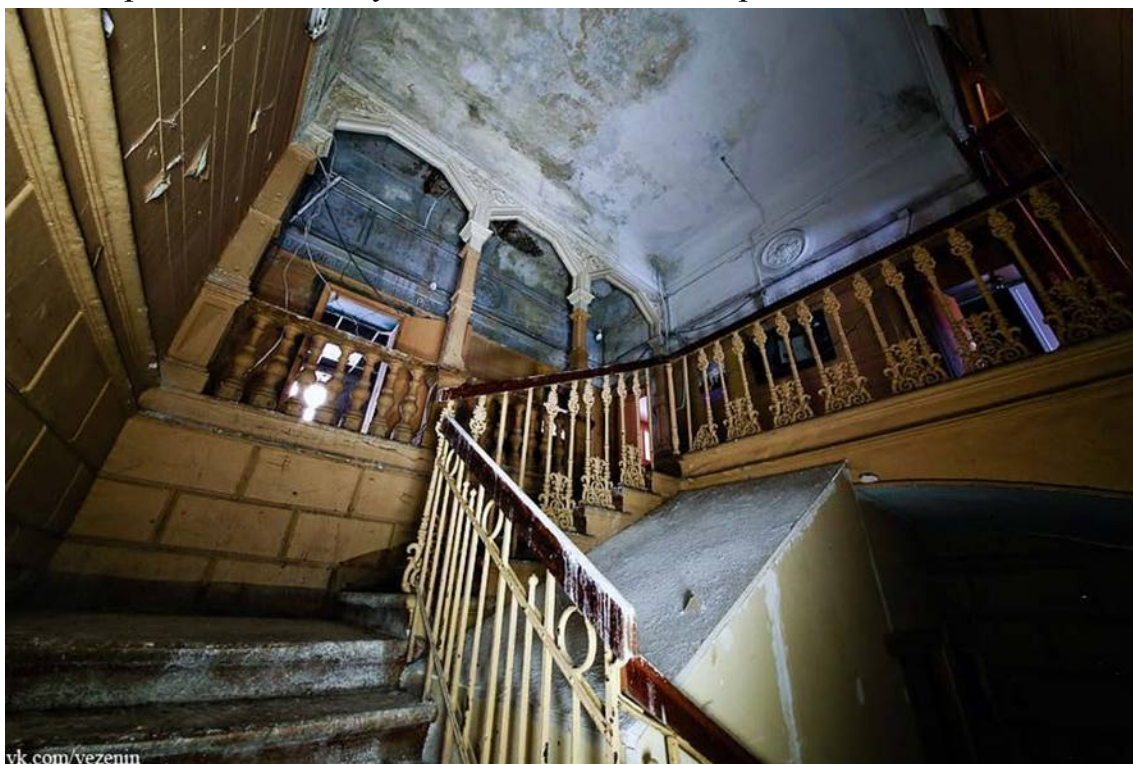
Илл. 45. Фрагмент аэрофотосъемки 1966 г. Источник: <http://retromap.ru/>.



Илл. 46. Фото 2007 год. Фото Марианны Несиной. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovi/>.



Илл. 47. Топоъемка Ленинграда. 2009 г. Фрагмент. ГУЦИОГД ГК №1. ООО «Морион» 1946. Текущее состояние на ноябрь 2009 г. Кв. 2428-08.

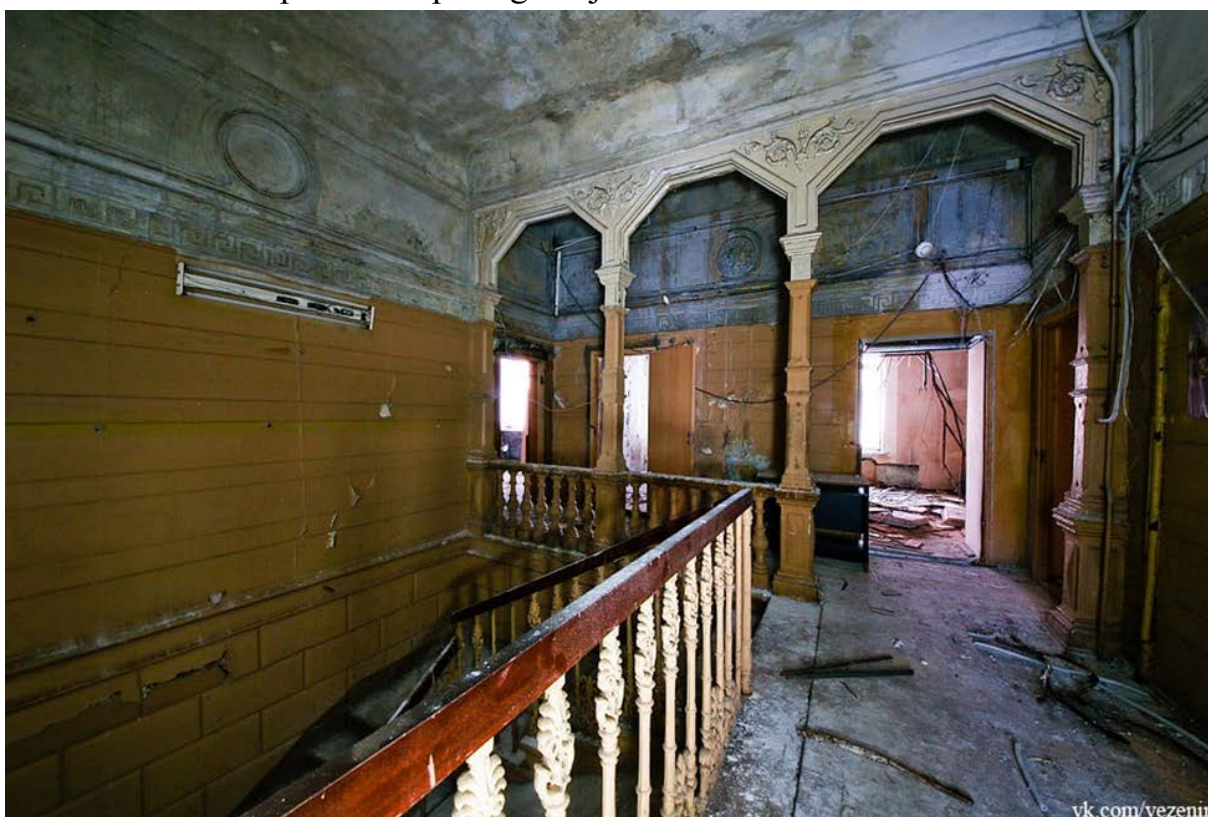


Илл. 48. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.





Илл. 49. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>



Илл. 50. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.





Илл. 51. Утраты интерьеров в доме. Фото Сергея Алесова. Источник:  
<https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovoi/>.



Илл. 52. Фото Сергея Алесова. Источник:  
<https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovoi/>.

## Список иллюстраций.

- Илл.1. Фрагмент плана С.Петербурга в 1738 г. ст. П.Н.Петров. Архив РНБ.
- Илл. 2. Фрагмент плана Васильевской части, 2-го Квартала. 1798 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 168. Дело 319.
- Илл. 3. Фрагмент подробного плана столичного города С.Петербурга, снятого под начальством генерал-майора Шуберта.
- Илл. 4. Васильевская часть. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С. Петербурга. Сост. Н.Цылов. – СПб, 1849.
- Илл. 5. Фасад существующему дому жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 6. Фасад дому предполагаемому к перестройке. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 7. План 1-го этажа. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 8. Разрез по линии а/в и фасад надворному флигелю под литерою В. Разрез флигеля. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 9. Фасады, планы и разрезы дворовых построек («аранжереи», беседки, ледника и мусорной ямы). ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 10. Генеральный план дому, жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 11. План двора дома вдовы Действительной Статской Советницы Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала по Среднему проспекту под № 48. 28 августа 1860 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 12. План двора надворного Советника Г. Гейне Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. Сентябрь 1877 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 13. План по линии АБ. План 1-го этажа. Разрез пристройки. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 14. Планы, фасады и разрезы мусорной ямы, сарая и ледника. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 15. План Васильевской части 2-го участка под № 35. 9 июля 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 16. План двора лейтенанта Павла Викторовича Соколова Васильевской части 1-го участка № 48 по Среднему проспекту. 23 мая 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 17. Фасад. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 18. Первый и второй этаж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

- Илл. 19. Фасад разрез по линии ав. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 20. Фасад и разрез по линии сд. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 21. План двора Надворного Советника Гейне. Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 22. План (детальный). ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 23. Фасад по лин. АБ. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 24. Фасад по лин. ef. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 25. Разрез по лин. gh и по лин сд. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 26. План двора наследников Соколовых Васильевской части 1 уч. по Среднему просп. под № 40. 25 февраля 1913 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 27. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 28. План 2, 3, 4, 5 этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 29. План 6-го этажа лит. А, В и мансардного этажа лит. Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 30. Разрез лит. А и Д по линии а-б и фасады лит. С и В. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 31. Разрез лит. С по линии в-г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 32. Разрез по линии д-с и фасад лит. Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 33. План 2 марта 1914 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 34. План подвального этажа. План 1 этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 35. План 1 этажа. План 2, 3, 4, 5 и 6 этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 36. Разрез по линии е-ж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 37. Разрез по лин с-д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 38. Разрез по лин. а-б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 39. Фрагмент фото 1930 г. Памятники промышленной архитектуры Санкт-Петербурга. СПб: «Белое и Чёрное», 2005. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.
- Илл. 40. Топо съемка Ленинграда. 1947 г. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.
- Илл. 41. Фрагмент генерального плана Ленинграда. Сентябрь 1948 г.
- Илл. 42. Вид на главный фасад исследуемого дома по адресу: Средний пр. В.О., 40. 1950-1960-х гг. Источник: <http://www.citywalls.ru/photo107410.html>.

Илл.43. Топо съемка Ленинграда. 1957-60 гг. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.

Илл. 44. Фрагмент фото 1962-1963 гг. Доходный дом Л.И.Бреше. Из фотоархива Василеостровского района, размещенного Майей Степановой. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.

Илл. 45. Фрагмент аэрофотосъемки 1966 г. Источник: <http://retromap.ru/>.

Илл. 46. Фото 2007 год. Фото Марианны Несиной. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovo/>.

Илл. 47. Топо съемка Ленинграда. 2009 г. Фрагмент. ГУЦИОГД ГК №1. ООО «Морион» 1946. Текущее состояние на ноябрь 2009 г. Кв. 2428-08.

Илл. 48. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.

Илл. 49. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>

Илл. 50. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.

Илл. 51. Утраты интерьеров в доме. Фото Сергея Алесова. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovo/>.

Илл. 52. Фото Сергея Алесова. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovo/>.



**Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

**Фотофиксация от 20 ноября 2020 года**

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

Схема фотофиксации. Фасады





Фото 1. Общий вид по Среднему проспекту с северо-востока.



Фото 2. Лицевой фасад.





Фото 3. Общий вид по Среднему проспекту с запада.



Фото 4. Лицевой фасад с запада.



Фото 5. Лицевой фасад с востока.





Фото 6. Фрагмент фасада и системы водоотведения.



Фото 7. Проездная арка с проспекта.



Фото 8. Фрагмент лицевого фасада.





Фото 9. Проездная арка.



Фото 10. Дворовой фасад.





Фото 11. Проемы первого этажа.



Фото 12. Крыльцо дворовое.





Фото 13. Юго-восточный угол,  
примыкание дворовых корпусов.

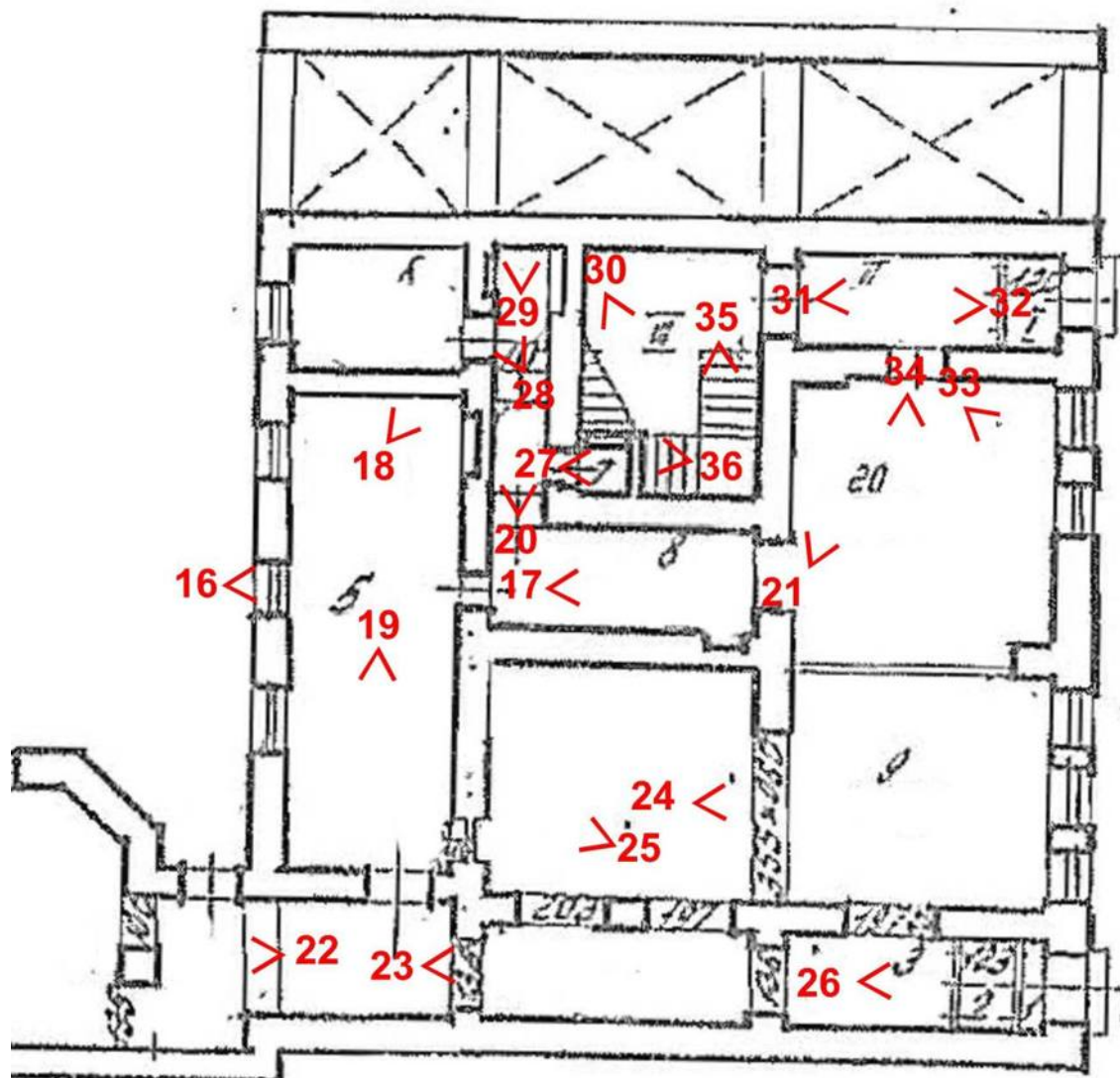


Фото 14. Юго-западный угол.



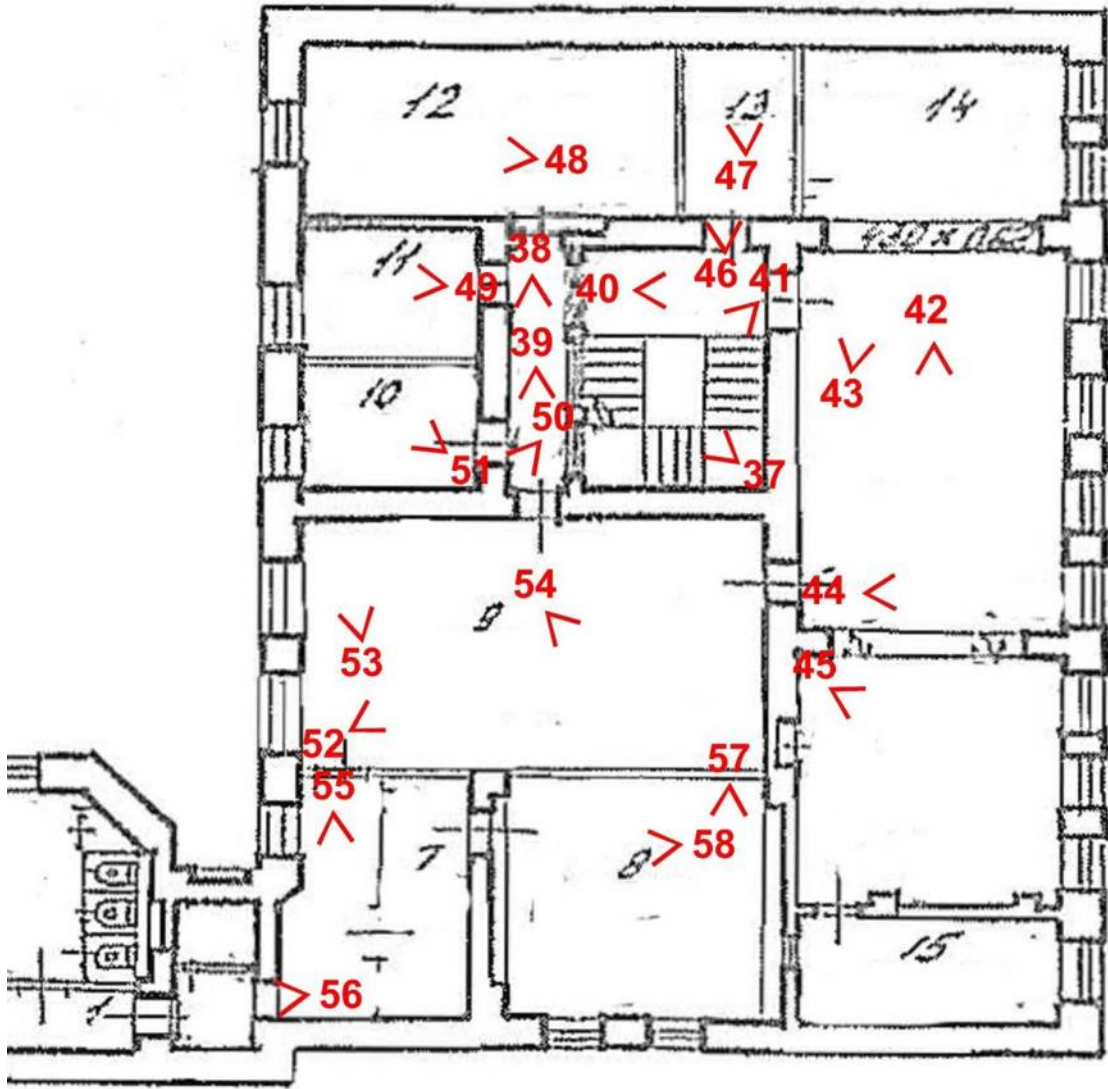
Фото 15. Вид сверху.

Схема фотофиксации. Интерьеры  
1 этаж





2 этаж



3 этаж

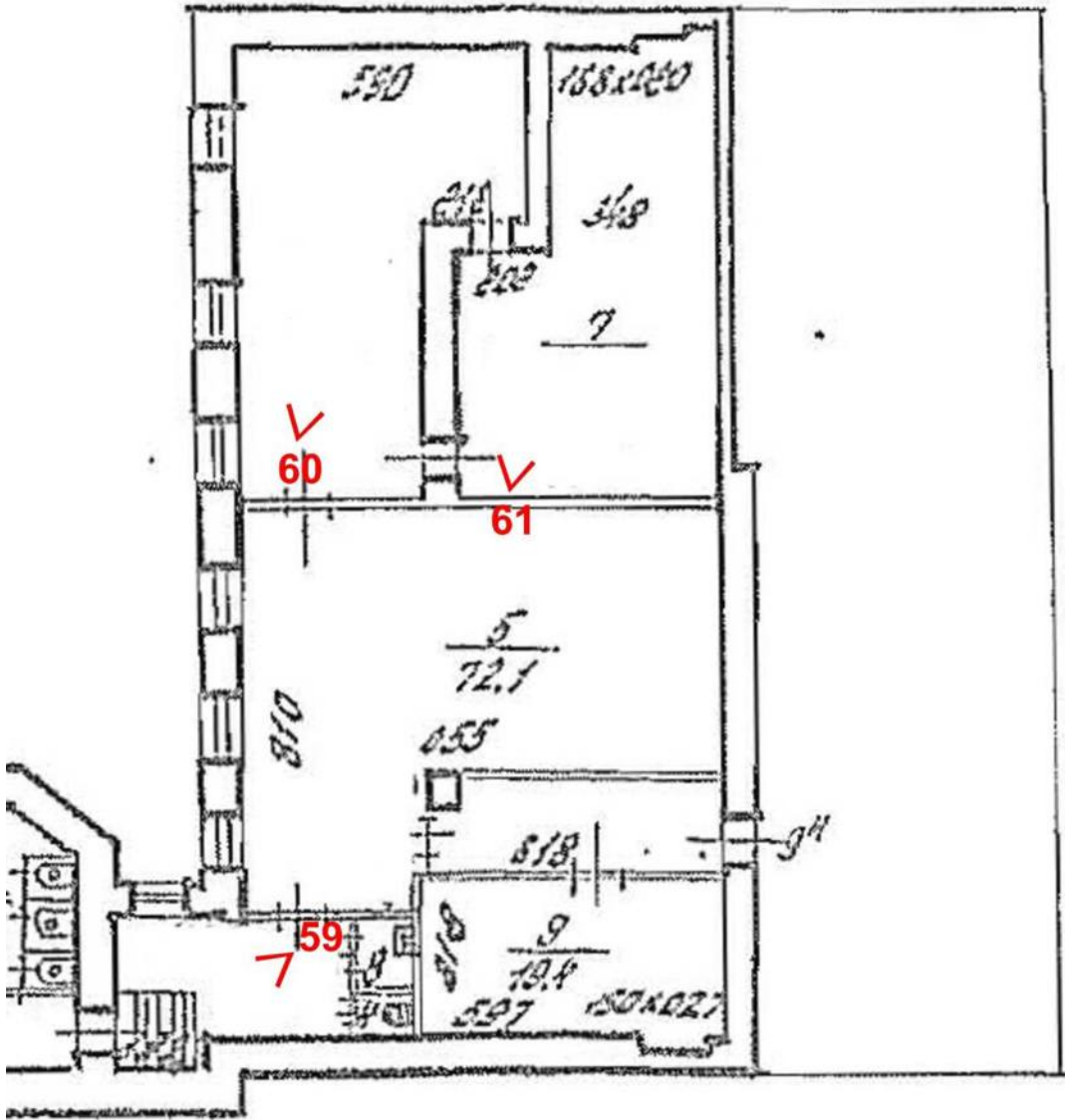




Фото 16. Вход со двора.



Фото 17. Центральный коридор.



Фото 18. Фрагмент перекрытия, заложенные проемы.





Фото 19. Помещение 5, по дворовому фасаду.



Фото 20. Западный коридор.



Фото 21. Помещение 20, обрушение перекрытия.



Фото 22. Соединительный коридор на востоке.



Фото 23. Коридор восточного входа.



Фото 24. Помещение 9.





Фото 25. Фрагмент помещения 9.



Фото 26. Восточный вход.





Фото 27. Помещение под парадной лестницей.



Фото 28. Ступени в западной части.



Фото 29. Подполье.



Фото 30. Парадная лестница, пристройки.



Фото 31. Западный вход.



Фото 32. Коридор западного входа.



Фото 33. Проемы лицевого фасада.





Фото 34. Помещение 20, разрушение перекрытия.



Фото 35. Парадная лестница, первый марш.



Фото 36. Парадная лестница.



Фото 37. Перекрытие парадной лестницы.





Фото 38. Разрушение перекрытия в парадной лестнице.



Фото 39. Галерея парадной лестницы.



Фото 40. Площадка второго этажа.



Фото 41. Парадная лестница, вид со второго этажа.





Фото 42. Восточная и центральная часть помещения 14.



Фото 43. Западная часть помещения 14.



Фото 44. Помещение 14, разрушение перекрытия.



Фото 45. Северо-восточный угол помещения 14.



Фото 46. Вид на помещение 13.



Фото 47. Помещение 13.





Фото 48. Помещение 12.



Фото 49. Помещение 11.



Фото 50. Проемы в центральной части.



Фото 51. Перекрытие помещения 10.





Фото 52. Помещение 9.



Фото 53. Фрагмент помещения 9,  
оконный проем.



Фото 54. Северо-восточный угол  
помещения 9.



Фото 55. Вид на юго-восточную часть.



Фото 56. Коридор-переход в дворовые корпуса.



Фото 57. Помещение 8.



Фото 58. Помещение 8 и проем в помещении 7.





Фото 59. Юго-восточное помещение с лестницей на третий этаж.



Фото 60. Западное помещение третьего этажа.



Фото 61. Обрушение перекрытия третьего этажа в пом.7.



Дворовые корпуса, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А.  
Схема фотофиксации. Фасады.





Фото 62. Общий вид первого двора с юго-запада.



Фото 63. Центральный дворовой корпус, вид с севера.





Фото 64. Проем в подвал центрального корпуса.



Фото 65. Проездная арка центрального корпуса.





Фото 66. Общий вид второго двора с запада.



Фото 67. Южный фасад центрального корпуса.



Фото 68. Фрагмент восточного корпуса второго двора.





Фото 69. Вход в подвал, недоступен.



Фото 70. Общий вид сверху центрального корпуса.



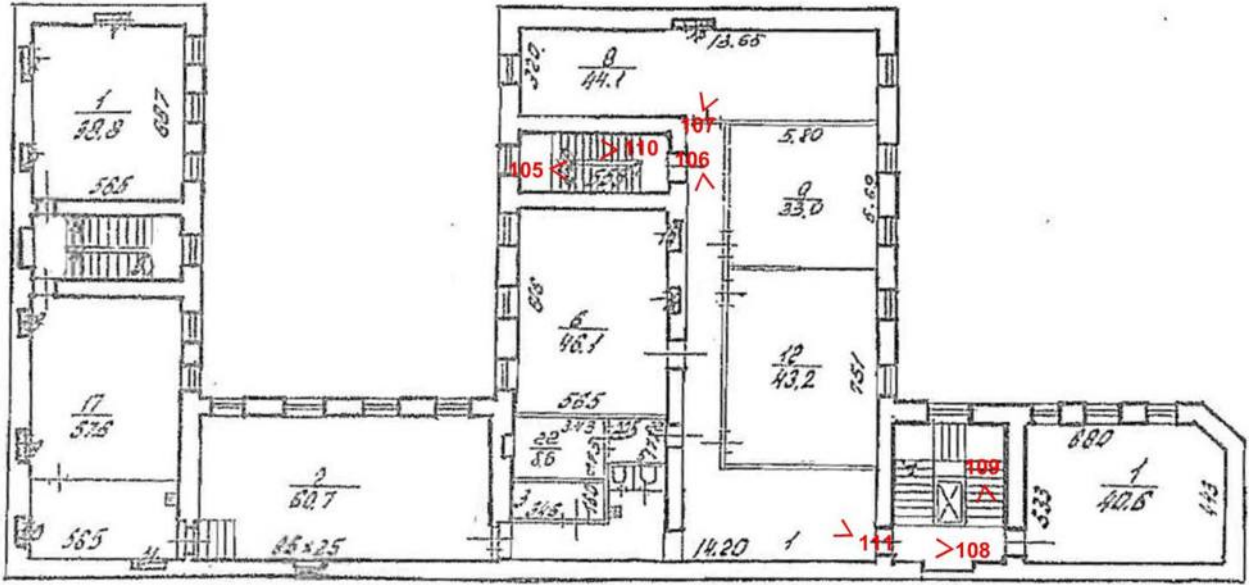
Фото 71. Фасад южного корпуса.







5 этаж



6 этаж

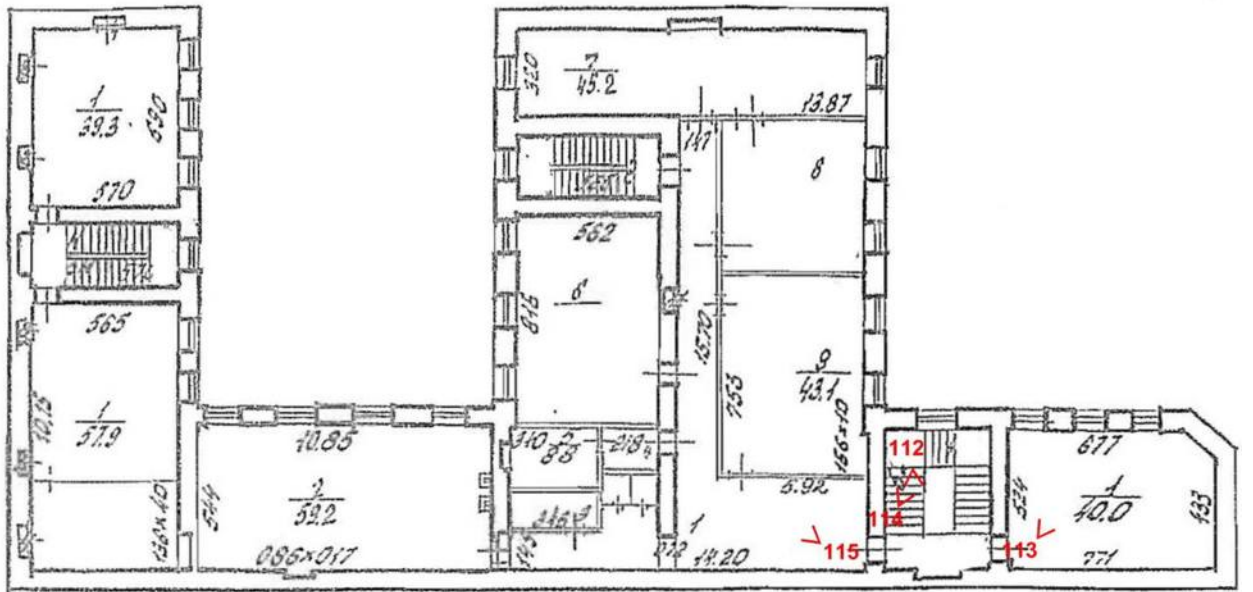






Фото 72. Лестница южного корпуса,  
первый этаж.



Фото 73. Лестница южного корпуса,  
междуэтажная площадка.



Фото 74. Помещение 1, южного корпуса.





Фото 75. Помещения второго этажа южного корпуса.



Фото 76. Лестница на третий этаж.



Фото 77. Площадка 4 этажа.



Фото 78. Помещение первого этажа восточного корпуса второго двора.



Фото 79. Помещение под лестницей центрального корпуса.



Фото 80. Проем в подвал, недоступен.





Фото 81. Помещение первого этажа центрального корпуса.



Фото 82. Помещение 17.





Фото 83. Проемы в помещении 10.



Фото 84. Первый этаж северной лестницы.



Фото 85. Лифтовая шахта.



Фото 86. Коридор вдоль восточной границы.



Фото 87. Лестница северная.



Фото 88. Лестницы центрального корпуса.



Фото 89. Лестница, вид с междуэтажной площадки.





Фото 90. Коридор центрального корпуса.



Фото 91. Лестница северная, марш на второй этаж.



Фото 92. Северный коридор.



Фото 93. Лестница центрального корпуса со второго этажа.





Фото 94. Северо-восточное помещение центрального корпуса.



Фото 95. Площадка третьего этажа.



Фото 96. Лестница, третий этаж.





Фото 97. Площадка третьего этажа северной лестницы.



Фото 98. Коридор в северной части.



Фото 99. Помещение 1 центрального корпуса.



Фото 100. Коридор четвертого этажа.



Фото 101. Помещение 8 (западное).



Фото 102. Северная лестничная клетка  
и лифт.



Фото 103. Помещение 1 (северная  
часть).





Фото 104. Помещение центрального корпуса, разрушение перекрытия.



Фото 105. Лестница на 5 этаж.



Фото 106. Коридор центрального корпуса, разрушение перекрытия.





Фото 107. Помещение 9.



Фото 108. Северная лестница, пятый этаж.



Фото 109. Северная лестница на 5 этаж.

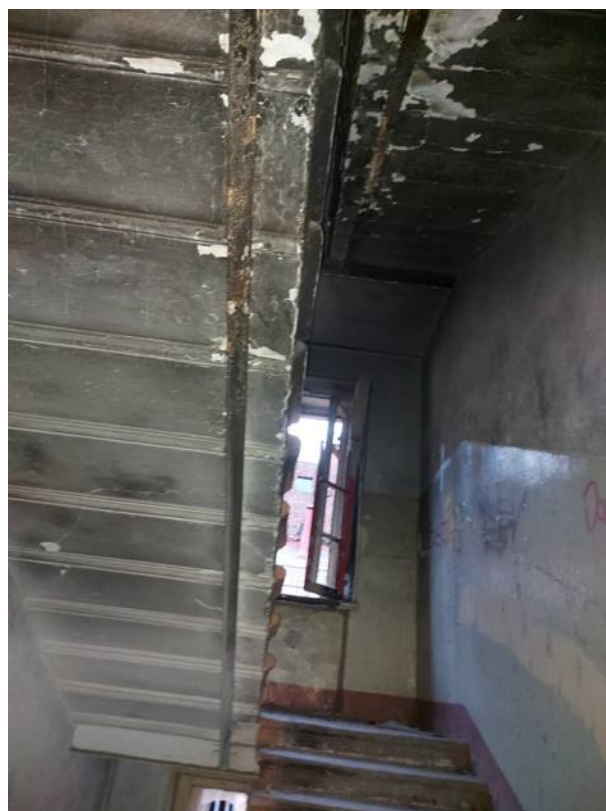


Фото 110. Лестница центрального корпуса, марш на 6 этаж.





Фото 111. Помещение центрального корпуса.



Фото 112. Вид на 6 этаж северной лестницы.





Фото 113. Помещение северное (6 этаж).



Фото 114. Лестничные марши северной лестницы.



Фото 115. Помещение центрального корпуса на 6 этаже.

## Состав фотофиксации

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

## Фасады

- Фото 1. Общий вид по Среднему проспекту с северо-востока.
- Фото 2. Лицевой фасад.
- Фото 3. Общий вид по Среднему проспекту с запада.
- Фото 4. Лицевой фасад с запада.
- Фото 5. Лицевой фасад с востока.
- Фото 6. Фрагмент фасада и системы водоотведения.
- Фото 7. Проездная арка с проспекта.
- Фото 8. Фрагмент лицевого фасада.
- Фото 9. Проездная арка.
- Фото 10. Дворовой фасад.
- Фото 11. Проемы первого этажа.
- Фото 12. Крыльцо дворовое.
- Фото 13. Юго-восточный угол, примыкание дворовых корпусов.
- Фото 14. Юго-западный угол.
- Фото 15. Вид сверху.

## Интерьеры

- Фото 16. Вход со двора.
- Фото 17. Центральный коридор.
- Фото 18. Фрагмент перекрытия, заложенные проемы.
- Фото 19. Помещение 5, по дворовому фасаду.
- Фото 20. Западный коридор.
- Фото 21. Помещение 20, обрушение перекрытия.
- Фото 22. Соединительный коридор на востоке.
- Фото 23. Коридор восточного входа.
- Фото 24. Помещение 9.
- Фото 25. Фрагмент помещения 9.
- Фото 26. Восточный вход.
- Фото 27. Помещение под парадной лестницей.
- Фото 28. Ступени в западной части.
- Фото 29. Подполье.
- Фото 30. Парадная лестница, пристройки.
- Фото 31. Западный вход.
- Фото 32. Коридор западного входа.
- Фото 33. Проемы лицевого фасада.
- Фото 34. Помещение 20, разрушение перекрытия.



- Фото 35. Парадная лестница, первый марш.  
Фото 36. Парадная лестница.  
Фото 37. Перекрытие парадной лестницы.  
Фото 38. Разрушение перекрытия в парадной лестнице.  
Фото 39. Галерея парадной лестницы.  
Фото 40. Площадка второго этажа.  
Фото 41. Парадная лестница, вид со второго этажа.  
Фото 42. Восточная и центральная часть помещения 14.  
Фото 43. Западная часть помещения 14.  
Фото 44. Помещение 14, разрушение перекрытия.  
Фото 45. Северо-восточный угол помещения 14.  
Фото 46. Вид на помещение 13.  
Фото 47. Помещение 13.  
Фото 48. Помещение 12.  
Фото 49. Помещение 11.  
Фото 50. Проемы в центральной части.  
Фото 51. Перекрытие помещения 10.  
Фото 52. Помещение 9.  
Фото 53. Фрагмент помещения 9, оконный проем.  
Фото 54. Северо-восточный угол помещения 9.  
Фото 55. Вид на юго-восточную часть.  
Фото 56. Коридор-переход в дворовые корпуса.  
Фото 57. Помещение 8.  
Фото 58. Помещение 8 и проем в помещение 7.  
Фото 59. Юго-восточное помещение с лестницей на третий этаж.  
Фото 60. Западное помещение третьего этажа.  
Фото 61. Обрушение перекрытия третьего этажа в пом.7.

Дворовые корпуса, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

#### Фасады

- Фото 62. Общий вид первого двора с юго-запада.  
Фото 63. Центральный дворовой корпус, вид с севера.  
Фото 64. Проем в подвал центрального корпуса.  
Фото 65. Проездная арка центрального корпуса.  
Фото 66. Общий вид второго двора с запада.  
Фото 67. Южный фасад центрального корпуса.  
Фото 68. Фрагмент восточного корпуса второго двора.  
Фото 69. Вход в подвал, недоступен.  
Фото 70. Общий вид сверху центрального корпуса.

Фото 71. Фасад южного корпуса.

Интерьеры

Фото 72. Лестница южного корпуса, первый этаж.

Фото 73. Лестница южного корпуса, междуэтажная площадка.

Фото 74. Помещение 1, южного корпуса.

Фото 75. Помещения второго этажа южного корпуса.

Фото 76. Лестница на третий этаж.

Фото 77. Площадка 4 этажа.

Фото 78. Помещение первого этажа восточного корпуса второго двора.

Фото 79. Помещение под лестницей центрального корпуса.

Фото 80. Проем в подвал, недоступен.

Фото 81. Помещение первого этажа центрального корпуса.

Фото 82. Помещение 17.

Фото 83. Проемы в помещение 10.

Фото 84. Первый этаж северной лестницы.

Фото 85. Лифтовая шахта.

Фото 86. Коридор вдоль восточной границы.

Фото 87. Лестница северная.

Фото 88. Лестницы центрального корпуса.

Фото 89. Лестница, вид с междуэтажной площадки.

Фото 90. Коридор центрального корпуса.

Фото 91. Лестница северная, марш на второй этаж.

Фото 92. Северный коридор.

Фото 93. Лестница центрального корпуса со второго этажа.

Фото 94. Северо-восточное помещение центрального корпуса.

Фото 95. Площадка третьего этажа.

Фото 96. Лестница, третий этаж.

Фото 97. Площадка третьего этажа северной лестницы.

Фото 98. Коридор в северной части.

Фото 99. Помещение 1 центрального корпуса.

Фото 100. Коридор четвертого этажа.

Фото 101. Помещение 8 (западное).

Фото 102. Северная лестничная клетка и лифт.

Фото 103. Помещение 1 (северная часть).

Фото 104. Помещение центрального корпуса, разрушение перекрытия.

Фото 105. Лестница на 5 этаж.

Фото 106. Коридор центрального корпуса, разрушение перекрытия.

Фото 107. Помещение 9.

Фото 108. Северная лестница, пятый этаж.

Фото 109. Северная лестница на 5 этаж.

Фото 110. Лестница центрального корпуса, марш на 6 этаж.

Фото 111. Помещение центрального корпуса.

Фото 112. Вид на 6 этаж северной лестницы.

Фото 113. Помещение северное (6 этаж).

Фото 114. Лестничные марши северной лестницы.

Фото 115. Помещение центрального корпуса на 6 этаже.



**Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Общественный дом В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

**Копия распоряжение КГИОП от 21.01.2020 № 07-19-16/20**



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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

21 ЯНВ 2020

№ 04-19-16/20

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копий согласно пункту 2 распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -  
начальник Управления организационного обеспечения,  
популяризации и государственного учета  
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Приложение  
к распоряжению КГИОП  
от 21 ЯНВ 2020 № 01-19-16/20

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**  
объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Особняк В.И. Турчаниновой"  
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

О	Т	С	У	Т	С	Т	В	У	Е	Т	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется  отсутствует  V  
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранный обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Особняк В.И. Турчаниновой"

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1-я треть 19 в.; 1855-1859; арх. И.И. Цим



3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального  регионального  муниципального  значения  
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник  ансамбль   
(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Распоряжение КГИОП № 329-р

от «20» августа 2018

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица  Средний проспект В.О.  д.  40  корп./  
стр.  литера  А  помещение/  
квартира  ---

иные сведения:

Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

- г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 20.08.2018 №329-р)

- г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.02.2019 №99/2019/247366233)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 20.08.2018 № 329-р, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 

6
---

 изображений,  
(указать количество)

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Закон 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"

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия  
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)
---

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП
-------

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
- организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.



Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия  
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного

наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

**Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан  
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства  
к объекту культурного наследия, включенному в реестр  
(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)**

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

В интересах сохранения объекта культурного наследия доступ к объекту культурного наследия (его части) может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП.

#### Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

##### 22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театраль-

зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

**Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"**

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователь объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по консервации объекта культурного наследия в установленном порядке.	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) Выполнить следующие мероприятия по установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Наименование мероприятий	Сроки выполнения	Примечание
-------	--------------------------	------------------	------------



1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
---	--	---	--

3) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

4) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

5) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

6) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

7) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

10) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

11) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

12) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

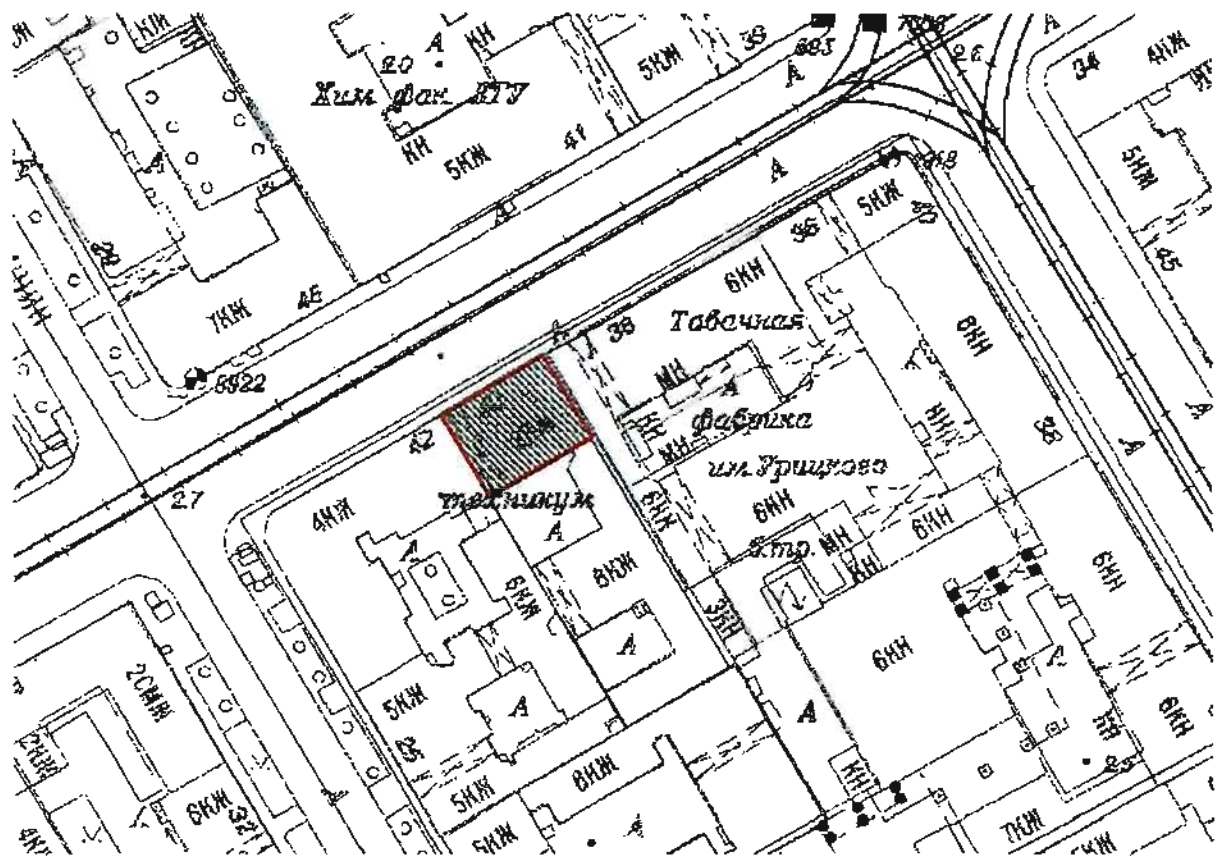
В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

#### Приложение:

1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 20.08.2018 № 329-р.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия на момент утверждения охранного обязательства.


Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И. Турчаниновой»  
(далее объект культурного наследия)  
Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, лит.А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

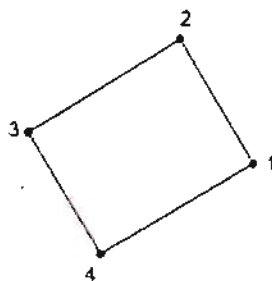
Условные обозначения:

 Объект культурного наследия регионального значения

## 2. Описание границы территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта от точки 1 до точки 2 проходит на северо-запад, от точки 2 до точки 3 на юго-запад вдоль лицевого фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, от точки 3 до точки 4 на юго-восток, от точки 4 до точки 1 на северо-восток вдоль дворового фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007.

## 3. Координаты характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия:



### Условные обозначения:

— Граница территории.

● 1 Номер характерной (поворотной точки)

Координаты характерных (поворотных) точек  
в Геодезической системе (Росреестр X - север, Y - восток)

№ характерной точки	X(километры)	Y(километры)
1	94,9215973	111,4343811
2	94,9363884	111,4255142
3	94,9254	111,4072
4	94,9107034	111,415832



Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И.Турчаниновой»  
Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предметы охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация двухэтажного прямоугольного в плане здания с лучковым фронтоном по оси воротного проезда; включая аттиковую надстройку и воротный проезд по лицевому фасаду;</p> <p>конфигурация (скатная) и габариты лицевого ската крыши, включая высоту конька;</p> <p>материал окрытия (листовое железо);</p>	 
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические конструкции:</p> <p>исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>парадная лестница Л1 - конфигурация, конструктивное решение (четырёхмаршевая), материал (камень), профиль ступеней (с валиком);</p>	

2

ограждение маршей – материал и техника (чугун, литье);  
 рисунок – вертикальные ажурные стойки с рисунком растительного характера;



своды:

коробовый свод на подпружных арках в воротном проезде;



коробовый свод с распалубками в пом. 2-Н(5), пл. 35,0 м кв.;



3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.
---	--------------------------------	--

4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение лицевого фасада в приемах историзма;</p> <p>материал отделки цоколя – известняковая плита;</p> <p>материал отделки фасада – окрашенная штукатурка;</p> <p>линейный руст в уровне 1-го этажа;</p> <p>подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа;</p> <p>правая крайняя ось фланкирована рустованными пилястрами в уровне 1-го этажа, пилястры декорированы «разорванными» прямоугольными филенками с медальоном в центре в уровне 2-го этажа (левый край фасада оформлен аналогичной пилястрой);</p> <p>штукатурная профилированная тяга над оконными проемами в уровне 2-го этажа;</p> <p>оконные и дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с лучковыми завершениями в уровне 2-го этажа);</p> <p>воротный проем – с завершением в виде трехцентровой арки, оформлен всерным рустом с замковым камнем;</p> <p>оконные заполнения – исторические цвет и рисунок расстекловки;</p> <p>оформление оконных проемов:</p> <p>профилированные наличники, замковые камни в уровне 1-го этажа;</p> <p>профилированные наличники «с ушками», профилированные лучковые сандрики;</p> <p>лепной орнамент с элементами «рокайля» в поле сандриков и подоконных простенках – в уровне 2-го этажа;</p>	  
---	---	--	--



гротескный маскарон в поле сандрика сдвоенного оконного проема;



профилированный венчающий карниз с раскреповкой в крайней правой оси фасада;



лучковый фронтон по оси воротного проезда;

аттиковая надстройка сложной конфигурации с профилированным карнизом в завершении;

дворовый фасад:

материал отделки цоколя - известняковая плита;

материал отделки фасада - гладкая окрашенная штукатурка;

воротный проем с завершением в виде трехцентровой арки;



оконные и дверные проемы - местоположение по историческим осям;






прямые сандрики в уровне 2-го этажа по 1-2-3-й осям фасада;

профилированные наличники в уровне 2-го этажа по 1-2-й световым осям фасада;

профилированный венчающий карниз.



5

5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>оформление стен лестничной клетки:          квадратный руст в нижней части стен, линейный руст над профилированной тягой;</p> <p>в завершении стен фриз в виде меандра, профилированная тяга, разноформатные зеркала в профилированных рамах, круглые розетки вписанные в медальоны;</p> <p>круглые розетки состоящие из центральной небольшой цветочной розетки обрамленной листьями аканта, жемчужной порезкой, профилированным кругом – по четырем стенам лестничной клетки;</p>	    
---	---	--	--

деревянное ограждение галереи в объеме лестничной клетки – кувшинообразные балясины, профилированные поручни;



галерея на деревянных профилированных колоннах, декорированных «алмазными» гранями, профилированными тягами; трапецидальные арки, оформленные резным рельефом растительного характера;



7

декоративное оформление перекрытия:

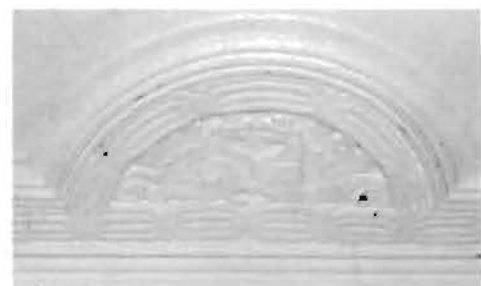
профилированный карниз с порезкой в виде плетения «косичка»; «скошенная падуга» (материал дерево?);



по периметру потолка профилированная тяга с порезкой геометрического характера в виде плетения «косичка» (материал-дерево?);



угловые резервы и полурозетки с порезкой в виде стилизованных фантастических птиц (материал-дерево?);



в центре круглая профилированная розетка с порезкой в виде «жемчужника» и лавровым венком (материал дерево?);





дверное заполнение -  
двустворчатое, материал (дуб),  
рисунок (каждая створка на две  
фигарейные филенки);



откосы – материал (дуб),  
оформлены прямоугольными  
филенками,

профилированные наличники.



Приложение № 3  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия  
регионального значения  
**«Обособняк В.И. Турчаниновой»**,  
расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А  
(согласно распоряжению КГИОП от 20.08.2018 №329-р),  
на момент утверждения охранного обязательства



1. Общий вид со стороны лицевого фасада.





2. Дворовый фасад. Общий вид.



3. Интерьер. Фрагмент. Лестница с арками галереи.



4. Интерьер. Фрагмент.  
Дверь с филенками.



5. Интерьер. Фрагмент. Лестница.



6. Интерьер. Фрагмент. Лепное украшение потолка.



**Приложение № 7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Обошняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

**Документы технического учета**

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

**КОПИЯ**

Филиал ГУП «ГУИОН» – ЦИБ Василеостровского и Петроградского районов

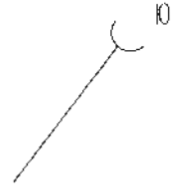
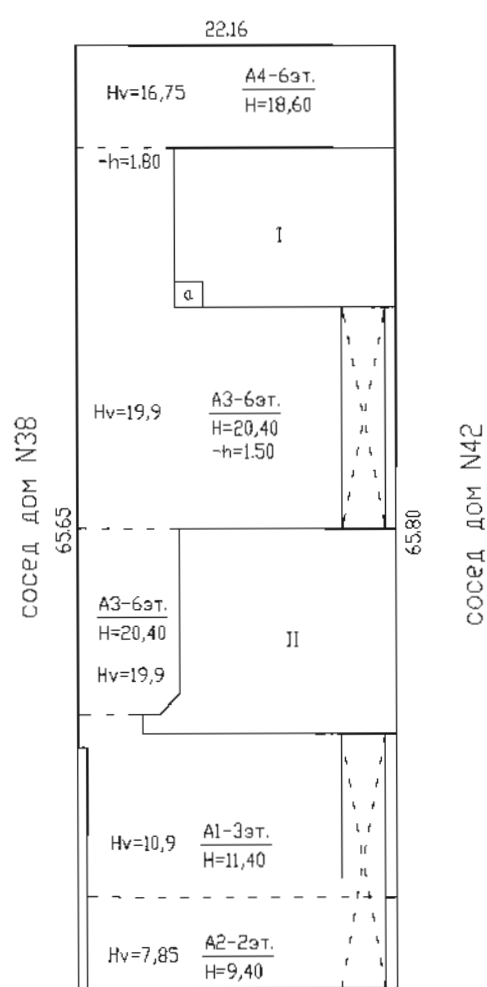
## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	<b>Политехнический колледж городского хозяйства</b>
район	<b>Василеостровский</b>
город	<b>Санкт-Петербург</b>
улица (пер.)	<b>Средний проспект В.О., дом 40, литера А</b>

Квартал № 2039  
Инвентарный № 02/01-1718

## План земельного участка

сосед дом N23 по 10-й линии В.О.



МАСШТАБ 1:500







## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

195

Литера: А

Год постройки: 1855, год реконструкции / капитального ремонта: 1958

Число этажей: 6(2-3-6), подвал

Группа капитальности: II

Вид внутренней отделки:

повышенный

№ 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 конструктор. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	глубокие трещины	5		5	45	2.25	
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные оштукатуренные штукатурка цементным раствором, окраска ПХВ	трещины в перемычках, выпадение кирпичей в перемычках, карнизах, углах здания, выпучивание и отпадение штукатурки глубокие трещины, выбоины, отпадение окрасочного слоя	29		29	45	13.05	
	б. Перегородки	деревянные оштукатуренные; гипсокартонные по металлическому каркасу с утеплителем	повреждения обшивки и штукатурки						
3	Перекрытия	чердачное	деревянные оштукатуренные	глубокие трещины в местах сопряжения балок с наружными стенами; следы мокрых пятен	20	20	55	11.00	
		междуэтажное	деревянные оштукатуренные						
		надподвальное	кирпичные сводки по стальным балкам						
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная; деревянная стропильная	провесы, неровности крыши, наличие дополнительных временных креплений стропильных ног	4		4	55	2.20	
5	Полы	дошчатые, окрашены; паркетные; из керамической плитки	Прогибы и просадки, местами изломы	12		12	55	6.60	
6	Проемы	Оконные	двойные створные; деревянные; из металлопластика	окна местами отсутствуют	10		10	80	8.00
		Дверные	филенчатые, окрашены; металлические	дверные полотна осели или отсутствуют					
7	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурованной плиткой; окраска клеевая; окраска масляная; штукатурка	выпучивание и отпадение штукатурки, окрасочного слоя, отпадение плитки, обоев	6		6	85	5.10	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от ТЭЦ	повреждение эмалевого	11		11	55	6.05
		Водопровод	от городской центральной сети	покрытия их поверхности;					
		Канализация	сброс в городскую сеть	поломка или волосные					
		Горячее водоснабжение	централизованное	трещины фаянсовых					
		Ванны		умывальников, унитазов,					
		Электроосвещение	скрытая проводка	смыльных бачков; массовые					
		Радио	скрытая проводка	проржавления					
		Телефон	скрытая проводка	трубопроводов					
		Вентиляция	естественная						
		Лифт	пассажирские						
		Сигнализация							
		Электрониты							
		Телевидение	от коллективных антенн						
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы	лестницы железобетонные по стальным косоурам	ступени стертые и местами разбиты	3		3	55	1.65	
Итого				100.0		100.0		55.90	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{55.90 \times 100}{100.0} = 56.0\%$

## VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:  
Группа капитальности:Год постройки:  
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

№ 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		

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

### VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности: \_\_\_\_\_

Год постройки: \_\_\_\_\_  
 Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

Число этажей: \_\_\_\_\_

№ 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:  $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{гр.9} \times 100}{100} = \text{гр.9} \%$



## IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	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	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	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	

## 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 ед. измер. 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	32	33.6	куб. м	21.20	1.00	1.03			0.93				0.96	20.35	16702	339886	56	149550
																Всего:	339886		149550
Стоимость в ценах 2013 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																50286134		22125923	

## XI. Техническое описание служебных построек

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									
<b>ИТОГО:</b>	100	х		100	х		100	х	
Формулы для подсчета площади, объема									

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									
<b>ИТОГО:</b>	100	х		100	х		100	х	
Формулы для подсчета площади, объема									

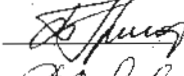
## XII. Исчисление стоимости служебных построек


Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. подвал			Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0


литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Металлы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

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	339886	149550					339886	149550
2013	50286134	22125923					50286134	22125923

« 24 » августа 2016 г.      Исполнил            (Григорьева Т.В.)

« 24 » августа 2016 г.      Проверил            (Морозова В.А.)

«24 » августа 2016 г.      Начальник филиала ГУП  
«ГУИОН»  
ПИБ Василеостровского и  
Петроградского районов            (Н.Д. Прокопенко)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



Пронумеровано, пронумеровано,  
скреплено печаттю 10 листов  
« 09 » 09 2016 г.

Начальник филиала

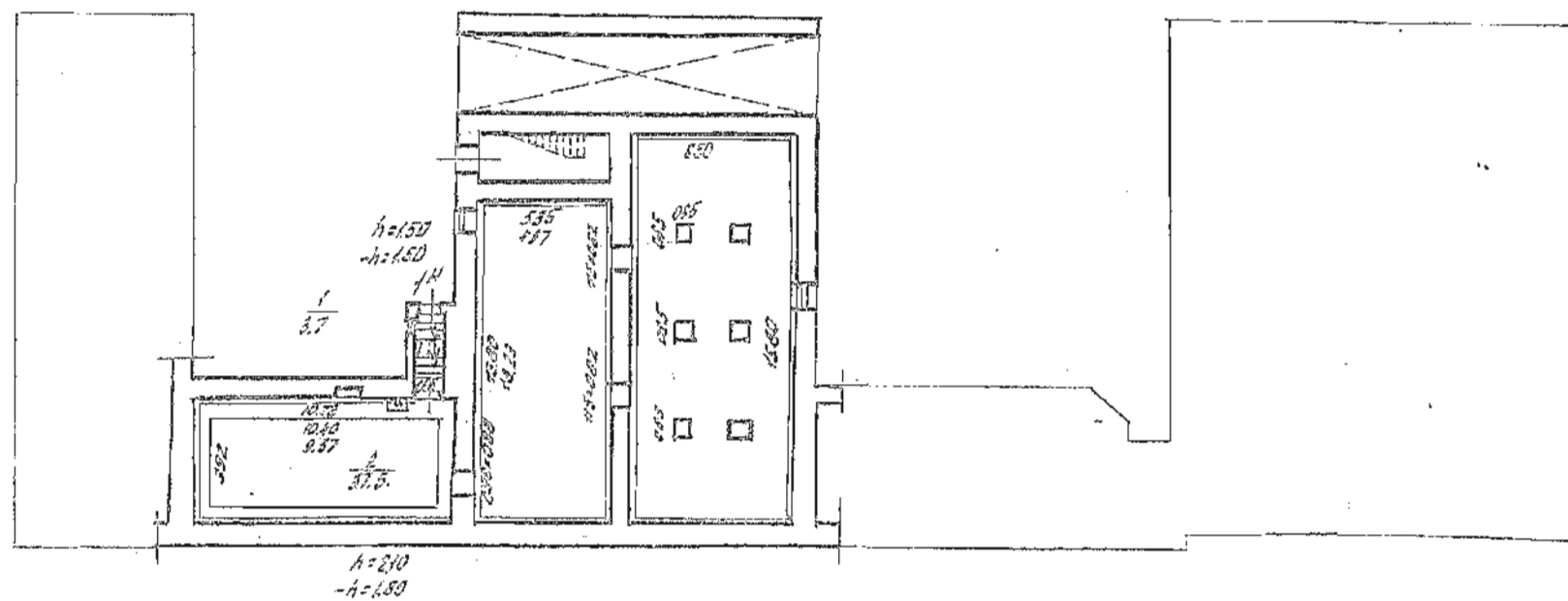
Подпись

(Прокопенко Н.Д.)



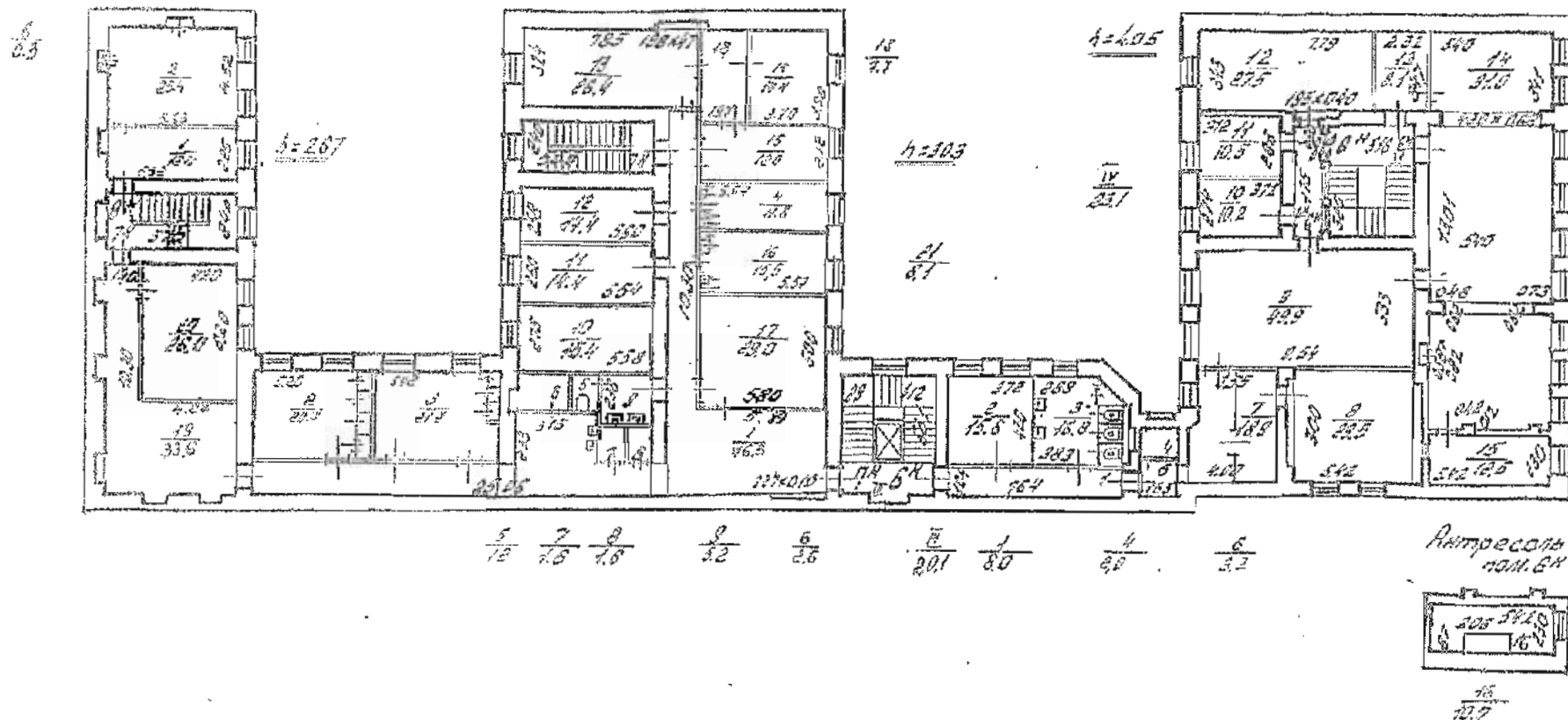
Инв. № 39/13  
Литер «А»

План подвала.

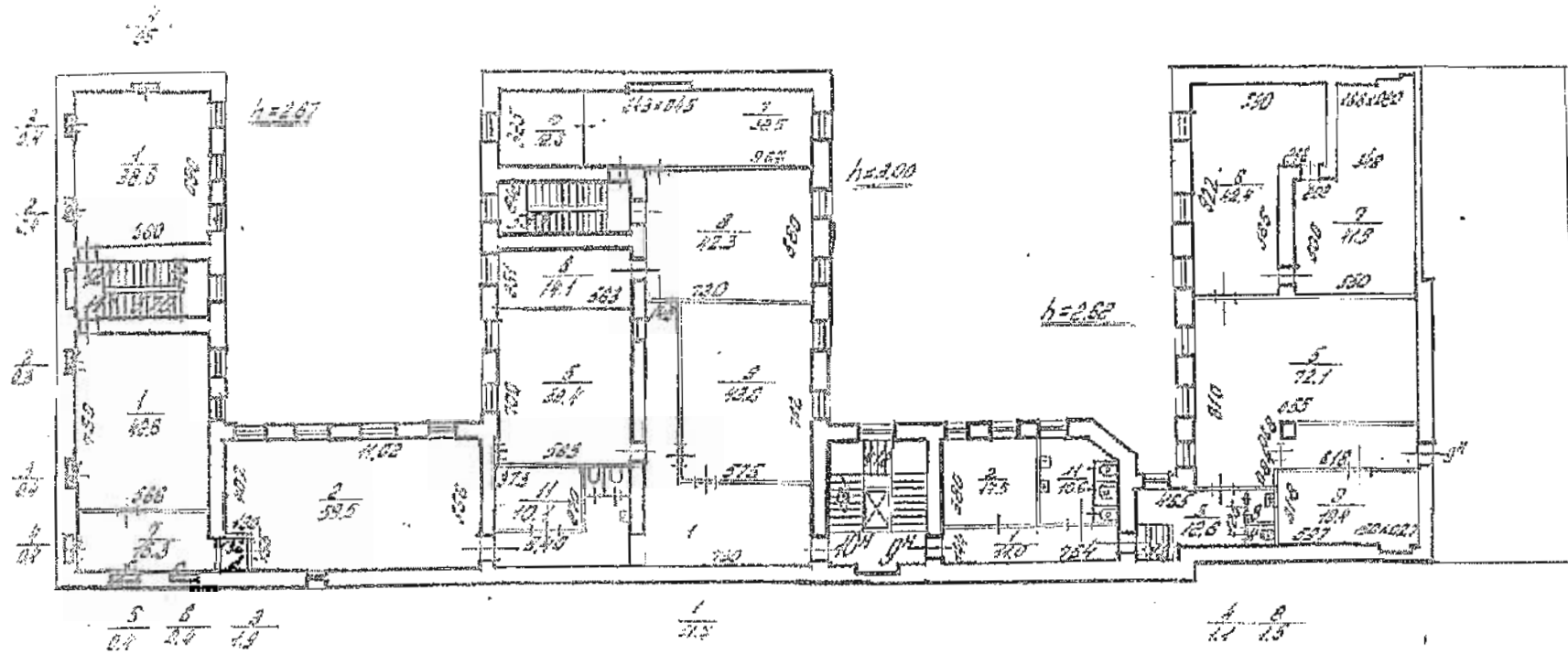




План 2 этажа.



План 3 этажа.

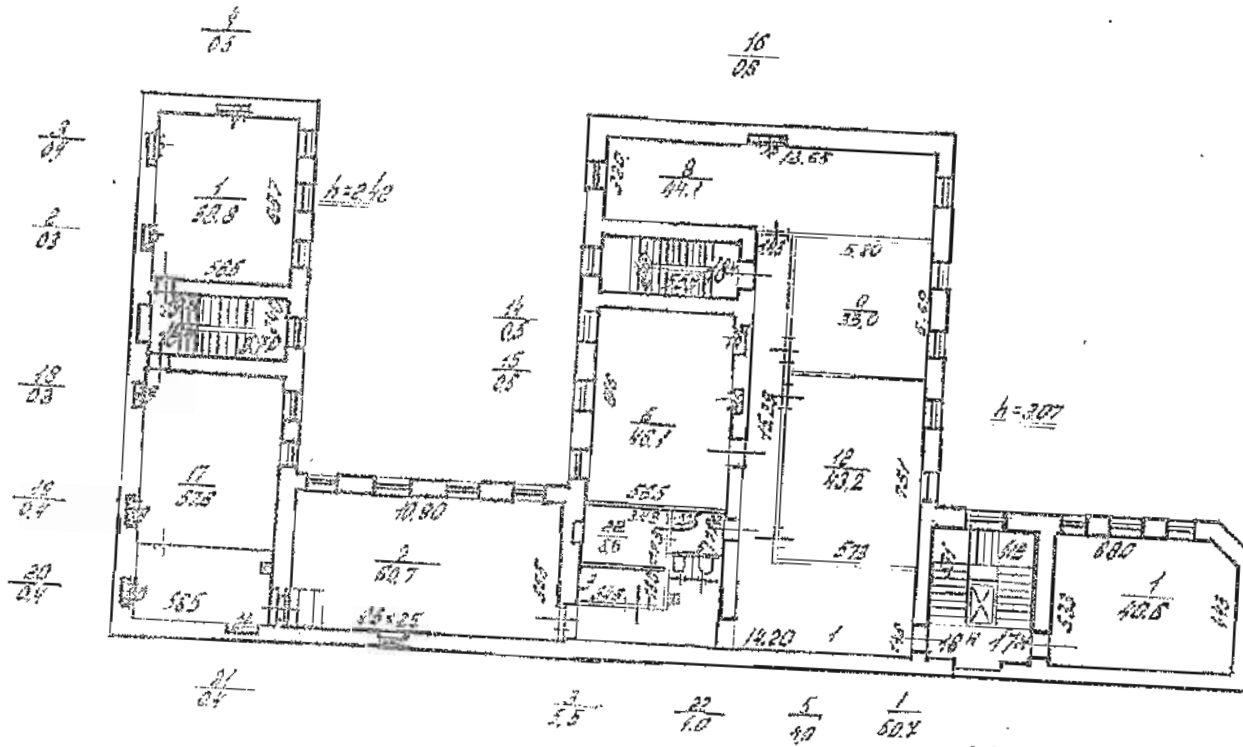




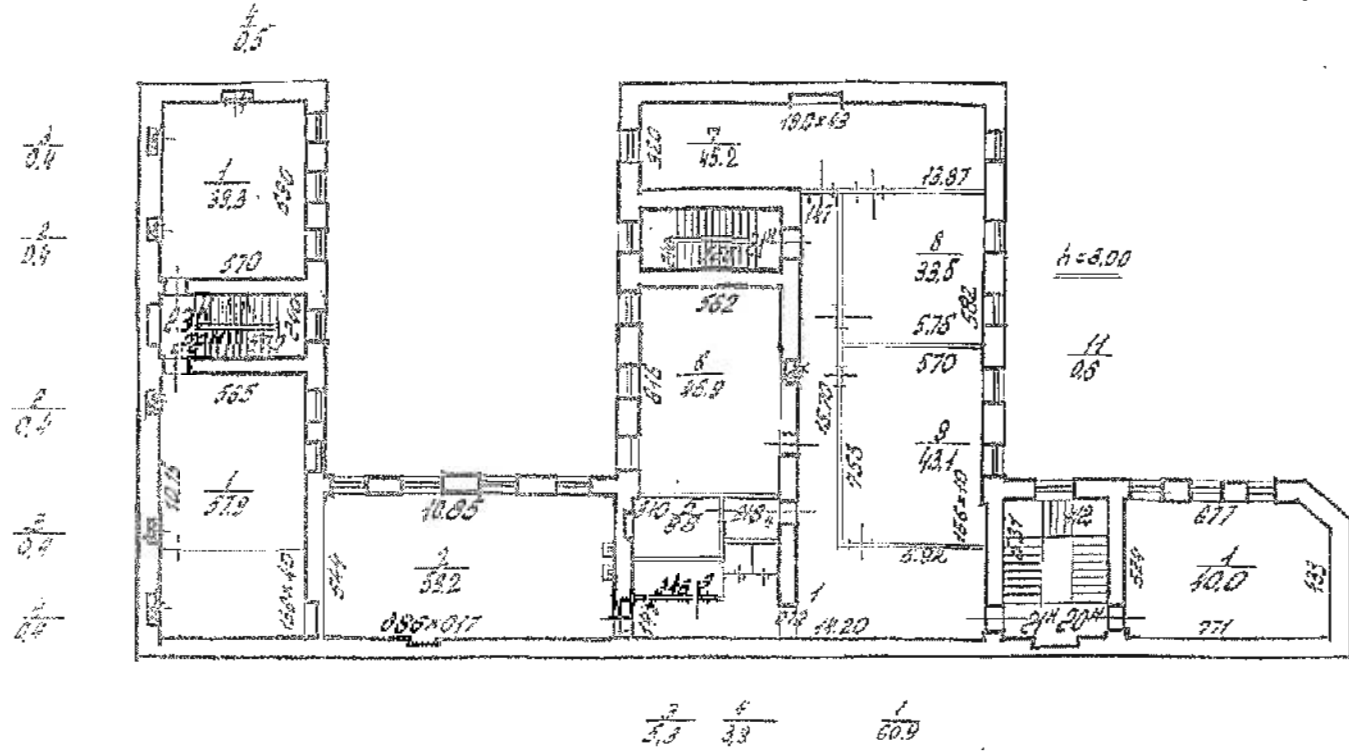


Инв. № 39/13  
Литер «А»

План 5 этажа.



План 6 этажа.



3/3 4/3 1/60.9

Фирма ГУИОН Проектно-инженерно-конструкторское бюро Василеостровского района г. Санкт-Петербург			
Лист	Целевая планировка дома № 40 по Среднему пр. 150 Лигер «А»		Лист 1/1 15.10.2003
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
15.10.2003	Начальник филиала	Захаров А.И.	<i>[Signature]</i>
15.10.2003	Инженер-бригадир	Иванова Л.Г.	<i>[Signature]</i>
15.10.2003	Исполнитель	Князева Э.Л.	<i>[Signature]</i>

**Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Обошняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

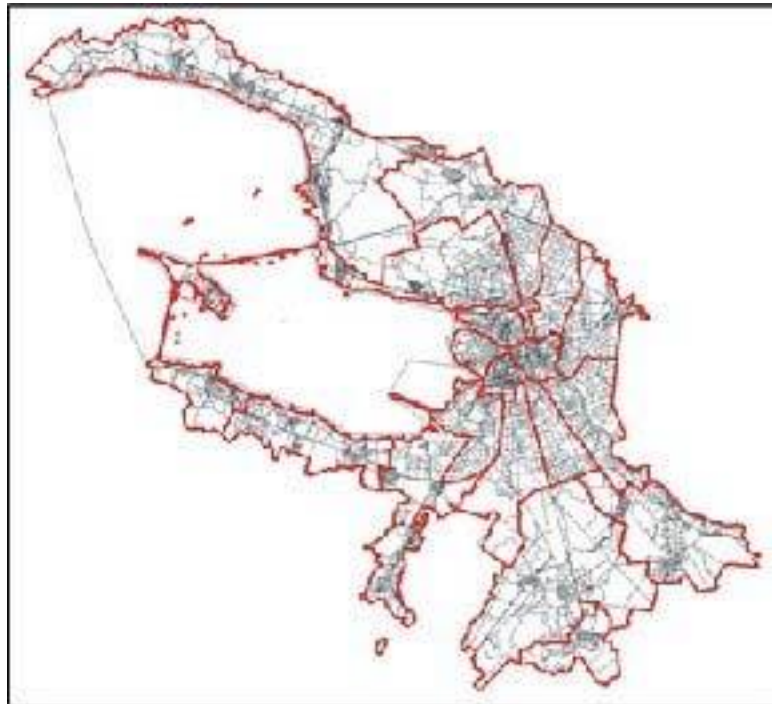
**Копия градостроительного плана земельного участка**



# **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

по адресу:

**Санкт-Петербург,  
муниципальный округ №7, Средний проспект В.О., участок 66  
78:06:0002039:3054**



# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

211

<b>N</b>	<b>RU7815800034494</b>
----------	------------------------

## Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (регистрационный номер 01-21-24553/20 от 15.05.2020)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка 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,

Василеостровский район, муниципальный округ №7

### Описание границ земельного участка:

См. Приложение к градостроительному плану.

### Кадастровый номер земельного участка (при наличии):

78:06:0002039:3054

### Площадь земельного участка:

1459+/-13 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. \_\_\_\_\_ / В.А.Григорьев /  
(подпись) (расшифровка подписи)

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



# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



- границы, в пределах которых разрешается размещение объектов капитального строительства (при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06), после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) при выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка\*
- границы, в пределах которых разрешается проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории (должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)

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.

## Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002039:3054
- объект капитального строительства, являющийся историческим зданием (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7)
- объект культурного наследия регионального значения "Особняк В.И. Турчаниновой"
- территория объекта культурного наследия, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется
- выявленный объект культурного наследия "Производственный корпус" в составе "Комплекс построек табачной фабрики "Лаферм"
- выявленный объект культурного наследия "Дом Л.И. Брежнев"
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
- охранная зона канализационных сетей
- охранная зона водопроводных сетей
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности\*\*
- территория объекта культурного наследия\*\*

## Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

- композиционно завершенная система открытых городских пространств (проспекты и улицы с лицевой застройкой): Средний пр. В.О. от 3-й линии до 17-й линии В.О.

## Элементы исторической планировочной структуры:

- исторические линии застройки: исторические линии застройки в квартале 2039
- проспекты: Средний пр. В.О.
- историческое межевание

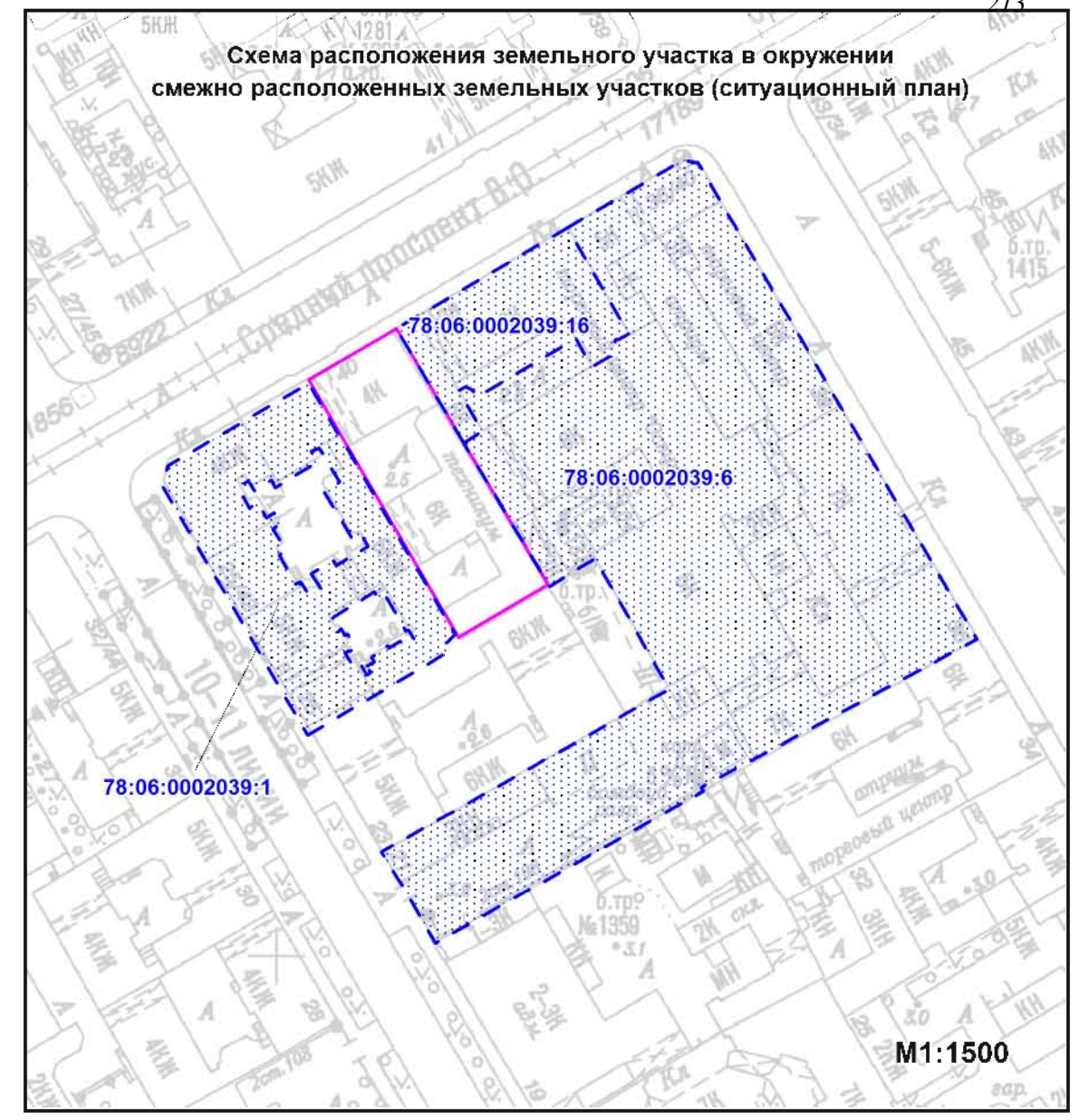
На часть земельного участка, расположенную вне границ объекта культурного наследия, распространяются:

- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06)
- территория предварительных археологических разведок ЗА 2
- водопроводная сеть

(\*) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, а также при реконструкции исторических зданий

(\*\*) указаны в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 20.05.2020 №78/201/20-289695

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 1989 г., М 1:2000



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:06:0002039:6 - кадастровый номер смежного 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.

						<b>RU7815800034494</b>			
						Санкт-Петербург, муниципальный округ №7, Средний проспект В.О., участок 66			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Спец.ОГП		Смолина В.В.			20.05.2020			1	1
						Чертеж градостроительного плана M1:500	Комитет по градостроительству и архитектуре		



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

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТД1-1 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-1\_1 и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

На часть земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется (см. чертеж градостроительного плана земельного участка).

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

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).

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).*

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «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.

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 «малозэтажная 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 настоящими Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы отдельные земельные участки.

Площадь детских (игровых) и хозяйственных 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 29 квадратных метров 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 метров 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.

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.

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.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зонах, 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.

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, не допускается размещение объектов капитального строительства, если это противоречит требованиям, установленным Режимы 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, 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, соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых<sup>217</sup> 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 проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии с Приложением №6 к Правилам, приводятся в соответствие с Правилами в порядке, установленном действующим законодательством.

**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).

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

Распоряжение КГИОП от 20.08.2018 №329-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия».

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

Для части земельного участка, расположенной вне территории объекта культурного наследия:

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка<*>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)<*>
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
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.8.2	Проведение азартных игр
4.9	Служебные гаражи
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
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
5.1.5	Водный спорт
6.8	Связь
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>
5.4	Причалы для маломерных судов

*Виды использования «жилая застройка» (за исключением вида «для индивидуального жилищного строительства») и «обслуживание жилой застройки» могут применяться для размещения объектов капитального строительства после получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.*

<\*> 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.

<\*\*\*> допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ.

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 (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования).

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не требуется 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 градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешенного использования такого объекта относился к основным видам разрешенного использования.

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.

## **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 5.4.1), «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<sup>221</sup> 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 <sup>2</sup> или га					
Без ограничений; См. п.А14, Б14 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.А14, Б14 настоящего подраздела	См. п.А1, А14, Б1, Б14 настоящего подраздела	См. п.А3, Б3 настоящего подраздела	См. п.А5-А6, Б5-Б6 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.А14, Б14 настоящего подраздела	-	См. п.А2, А4, А7-А13, Б2, Б4, Б7-Б13 настоящего подраздела

Для части земельного участка, расположенной вне границ территории объекта культурного наследия:

А. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны ТД1-1\_1:

А1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

А3. 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 метров;

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

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<sup>223</sup> в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 метров;

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

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 исторических зданий.

A4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 метра для устройства крылец и прямков;

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

A5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

A6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 28 метров.

A7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается.

A8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами)).

A9. Минимальная площадь озеленения территории:

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), «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «проведение азартных игр» (код 4.8.2) и «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) 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 исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции

исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A12. 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.

A13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках - III.

A14. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Б. Размещение объектов с кодами 2.5, 2.6 допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ со следующими предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с Приложением №8 к Правилам:

Б1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

Б3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

3.1. стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов - 0 метров;

3.2. 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 метров;

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 метров;

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

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,

Б4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 метра для устройства крылец и приямков;

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

Б5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

Б6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 28 метров.

Б7. 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.

Б8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами)).

Б9. 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), «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) 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 исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимально допустимая площадь озеленения земельного участка в соответствии с таблицей 1.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 20% земельного участка, но не менее 15 кв. м на участок(\*).

(\*) - указанный расчет включает минимальную площадь озеленения также в отношении встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома для объектов обслуживания жилой застройки.

9.1. К озеленению земельного участка относятся части земельного участка, которые не заняты тротуарами или проездами, не оборудованы георешетками и иными видами укрепления газонов, и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), вне границ охранных зон объектов коммунального обслуживания, если иное не предусмотрено режимами использования земельных участков в границах указанных охранных зон.

К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты в случае, если их площадь составляет не более 5% от площади необходимого озеленения земельного участка.



Не более 70% озеленения на земельном участке, может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений)<sup>226</sup>, расположенных вне строительного объема зданий, строений и сооружений и не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения, при условии размещения не менее 50% озеленения при толщине грунтового слоя не менее 1,5 метров и не более 20% озеленения при толщине грунтового слоя менее 1,5 метров.

При этом не менее 30% озеленения размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют части здания, подземные сооружения, конструкции, а также сети инженерного обеспечения.

9.2. Озелененная часть земельного участка может быть оборудована:

9.2.1. Площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками.

9.2.2. Открытыми спортивными площадками.

9.2.3. Площадками для выгула собак.

9.2.4. Грунтовыми пешеходными дорожками.

9.2.5. Другими подобными объектами благоустройства.

9.3. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной части земельного участка.

9.4. Открытые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, могут располагаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения, в случае если их площадь не превышает 15% требуемой площади озеленения земельного участка.

9.5. При использовании земельного участка и (или) объекта капитального строительства с несколькими видами разрешенного использования, включая вспомогательные виды разрешенного использования, в отношении которых Правилами установлены требования к озеленению, минимальная площадь озеленения земельного участка определяется как сумма требуемых в соответствии с настоящим разделом площадей озеленения земельных участков для всех видов разрешенного использования.

При этом часть земельного участка, для которой осуществляется расчет требуемых в соответствии с настоящим разделом площадей озеленения, рассчитывается по следующей формуле:

$$Z = (C * A) / B,$$

где:

Z – часть земельного участка, занимаемая видом разрешенного использования, для которой осуществляется расчет озеленения;

C – общая площадь объекта капитального строительства или его части, занимаемая видом разрешенного использования;

A – площадь земельного участка;

B – общая площадь объекта (объектов) капитального строительства на земельном участке.

Применительно к встроенным, встроенно-пристроенным, пристроенным помещениям многоквартирного дома расчет озеленения земельного участка осуществляется в соответствии с настоящим разделом, за исключением размещения объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов) во встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещениях многоквартирного дома в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга 3 (ОЗРЗ-3), единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ).

9.5-1. Площадь территорий зеленых насаждений общего пользования в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования городского и местного значения.

При размещении жилых домов с видами разрешенного использования «малоэтажная

многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) и гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», расчет площади территорий зеленых насаждений общего пользования в квартале (кварталах) осуществляется с учетом минимальной площади зеленых насаждений общего пользования – кв.м. на человека исходя из расчетной численности населения.

9.6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с СП 42.1330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

9.7. При образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов, площадь озеленения земельного участка может быть уменьшена не более чем на 30% от площади необходимого озеленения земельного участка, в случае если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрено образование земельного участка для размещения зеленых насаждений общего пользования, не включенного в перечень зеленых насаждений общего пользования городского и местного значения, утвержденный Законом Санкт-Петербурга.

При этом образуемый для размещения зеленых насаждений земельный участок должен быть расположен вне границ охранных зон объектов коммунального обслуживания, если иное не предусмотрено режимами использования земельных участков в границах указанных охранных зон.

9.8. Озеленение земельного участка должно быть доступно для всех лиц, использующих объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке.

Б10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с таблицей 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 1 машино-место на 150 кв.м площади квартиры (кроме случаев реконструкции, предусматривающей увеличение общей площади здания до 30%)(\*\*).

(\*\*) - при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации о социальной защите инвалидов.

10.1. При использовании земельного участка с несколькими видами разрешенного использования, минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта определяется как сумма требуемых в соответствии с Правилами мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для всех видов использования земельного участка.

10.2. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Правилами, могут быть организованы в виде:

отдельно стоящих, встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек;

постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных.

10.3. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Правилами, размещаются в границах земельного участка или в границах иных

земельных участков (на стоянках-спутниках), расположенных в границах квартала<sup>228</sup> и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок.

В случаях, предусмотренных частью 2 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 100% требуемых в соответствии с настоящим разделом мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению объектов капитального строительства, предусматривается в границах земельного участка при соблюдении требований абзацев четвертого, пятого и шестого настоящего пункта, за исключением земельных участков с видами разрешенного, которые отмечены в таблицах 2.1 - 2.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам знаками <\*> и <\*\*\*>.

В случае подготовки документации планировке территории в границах земельного участка должно быть размещено не менее 50% требуемых в соответствии с настоящим разделом мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта.

При этом не менее 12,5% требуемых в соответствии с настоящим разделом мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка, из них 10% (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Для видов разрешенного использования «объекты культурно-досуговой деятельности» (код 3.6.1), «парки культуры и отдыха» (код 3.6.2), «цирки и зверинцы» (3.6.3) и «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2.) 12,5% требуемых в соответствии с настоящим разделом мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка, из них 50% (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске. При этом в случае если указанные 12,5% составляют более 20 мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, на открытых парковках в границах указанного земельного участка может быть размещено не менее 20 указанных мест, из них 50% должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Не допускается размещение открытых парковок, предусмотренных в абзацах четвертом и пятом настоящего пункта, под жилым зданием, расположенным на столбах, на проездах под жилым зданием, а также под выступающими частями жилого здания, консольно выступающими за плоскость стены на высоте менее 4,5 м.

Земельные участки стоянок-спутников, допустимые для размещения мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в соответствии с требованиями настоящего пункта и обоснованные при подготовке документации по планировке территории, должны располагаться:

для всех видов разрешенного использования – на расстоянии в пределах пешеходной доступности не более 400 метров от границ земельного участка;

для жилых домов, размещение которых осуществляется в соответствии с договорами о развитии застроенных территорий, - на расстоянии в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров от границ земельного участка.

Размещение части необходимого количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах квартала за границами земельного участка должно быть обосновано в документации по планировке территории.

При этом размещение за границами земельного участка части необходимого количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, установленного для видов разрешенного использования «дома социального обслуживания» (код 3.2.1), «оказание социальной помощи населению» (код 3.2.2), «амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1), «стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2), «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1) согласно таблицам 2.1 – 2.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам, не подлежит обоснованию в составе документации по планировке территории.

10.4. Площади парковочных мест определяются из расчета не менее 25 кв.м на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и

продольном расположении автомобилей - не менее 18 кв.м на автомобиль (без учета проездов).

Минимально допустимые размеры машино-места составляют 5,3 x 2,5 м, максимально допустимы размеры машино-места - 6,2 x 3,6 м.

10.5. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, предусмотренные настоящим разделом, должны предусматривать не менее 10% мест (но не менее одного места) для специальных автотранспортных средств инвалидов, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха. Указанные места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта инвалидов не должны занимать иные транспортные средства. 30% мест от указанных мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта инвалидов (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

10.6. Количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельных участков.

10.7. При организации мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах жилых зон многоквартирных домов должны быть предусмотрены места для стоянки (размещения) электромобиля и (или) гибридных автомобилей из расчета 1 место на 1600 кв. м общей площади квартир, но не менее 1 места, с оборудованием места для их зарядки.

Б11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б12. 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.

Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке определяется в соответствии с таблицей 3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 1 место на 280 кв. м общей площади квартир.

Б13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках - III.

Б14. 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 исторической ландшафтно-композиционной и планировочной структуры:

1. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

- композиционно завершенная система открытых городских пространств (проспекты и улицы с лицевой застройкой): Средний пр. В.О. от 3-й линии до 17-й линии В.О.



Охраняются: объемно-пространственная композиция, габариты зданий, архитектурное решение фасадов, система озеленения и благоустройства, памятники монументального искусства.

2. Элементы исторической планировочной структуры:

- исторические линии застройки: исторические линии застройки в квартале 2039.
- проспекты: Средний пр. В.О.

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

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

- историческое межевание.

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

**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:**

			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
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					
Территория памятников истории и культуры	Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Распоряжение КГИОП	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела

	от 20.08.2018 №329-р.						231
--	-----------------------------	--	--	--	--	--	-----

1. В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры:

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., участок 66 расположен в границах:

- объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», (основание: Распоряжение КГИОП № 329-р от 20.08.2018; адрес НПА: Средний пр. В.О., 40, лит. А).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№	1	,	нежилое здание; количество этажей - 6, а также подземный - подвал; площадь - 3542.8 кв.м; год постройки - 1855; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер:		<u>78:06:0002039:2007</u>	

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

№	2	,	объект культурного наследия регионального значения "Особняк В.И. Турчаниновой"
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
Распоряжение КГИОП от 20.08.2018 № 329-р			
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)			

регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ данные отсутствуют \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ данные отсутствуют \_\_\_\_\_ (дата)

#### 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 и устойчивому 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. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 20.05.2020 №78/201/20-289695):  
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1091 кв.м.

2. Охранная зона водопроводных сетей:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 6 кв.м.

Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос <sup>сетей</sup>) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

3. Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1 кв.м.

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

4. Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 6 кв.м.

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

5. Охранная зона канализационных сетей:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 17 кв.м.

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

6. Охранная зона водопроводных сетей:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 123 кв.м.

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

7. Территория объекта культурного наследия (в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 20.05.2020 №78/201/20-289695):

Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия, площадь земельного участка, покрываемая территорией, составляет 368 кв.м.

8. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06), далее ОЗРЗ-1):

Земельный участок частично 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):

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-1:

1. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий\*. Указанный запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей 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).

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, произошедшей 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).

1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

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

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств (за исключением зданий, указанных в приложении 1 к Режимам), при одновременном соблюдении следующих условий:

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку и расположенного в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающего к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим зданием;

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств.

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 исторических зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и указанных в приложении 1 к Режимам, и(или) зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально 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, не воспринимаемых с открытых городских пространств, при условии, если соответствующая мансарда не будет восприниматься с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую отметку конька крыши меньшего из лицевых корпусов, расположенных 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 1 м);

д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.4. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брандмауэрных стенах, воспринимаемых с открытых городских пространств.

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

1.6. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, строений, сооружений, а также над композиционно завершенными пространствами, указанными в приложении 1 к Режимам.

1.7. Запрещается размещение произведений монументального искусства в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, за исключением восстановления утраченных, а также произведений монументального искусства, перечень которых устанавливается законом Санкт-Петербурга.

2. На территории ОЗРЗ-1 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. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимами, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

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

2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.

Устройство мансард на указанных зданиях с плоской крышей может осуществляться при условии устройства лицевого ската с углом наклона не более 30 градусов.

2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимами для соответствующего квартала, но не выше:

а) для уличного фронта:

для карниза - отметки карниза меньшего по высоте из ближайших исторических зданий, формирующего уличный фронт соответствующего квартала;

для конька крыши - отметки конька крыши меньшего по высоте из ближайших исторических зданий, формирующих уличный фронт соответствующего квартала;

б) для внутриквартальной застройки:

высота объектов капитального строительства, расположенных в границах композиционно

завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих<sup>236</sup> к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим объектом капитального строительства (при этом соответствующий объект капитального строительства не должен визуально восприниматься с открытых городских пространств);

высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств.

2.5. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.6. Параметры временных строений, сооружений, размещаемых в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, 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 настоящим пунктом, не распространяются на случаи установки временных строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.7. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующих значений:

ширина - 1,2 м;

высота - 1,8 м.

Параметры формата рекламного (информационного) поля рекламных и информационных тумб не должны превышать следующих значений:

ширина - 1,4 м;

высота - 3 м.

2.8. 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 2.9 настоящего раздела.

2.9. 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.

2.10. Размещение отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам,

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

2.11. Установка в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, малых архитектурных форм стационарного размещения, опор освещения, опор дорожных знаков осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.12. Работы по ремонту, замене и(или) восстановлению мощения в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, производятся после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.13. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 28 метров.

(\*). 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-1(06), кадастровый квартал 2039:

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

- 1) Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.
- 2) Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.
- 3) Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

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

тип застройки - брандмауэрная периметральная с минимальным количеством разрывов;

тип организации дворовых пространств - замкнутые, соединенные с улицами проездными арками;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки уличного фронта, незначительное количество вертикальных акцентов;

формирование уличного фронта на принципах сочетания однородной по стилистическим характеристикам застройки различной высоты;

типологическая однородность уличного фронта (преимущественно жилая и доходная застройка второй половины XIX века);

принципы размещения архитектурных доминант (церквей) - на участках при пересечении композиционных осей (застроенных улиц), активная роль архитектурных доминант в формировании композиции открытых городских пространств (улиц, площадей, набережных); фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурных доминант;

активная роль элементов исторического озеленения, в том числе бульваров, аллеиных посадок, массивов насаждений, в формировании композиции улиц.

- 4) Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым



в том числе относятся:

- традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым и трапециевидным завершением);
  - соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30% поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект 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;
  - мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;
  - традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX - начала XX века цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.
- 5) Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, керамика, природный неполированный камень, материал покрытия крыш - металл).
- 6) Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

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

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.

#### 10. Территория объекта культурного наследия:

Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия.

Ограничения использования земельного участка определяются Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

#### **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 <sup>239</sup>		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 20.05.2020 №78/201/20-289695)	2-7,36-38	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона водопроводных сетей	7,24-27	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи	1,28-35	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи	7-14	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей	1,15-23	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона водопроводных сетей	1,39-48	см.Приложение	см.Приложение
Территория объекта культурного наследия (в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 20.05.2020 №78/201/20-289695)	1,36-38	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06))	-	-	-
Территория предварительных археологических разведок	-	-	-
Территория объекта культурного наследия	-	-	-

## 7. Информация о границах зон действия 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)<sup>240</sup> объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

АО "Теплосеть Санкт-Петербурга", предварительные технические условия подключения от 20.05.2020 №ЦТП/866/7-7:

Объект капитального строительства может быть подключен к Василеостровской ТЭЦ-7 ПАО "ТГК-1".

Срок подключения объекта капитального строительства составляет от 18 до 36 месяцев, окончательный срок определяется на стадии заключения Договора на подключение.

Срок действия данных технических условий – до 01.05.2023 г.

ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения от 03.10.2019 №исх.-05979/48:

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 6,125 куб.м/час (147,0 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 6 куб.м/час (144 куб.м/сут) в сети коммунальной канализации возможен.

Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 1,5 куб.м/час в сети дождевой коммунальной канализации возможен.

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.

Срок действия настоящих технических условий три года.

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

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

**11. Информация о красных линиях:**

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

## Описание границ земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	94926.14	111407.05
2	94869.83	111439.85
3	94870.14	111440.37
4	94881.15	111458.86
5	94881.49	111459.43
6	94912.40	111440.91
7	94937.30	111426.21
8	94936.77	111426.53
9	94932.14	111417.35
10	94932.03	111417.55
11	94931.96	111417.82
12	94931.95	111418.02
13	94932	111418.30
14	94932.10	111418.52
15	94932.53	111418.02
16	94925.40	111407.48
17	94925.26	111408.01
18	94925.93	111410.51
19	94927.76	111412.34
20	94928.81	111412.62
21	94928.62	111413.31
22	94929.29	111415.81
23	94931.12	111417.64
24	94933.25	111428.60
25	94936.59	111425
26	94935.43	111425.45
27	94933.60	111427.28
28	94927.47	111409.34
29	94925.87	111407.21
30	94926.34	111408.02
31	94926.82	111408.84
32	94926.91	111408.97
33	94927.02	111409.09
34	94927.15	111409.18
35	94927.29	111409.26
36	94911.33	111415.68
37	94922.18	111434.31
38	94936.89	111425.51
39	94930.93	111415.27
40	94915.96	111412.98
41	94915.55	111414.50
42	94916.22	111417
43	94917.10	111418.44
44	94918.86	111420.15



Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
45	94921.36	111420.82
46	94923.86	111420.15
47	94925.69	111418.32
48	94925.90	111417.56

**Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

## **Правоустанавливающие документы**

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 29.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

**Земельный участок**

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <b>1</b> Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего листов выписки: _____	
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>	
Кадастровый номер: <b>78:06:0002039:3054</b>	

Номер кадастрового квартала:	78:06:0002039
Дата присвоения кадастрового номера:	09.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ №7, Средний проспект В.О., участок 66
Площадь:	1459 +/- 13 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	58300000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:06:0002039:2007
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:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>  2  </u> Раздела <u>  2  </u>	Всего листов раздела <u>  2  </u> :	Всего разделов: <u>      </u>	Всего листов выписки: <u>      </u>
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		1.1. Санкт-Петербург	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		2.1. Собственность, № 78:06:0002039:3054-78/033/2017-1 от 09.11.2017	
не зарегистрировано			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			



<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>	
Кадастровый номер: <b>78:06:0002039:3054</b>	

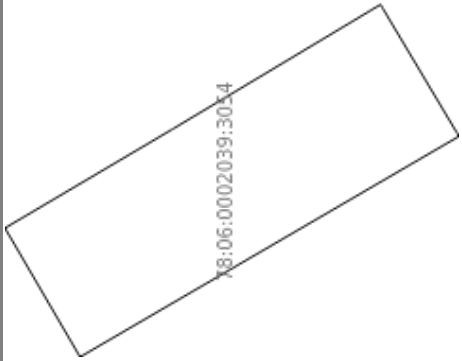
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	16.10.2020
	номер государственной регистрации:	78:06:0002039:3054-78/011/2020-2
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.10.2020 по 25.05.2061
3.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр АТР-Сайгон", ИНН: 7813138760
	основание государственной регистрации:	"Договор аренды земельного участка, предоставленного с целью реализации концессионного соглашения", №01/ЗКС-10730 от 27.07.2020
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

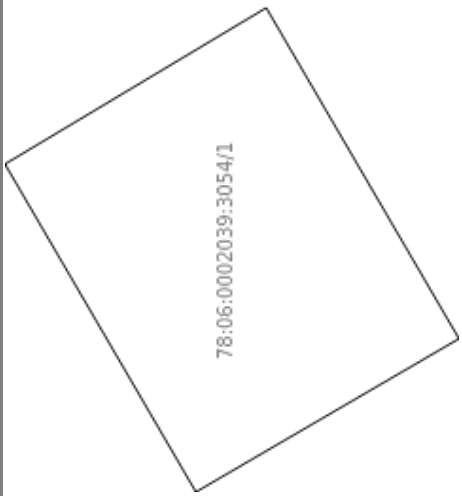
<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	94926.14	111407.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	94937.3	111426.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	94912.4	111440.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	94881.49	111459.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	94881.15	111458.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	94870.14	111440.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	94869.83	111439.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:06:0002039:3054/1</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

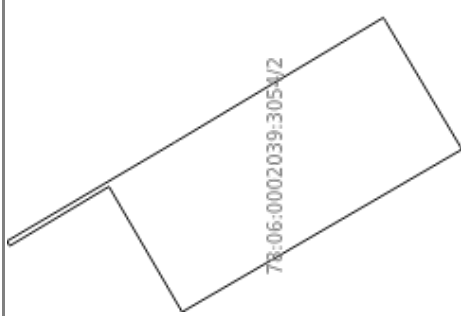
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.



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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>

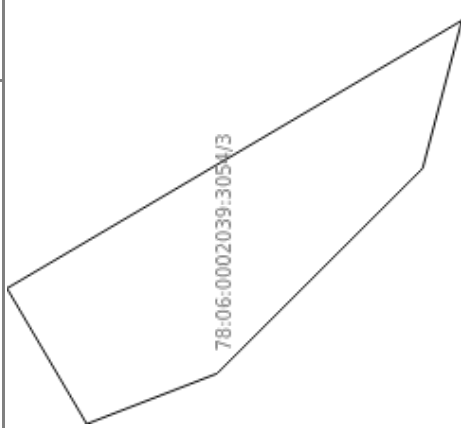
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:06:0002039:3054/2</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>

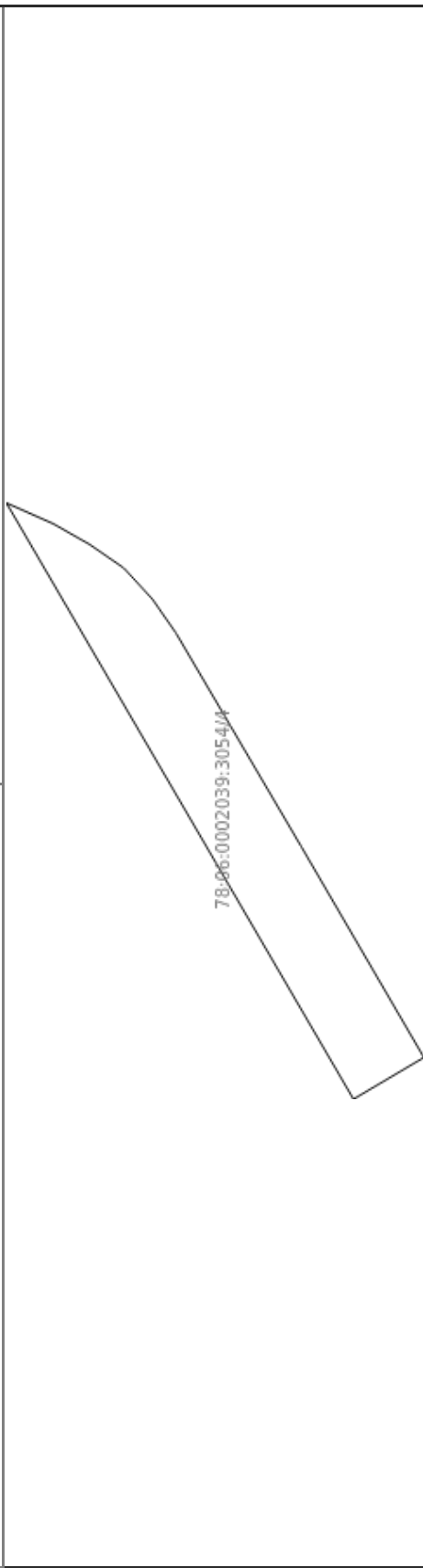
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:06:0002039:3054/3</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего листов выписки: _____
30.10.2020 № 99/2020/357064228		
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>

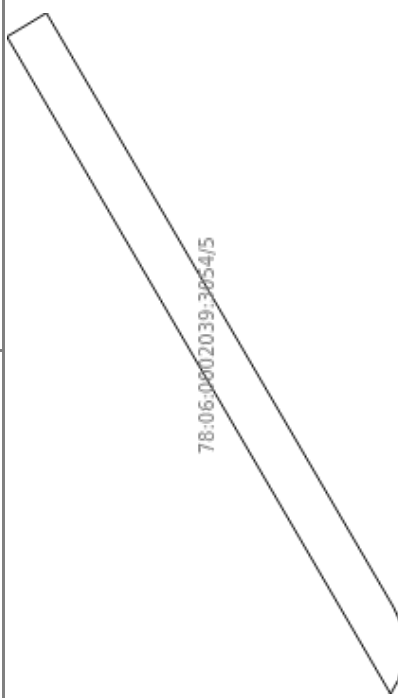
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:06:0002039:3054/4</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:06:0002039:3054/5</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

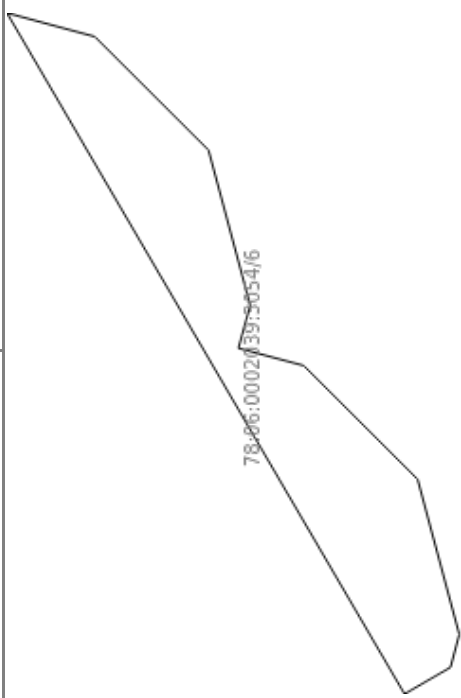
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.



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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>

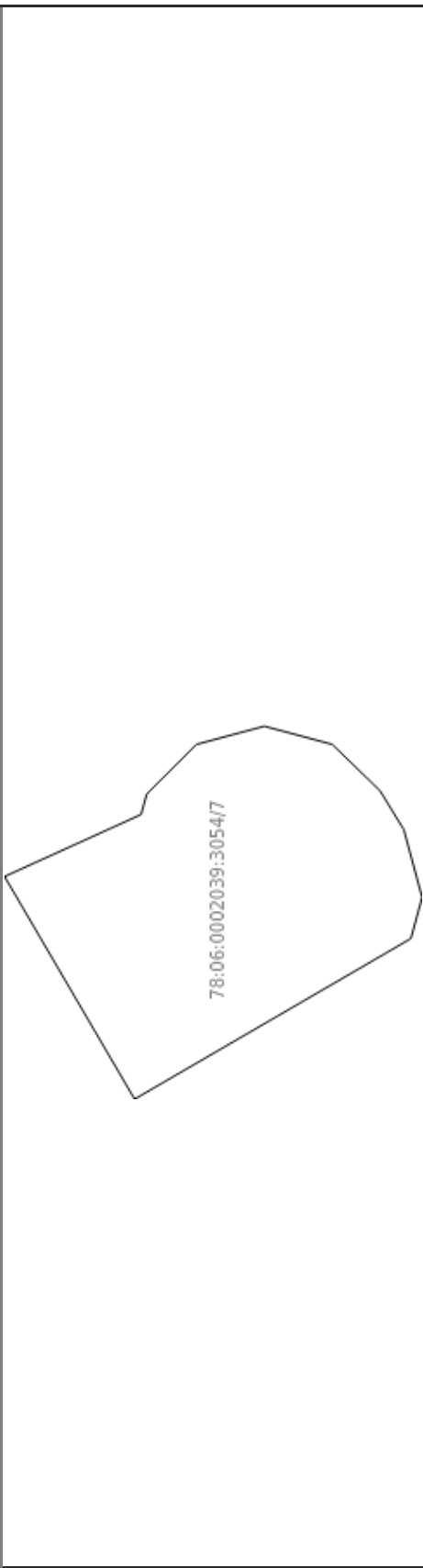
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:06:0002039:3054/6</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:06:0002039:3054/7</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>	
Кадастровый номер: <b>78:06:0002039:3054</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	368	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
1	368	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
2	1091	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
2	1091	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
3	6	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
3	6	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
4	1	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
4	1	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>	
Кадастровый номер: <b>78:06:0002039:3054</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
5	6	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
5	6	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
6	17	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
6	17	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
7	123	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017
7	123	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" № 2698-РЗК от 17.10.2017

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.



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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		<b>78:06:0002039:3054</b>	
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: мск 64			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	94926.14	111407.05	0.1
1	94926.14	111407.05	0.1
8	94936.89	111425.51	0.1
9	94922.18	111434.31	0.1
10	94911.33	111415.68	0.1
Описание закрепления на местности		4	
Закрепление отсутствует			
Закрепление отсутствует			
Закрепление отсутствует			
Закрепление отсутствует			
Закрепление отсутствует			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>				
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	94937.3	111426.21	Закрепление отсутствует	0.1
3	94912.4	111440.91	Закрепление отсутствует	0.1
4	94881.49	111459.43	Закрепление отсутствует	0.1
5	94881.15	111458.86	Закрепление отсутствует	0.1
6	94870.14	111440.37	Закрепление отсутствует	0.1
7	94869.83	111439.85	Закрепление отсутствует	0.1
8	94936.89	111425.51	Закрепление отсутствует	0.1
8	94936.89	111425.51	Закрепление отсутствует	0.1
9	94922.18	111434.31	Закрепление отсутствует	0.1
10	94911.33	111415.68	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		<b>78:06:0002039:3054</b>	
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 2			
Система координат: МСК-05			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
2	94937.3	111426.21	данные отсутствуют
3	94912.4	111440.91	данные отсутствуют
4	94881.49	111459.43	данные отсутствуют
5	94881.15	111458.86	данные отсутствуют
6	94870.14	111440.37	данные отсутствуют
7	94869.83	111439.85	данные отсутствуют
8	94936.89	111425.51	данные отсутствуют
8	94936.89	111425.51	данные отсутствуют
9	94922.18	111434.31	данные отсутствуют
10	94911.33	111415.68	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

подпись

М.П.



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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>		
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>				
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	94937.3	111426.21	Закрепление отсутствует	0.1
11	94933.25	111428.6	Закрепление отсутствует	0.1
11	94933.25	111428.6	Закрепление отсутствует	0.1
12	94933.6	111427.28	Закрепление отсутствует	0.1
13	94935.43	111425.45	Закрепление отсутствует	0.1
14	94936.59	111425	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		<b>78:06:0002039:3054</b>	
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 3			
Система координат: МСК-05			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
2	94937.3	111426.21	данные отсутствуют
11	94933.25	111428.6	данные отсутствуют
11	94933.25	111428.6	данные отсутствуют
12	94933.6	111427.28	данные отсутствуют
13	94935.43	111425.45	данные отсутствуют
15	94936.59	111425	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>				
Кадастровый номер:			<b>78:06:0002039:3054</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	94926.14	111407.05	Закрепление отсутствует	0.1
16	94927.47	111409.34	Закрепление отсутствует	0.1
16	94927.47	111409.34	Закрепление отсутствует	0.1
17	94927.29	111409.26	Закрепление отсутствует	0.1
18	94927.15	111409.18	Закрепление отсутствует	0.1
19	94927.02	111409.09	Закрепление отсутствует	0.1
20	94926.91	111408.97	Закрепление отсутствует	0.1
21	94926.82	111408.84	Закрепление отсутствует	0.1
22	94926.34	111408.02	Закрепление отсутствует	0.1
23	94925.87	111407.21	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		<b>78:06:0002039:3054</b>	
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 4			
Система координат: МСК-05			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	94926.14	111407.05	данные отсутствуют
16	94927.47	111409.34	данные отсутствуют
16	94927.47	111409.34	данные отсутствуют
17	94927.29	111409.26	данные отсутствуют
18	94927.15	111409.18	данные отсутствуют
19	94927.02	111409.09	данные отсутствуют
20	94926.91	111408.97	данные отсутствуют
21	94926.82	111408.84	данные отсутствуют
22	94926.34	111408.02	данные отсутствуют
23	94925.87	111407.21	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего листов выписки: _____	
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		<b>78:06:0002039:3054</b>		
Кадастровый номер:				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: мск 64				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	94937.3	111426.21	Закрепление отсутствует	0.1
24	94936.77	111426.53	Закрепление отсутствует	0.1
24	94936.77	111426.53	Закрепление отсутствует	0.1
25	94932.1	111418.52	Закрепление отсутствует	0.1
26	94932	111418.3	Закрепление отсутствует	0.1
27	94931.95	111418.02	Закрепление отсутствует	0.1
28	94931.96	111417.82	Закрепление отсутствует	0.1
29	94932.03	111417.55	Закрепление отсутствует	0.1
30	94932.14	111417.35	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.



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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		<b>78:06:0002039:3054</b>	
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 5			
Система координат: МСК-05			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
2	94937.3	111426.21	данные отсутствуют
24	94936.77	111426.53	данные отсутствуют
24	94936.77	111426.53	данные отсутствуют
25	94932.1	111418.52	данные отсутствуют
27	94931.95	111418.02	данные отсутствуют
28	94931.96	111417.82	данные отсутствуют
29	94932.03	111417.55	данные отсутствуют
30	94932.14	111417.35	данные отсутствуют
31	94932	111418.3	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

подпись

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>			<b>78:06:0002039:3054</b>	
Кадастровый номер:				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	94926.14	111407.05	Закрепление отсутствует	0.1
32	94932.53	111418.02	Закрепление отсутствует	0.1
32	94932.53	111418.02	Закрепление отсутствует	0.1
33	94931.12	111417.64	Закрепление отсутствует	0.1
34	94929.29	111415.81	Закрепление отсутствует	0.1
35	94928.62	111413.31	Закрепление отсутствует	0.1
36	94928.81	111412.62	Закрепление отсутствует	0.1
37	94927.76	111412.34	Закрепление отсутствует	0.1
38	94925.93	111410.51	Закрепление отсутствует	0.1
39	94925.26	111408.01	Закрепление отсутствует	0.1
40	94925.4	111407.48	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

подпись

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		<b>78:06:0002039:3054</b>	
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 6			
Система координат: МСК-05			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	94926.14	111407.05	данные отсутствуют
32	94932.53	111418.02	данные отсутствуют
32	94932.53	111418.02	данные отсутствуют
33	94931.12	111417.64	данные отсутствуют
34	94929.29	111415.81	данные отсутствуют
35	94928.62	111413.31	данные отсутствуют
36	94928.81	111412.62	данные отсутствуют
37	94927.76	111412.34	данные отсутствуют
38	94925.93	111410.51	данные отсутствуют
39	94925.26	111408.01	данные отсутствуют
40	94925.4	111407.48	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

подпись

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>				
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:3054</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	94926.14	111407.05	Закрепление отсутствует	0.1
41	94930.93	111415.27	Закрепление отсутствует	0.1
41	94930.93	111415.27	Закрепление отсутствует	0.1
42	94925.9	111417.56	Закрепление отсутствует	0.1
43	94925.69	111418.32	Закрепление отсутствует	0.1
44	94923.86	111420.15	Закрепление отсутствует	0.1
45	94921.36	111420.82	Закрепление отсутствует	0.1
46	94918.86	111420.15	Закрепление отсутствует	0.1
47	94917.1	111418.44	Закрепление отсутствует	0.1
48	94916.22	111417	Закрепление отсутствует	0.1
49	94915.55	111414.5	Закрепление отсутствует	0.1
50	94915.96	111412.98	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
		М.П.		

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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>30.10.2020 № 99/2020/357064228</b>		<b>78:06:0002039:3054</b>	
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 7			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	94926.14	111407.05	данные отсутствуют
41	94930.93	111415.27	данные отсутствуют
41	94930.93	111415.27	данные отсутствуют
42	94925.9	111417.56	данные отсутствуют
43	94925.69	111418.32	данные отсутствуют
44	94923.86	111420.15	данные отсутствуют
45	94921.36	111420.82	данные отсутствуют
46	94918.86	111420.15	данные отсутствуют
47	94917.1	111418.44	данные отсутствуют
49	94915.55	111414.5	данные отсутствуют
50	94915.96	111412.98	данные отсутствуют
51	94916.22	111417	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 27.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>28.01.2020 № 99/2020/309442759</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:2007</b>	

Номер кадастрового квартала:	78:06:0002039
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	78:6:2039:0:63

Адрес:	г.Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А
Площадь, м²:	3542.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, а также подземных подвал
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1855
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	40503984.25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:06:0002039:3054
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:06:0002039:2611, 78:06:0002039:2612
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Проведен кадастровый учет изменений здания в части изменения наименования с "Политехнический колледж городского хозяйства" на "Нежилое здание". Площадь и наружные границы объекта не изменились.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



## Сведения о зарегистрированных правах

<b>Здание</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
<b>28.01.2020 № 99/2020/309442759</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:06:0002039:2007</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Санкт-Петербург
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78-78-01/0427/2007-355 от 07.09.2007
3.	Документы-основания:	3.1.	
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Право владения и пользования всем объектом недвижимости
		дата государственной регистрации:	25.12.2018
		номер государственной регистрации:	78:06:0002039:2007-78/033/2018-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты заключения Концессионного соглашения на 43 года
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр АТР-Сайгон", ИНН: 7813138760
основание государственной регистрации:		Концессионное соглашение от 25.05.2018, выдавший орган: .	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



**Здание**

(вид объекта недвижимости)

Лист № \_\_\_\_ Раздела \_\_\_\_ Всего листов раздела : \_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_ Всего листов выписки: 276**28.01.2020 № 99/2020/309442759**

Кадастровый номер:

**78:06:0002039:2007**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	3.2.	
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Прочие ограничения (обременения), Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта	
	дата государственной регистрации:	07.09.2007	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0477/2007-502	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" от 20.02.2001 №15	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант

 Росреестр

Информация о сертификате

7701b07ac40cd186e9115f0853946f33

Действителен с 25.12.2018 по 25.03.2020



ПЕТЕРБУРГ

Российская Федерация, Санкт-Петербург

21 ОКТ 2018

Я, Формина Мария Евгеньевна, временно исполняющая обязанности Андреевой Елены Леонидовны, нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга, свидетельствую верность копии с представленного мне документа.

Зарегистрировано в реестре: № 78/301-и/78-2018- 29-801

Взыскано по тарифу: 201

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 1800

М.Е. Формина



*[Handwritten signature]*



Прошито 2 листа  
Робейко М.Ю.  
*[Handwritten signature]*

Итого в настоящем документе \_\_\_\_\_ листа (листов)

Нотариус

*[Handwritten signature]*



## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКМД

09.07.2020

№ 499

О предоставлении земельного участка для осуществления деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением от 06.06.2018 № 37-с о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д.40, литера А

В соответствии с подпунктом 23 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Санкт-Петербурга от 02.10.2019 № 461-105 «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, при исполнении концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном партнерстве и внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга», Концессионным соглашением от 06.06.2018 № 37-с (заключенным 25.05.2018) о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д.40, литера А (далее – Концессионное соглашение), и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон» (далее – ООО «Центр АТР-Сайгон») Правительство Санкт-Петербурга

## ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить ООО «Центр АТР-Сайгон» в аренду на срок до 25.05.2061 для осуществления деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением, земельный участок, расположенный по адресу: Василеостровский район, муниципальный округ № 7, Средний пр. В.О., участок 66, площадью 1 459 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:3054, категория земель – земли населенных пунктов (далее – Участок).

2. Установить размер годовой арендной платы:

на период Реконструкции, включая период Проектирования (до Даты окончания реконструкции), – 1,5 процента от кадастровой стоимости Участка;

на период Эксплуатации Объекта концессионного соглашения (с Даты окончания реконструкции) – по следующей формуле:

$$A_p = B_s \times K_{mp} \times P_s \times K_f \times K_n \times K_d \times K_k,$$

где:

$A_p$  – годовой размер арендной платы;

$B_s$  – базовая ставка арендной платы;

$K_{mp}$  – коэффициент местоположения;

$P_s$  – площадь земельного участка;



Кф – коэффициент функционального использования;  
Кп – коэффициент площади функционального использования;  
Кд – коэффициент динамики рынка недвижимости;  
Кк – корректирующий коэффициент.

Показатели  $B_s$ ,  $K_{mp}$ ,  $P_s$ ,  $K_f$ ,  $K_n$ ,  $K_d$ ,  $K_k$  определяются в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

3. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга заключить с ООО «Центр АТР-Сайгон» договор аренды в отношении Участка на условиях, установленных действующим законодательством и Концессионным соглашением.

4. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

5. Термины, используемые в постановлении, имеют значения, определенные Концессионным соглашением.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Соколова М.Ю.

Губернатор  
Санкт-Петербурга



А.Д.Беглов

## ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

## Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
27.01.2020	№ 99/2020/309278281		
Кадастровый номер:		78:06:0002039:3054	
Номер кадастрового квартала:		78:06:0002039	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.11.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ №7, Средний проспект В.О., участок 66	
Площадь:		1459 +/- 13 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		58300000	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		78:06:0002039:2007	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		Гостиничное обслуживание	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
События отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	
		<small>(именные, фамилия)</small>	

М.П.



Росреестр

Страница 1 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
27.01.2020	№ 99/2020/309278281	:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:06:0002039:3054	
Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Санкт-Петербург	
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78:06:0002039:3054-78/033/2017-1 от 09.11.2017	
Документы-основания:	3.1.	данные отсутствуют	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М.П.

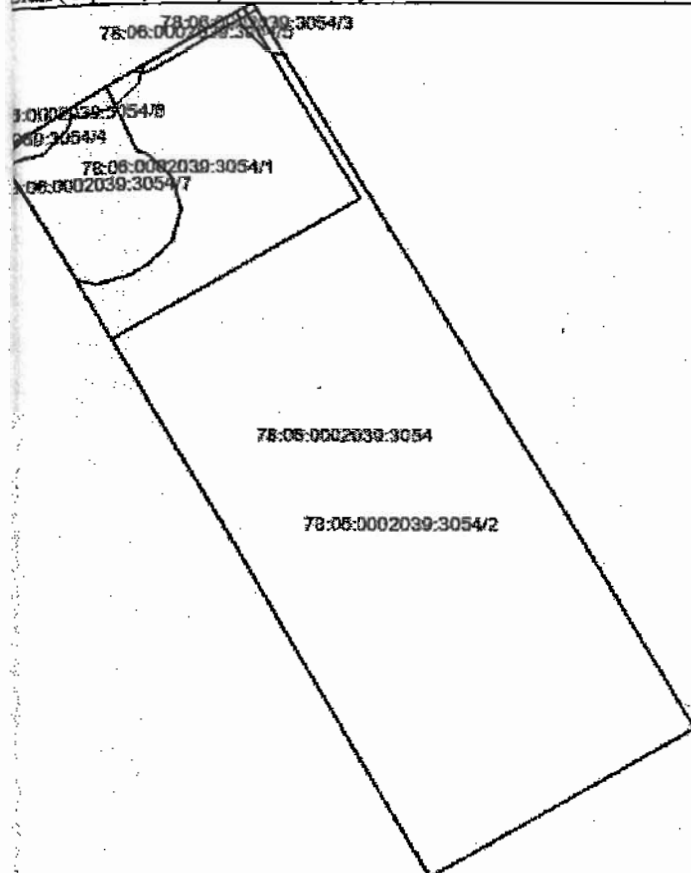


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
27.01.2020	№ 99/2020/309278281		
Кадастровый номер:		78:06:0002039:3054	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
(полное наименование должности)	(подпись)
ФГИС ЕИРН	
(инициалы, фамилия)	

М.П.

Документ подписан электронной подписью Росреестра

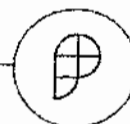
Подписант

Росреестр

Информация о сертификате

7701b07ac40cd136e9115f8653946f33

Действителен с 25.12.2018 по 25.03.2020



**Приложение № 10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Общественный дом В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

**Извлечение из Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7**



**Зоны охраны: ОЗРЗ-1(06). Административные районы: Василеостровский.**

**Объекты адресной системы: 78:6:2039:0:63. Квартальный режим использования**

Описание квартальных режимов использования, определённых законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7.

### **Квартал 2039**

## **Раздел 8. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1)**

8.1. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

8.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

8.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Указанный запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей 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).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, но не указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей 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).

8.1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

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

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств (за исключением зданий, указанных в приложении 1 к Режимам), при одновременном соблюдении следующих условий:

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку и расположенного в границах композиционно завершённых пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающего к композиционно завершённым пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим зданием;

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств.

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 исторических зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и указанных в приложении 1 к Режимам, и (или) зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально 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, не воспринимаемых с открытых городских пространств, при условии, если соответствующая мансарда не будет восприниматься с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую отметку конька крыши меньшего из лицевых корпусов, расположенных 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 1 м);

д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.1.4. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брендмауэрных стенах, воспринимаемых с открытых городских пространств.

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

8.1.6. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, строений, сооружений, а также над композиционно завершенными пространствами, указанными в приложении 1 к Режимам.

8.1.7. Запрещается размещение произведений монументального искусства в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, за исключением восстановления утраченных, а также произведений монументального искусства, перечень которых устанавливается законом Санкт-Петербурга.

8.2. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

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

8.2.2. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимами, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою),

восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

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

8.2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.

Устройство мансард на указанных зданиях с плоской крышей может осуществляться при условии устройства лицевого ската с углом наклона не более 30 градусов.

8.2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимам для соответствующего квартала, но не выше:

а) для уличного фронта:

для карниза – отметки карниза меньшего по высоте из ближайших исторических зданий, формирующего уличный фронт соответствующего квартала;

для конька крыши – отметки конька крыши меньшего по высоте из ближайших исторических зданий, формирующих уличный фронт соответствующего квартала;

б) для внутриквартальной застройки:

высота объектов капитального строительства, расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим объектом капитального строительства (при этом соответствующий объект капитального строительства не должен визуально восприниматься с открытых городских пространств);

высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств.

8.2.5. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимам, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.6. Параметры временных строений, сооружений, размещаемых в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, 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 настоящим пунктом, не распространяются на случаи установки временных строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.7. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующих значений:

ширина – 1,2 м;

высота – 1,8 м.

Параметры формата рекламного (информационного) поля рекламных и информационных тумб не должны превышать следующих значений:

ширина – 1,4 м;

высота – 3 м.

8.2.8. 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 8.2.9 настоящего раздела.

8.2.9. 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.

8.2.10. Размещение отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.11. Установка в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, малых архитектурных форм стационарного размещения, опор освещения, опор дорожных знаков осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.12. Работы по ремонту, замене и (или) восстановлению мощения в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, производятся после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.13. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимом.

Ограничения по высоте, установленные Режимом, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных), при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

## **Раздел 9. Специальные требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1)**

### **9.1. Специальные требования режима в ОЗРЗ-1(06)**

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

9.1.1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.

9.1.2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

9.1.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки, зелеными насаждениями;

тип застройки – брандмауэрная периметральная с минимальным количеством разрывов;

тип организации дворовых пространств – замкнутые, соединенные с улицами проездными арками;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки уличного фронта, незначительное количество вертикальных акцентов;

формирование уличного фронта на принципах сочетания однородной по стилистическим характеристикам застройки различной высоты;

типологическая однородность уличного фронта (преимущественно жилая и доходная застройка второй половины XIX века);

принципы размещения архитектурных доминант (церквей) – на участках при пересечении композиционных осей (застроенных улиц), активная роль архитектурных доминант в формировании композиции открытых городских пространств (улиц, площадей, набережных); фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурных доминант;

активная роль элементов исторического озеленения, в том числе бульваров, аллеиных посадок, массивов насаждений в формировании композиции улиц.

9.1.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым и трапециевидным завершением);

соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30 % поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект 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;



мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX – начала XX веков цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

9.1.5. Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, керамика, природный неполированный камень, материал покрытия крыш – металл).

9.1.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

9.1.7. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 58, – не более 21,5 м.

## **Раздел 10. Общие требования к градостроительным регламентам в границах ОЗРЗ-1**

10.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимы.

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

10.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений:

1,5 м для устройства крылец и приямков;

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).

10.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

10.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации)).

10.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

10.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

## **Приложение 1**

### **ЦЕННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ЛАНДШАФТНО-КОМПОЗИЦИОННОЙ СТРУКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

### **3. Территория предварительных археологических разведок (ЗА)**

3.1 Границы территорий предварительных археологических разведок отображены на карте ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

3.2. Для территории предварительных археологических разведок (далее – ЗА 1 и ЗА 2) 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.

Квартал включен в ЗА 2.

### **4. Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры Санкт-Петербурга в зонах охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга**

#### **4.1. Элементы исторической планировочной структуры**

##### **4.1.1. Исторический планировочный каркас**

4.1.1.1. Исторический планировочный каркас образуют: набережные, проспекты, улицы, площади, переулки и проезды.

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

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

Исторические улицы, не вошедшие в перечень исторически ценных градообразующих объектов, сохраняются как планировочные элементы с возможным преобразованием в пешеходные зоны или пассажи. Охраняются устойчивые внутриквартальные пешеходные направления.

Исторический планировочный каркас квартала образуют: Большой пр. В.О., Малый пр. В.О., 9-я линия В.О, 10-я линия В.О.

##### **4.1.2. Историческое межевание**

В квартале сохраняется историческое межевание участков.

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

#### **4.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры**

##### **4.2.1. Силуэт города**

4.2.1.1. Силуэт города определяет соотношение доминант и фоновой застройки.

Не допускается появление новых доминант в пределах охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1, а также в пределах обзора панорам исторического центра, открытых городских пространств.

Охраняется доминирующее положение архитектурных доминант, возвышающихся над массивом городской застройки.

##### **4.2.3. Панорамы**

4.2.3.1. В историческом центре охраняются панорамы, основные площадки и пути их обзора.

Охраняются сочетания компонентов исторического городского ландшафта с акцентами и доминантами на фоне неба в пределах видимости 6 км. Объекты, расположенные за пределами 6 км, утрачивают четкость силуэта и не влияют на зрительное восприятие панорамы.

Квартал находится в зоне восприятия следующих панорам:

а) с акватории устья р. Б. и М. Невы;

б) панорамы акватории р. Невы:

наб. Лейтенанта Шмидта от 16-й линии В.О. до моста Лейтенанта Шмидта с участка Английской наб. от Ново-Адмиралтейского кан. до пл. Труда;

Университетской наб. с Английской наб. от пл. Труда до пл. Декабристов и с Адмиралтейской наб. до Дворцового моста;

наб. Макарова между Биржевым и Тучковым мостами с пути обзора вдоль противоположного берега р. М. Невы и с Биржевого и Тучкова мостов;

в) панорамы кругового обзора со следующих площадок:

галереи верхнего яруса колоннад Исаакиевского собора; моста Лейтенанта Шмидта; Дворцового моста; Троицкого моста.

Охраняются сочетания ценных компонентов городского ландшафта с акцентами и доминантами, зрительно четко воспринимаемые на фоне неба в пределах видимости 6 км.

Объекты дальних планов, расположенные за пределами видимости 6 км, не должны снижать композиционную роль компонентов ближних планов.

#### 4.2.5. Композиционно завершенные пространства

4.2.5.1. Композиционно завершенные пространства образуют: реки и каналы с мостами и лицевой застройкой набережных, площади с лицевой застройкой, проспекты и улицы с лицевой застройкой.

Охраняются: объемно-пространственная композиция, габариты зданий, архитектурное решение фасадов, система озеленения и благоустройства, памятники монументального искусства.

Композиционно завершенные пространства квартала:

в) проспекты и улицы с лицевой застройкой: Большой пр. В.О. от 1-й линии до Детской ул.; Средний пр. В.О. от 3-й линии до 17-й линии В.О.; 8 - 9-я линии В.О. от Малого пр. В.О. до наб. Лейтенанта Шмидта; 10 - 11-я линии В.О. от Малого пр. В.О. до наб. Лейтенанта Шмидта.

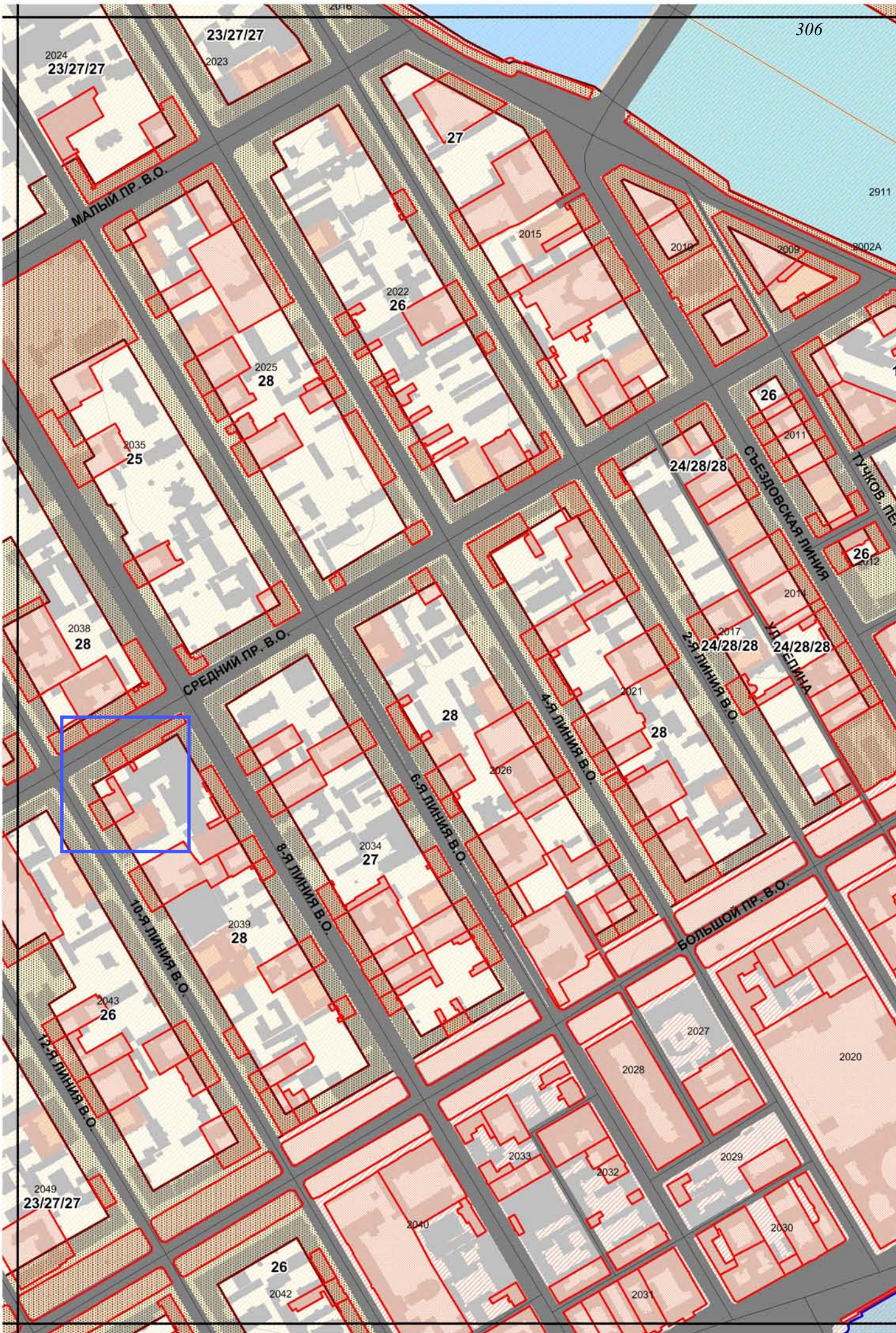
#### 4.2.6. Ценная историческая среда кварталов

4.2.6.1. Ценная историческая среда кварталов – композиционно организованные внутриквартальные пространства, образованные исторической застройкой.

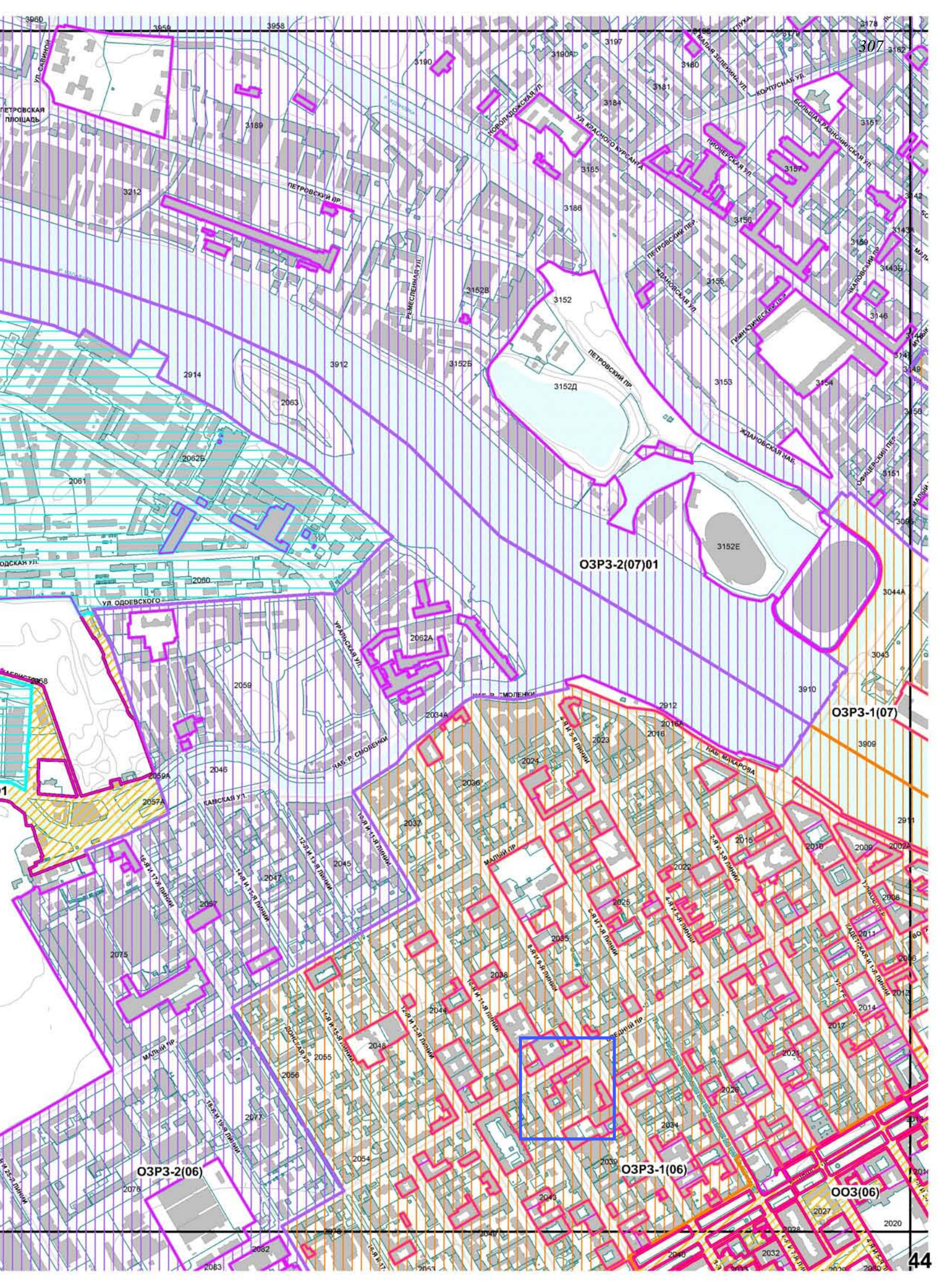
Охраняются: объемно-пространственная композиция, габариты зданий, общее архитектурное решение фасадов, система озеленения и благоустройства, памятники монументального искусства.

Ценная историческая среда квартала по адресам: 9-я линия В.О., д. 20; 9-я линия В.О., д. 22; 9-я линия В.О., д. 32; 9-я линия В.О., д. 34; 10-я линия В.О., д. 15; 10-я линия В.О., д. 15б; 10-я линия В.О., д. 23; 10-я линия В.О., д. 25/42.









ОЗР3-2(07)01

ОЗР3-1(07)

ОЗР3-2(06)

ОЗР3-1(06)

ООЗ(06)



**Приложение № 11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

## **Иная документация**



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ**

пл. Ломоносова, д.2, Санкт-Петербург, 191023  
Тел.: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-48-03  
E-mail: kga@kga.gov.spb.ru Сайт: http://www.kgainfo.spb.ru

№01-20-5-3645/20 от 20.04.2020

**Комитет по инвестициям  
Санкт-Петербурга**

**Администрация Василеостровского района  
Санкт-Петербурга**

На № 01-17-916/20-0-0 от 19.03.2020

Индивидуальный реестровый номер: не указан

**1. Содержание запроса:**

О предоставлении информации в целях принятия решения о предоставлении концессионеру, частному партнеру земельного участка в рамках постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2019 № 1026.

**2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:**

Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 66, кадастровый номер 78:06:0002039:3054.

**3. Функциональное назначение по запросу:**

Объект организации отдыха граждан и туризма.

**4. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 19.12.2018 № 763-161):**

Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

**5. Территориальная(ые) зона(ы) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82 (далее - Правила)):**

ТД1-1\_1 - Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

**6. Объединенные зоны охраны объектов культурного наследия, объекты культурного наследия в соответствии с Законом СПб от 24.12.2008 № 820-7 (в редакции Закона СПб от 07.07.2016 № 437-83):**

Часть земельного участка находится в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(06)).

В северной части участка расположен объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» по адресу: Средний пр. В.О., д. 40.

**7. Вид разрешенного использования земельного участка либо отсутствие установленных видов разрешенного использования в отношении земельного участка:**

Согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты - гостиничное обслуживание, площадь участка составляет 1459 кв.м.



8. Отнесение планируемого к размещению объекта капитального строительства к основным или условно разрешенным видам использования земельного участка в соответствии с Градостроительным регламентом территориальной зоны и (или) документацией по планировке территории:

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия.

Для части участка в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1):

Запрашиваемое функциональное назначение объекта капитального строительства «объект организации отдыха граждан и туризма» отсутствует в перечне основных и условно разрешенных видов использования земельных участков в составе Правил.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны «ГД1-1\_1» установлены в пункте 2.18.3 приложения 8 к Правилам.

9. Градостроительная документация по планировке территории - проект планировки и проект межевания (далее ППТ и ПМ):

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

10. Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении земельного участка либо их отсутствие:

В соответствии со ст. 2 п. 2.4.2.2.2 приложения № 1 «Общая часть Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга» в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории земельных участков в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1) установлены в соответствии с пунктом 2.18.6 приложения 8 к Правилам, в том числе:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7.

Требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1) установлены в приложении 9 к Правилам:

- общие требования режима использования земель в границах ОЗРЗ-1 – раздел 8;
- специальные требования режима в ОЗРЗ-1(06) – раздел 9.1;
- общие требования к градостроительным регламентам в границах ОЗРЗ-1 - раздел 10.

Иные параметры разрешенного строительства объекта капитального

строительства отсутствуют.

11. Предназначение земельного участка в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения:  
**Отсутствует.**
12. Предназначение земельного участка для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Санкт-Петербурга или адресной инвестиционной программой:  
**Отсутствует.**
13. Отнесение земельного участка к земельным участкам общего пользования или его расположение в границах земель общего пользования, территории общего пользования:  
**Отсутствует.**

14. Дополнительная информация:

Во исполнение решений рабочей группы под руководством вице-губернатора Санкт-Петербурга О.А.Маркова испрашиваемый земельный участок включен в программу развития трехзвездочных гостиниц в Санкт-Петербурге.

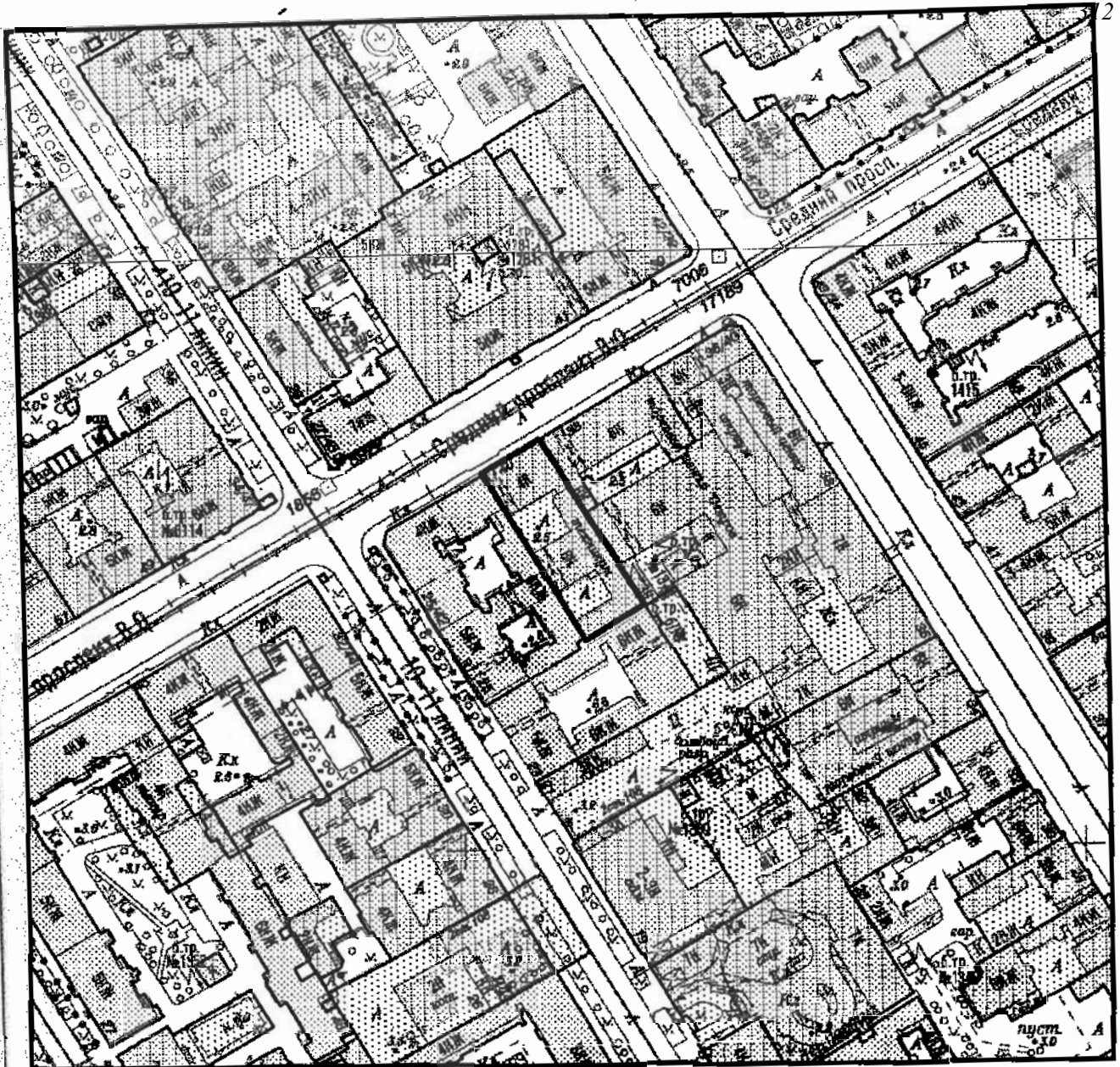
В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2018 № 426 с ООО «Центр АТР-Сайгон» заключено концессионное соглашение о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А.

Приложение:

Схема с ориентировочными границами земельного участка М 1:2000 - 1 л. в 1 экз.

Первый заместитель председателя Комитета

П.С. Соколов



— - ориентировочные границы

Схема земельного участка по адресу:  
Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7,  
Средний проспект В.О., участок 66,  
кадастровый номер 78:06:0002039:3054.

М 1:2000  
2428-08,2428-04





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 194023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 796-13-45  
e-mail: kpror@ros.spb.ru http://www.prc.spb.ru  
ОКПО 00086941 ОКГУУ 23310 ОГРН 1037813025527 ИНН/КПП 780200066/78060001

06.04.2016 № 30-1057/3 -С  
На № 6/н от 06.04.2016

А.Навлову

СПРАВКА

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: г.Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литер А (дворовый флагель) не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 1-2).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 г. № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

\* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2-этажные здания построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия в режимах зон охраны

Исполнитель



Е.И. Коробкова

Е.С. Курочкина