

## **АКТ**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А, с целью обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.**

Санкт-Петербург

2023

**1.** Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена аттестованным экспертом в период со «20» февраля 2023 года по «24» марта 2023 года на основании договора № 132-ГИКЭ от «20» февраля 2023г. на выполнение государственной историко-культурной экспертизы. (Приложения № 10).

**2. Место проведения государственной историко-культурной экспертизы:** г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:** собственник Железкина Жанна Арифовна (собственность, №78:40:2052502:2010-78/005/2017-1 от 29.06.2017.) (Приложение № 9).

**4. Сведения об эксперте, проводившем экспертизу:**

|   |   |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество  | Хорликов Алексей Петрович   |
| Образование   | Высшее, Санкт-Петербургский Государственный Академический институт живописи, скульптуры и архитектуры им И.Е. Репина  |
| Специальность   | Искусствовед  |
| Стаж работы   | 34 года   |
| Место работы и должность  | Искусствовед ООО «АВЕРОГРУП»  |
| Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы | Аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом № 142 от 04.02.2021 г.  |
| Профиль экспертной деятельности   | Объекты экспертизы:<br>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;<br>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;<br>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;<br>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра. |

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28-32 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «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.

Настоящим подтверждаю, что в соответствии с законодательством Российской Федерации, я несу ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключение экспертизы.

Государственный аттестованный эксперт

А.П. Хорликов

*(подписано электронной подписью)*

**6. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Обоснование целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

**7. Объект государственной историко-культурной экспертизы:**

- Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6., в соответствии с приказом председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 20.02.2001г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

- Документация, обосновывающая включение выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**8. Перечень документов, предоставленных заявителем:**

- Выкопировка из Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность». (Приложение № 3);
- Копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия утвержден 20.12.2002 г.(Приложение № 6);
- Копия Распоряжения КГИОП от 14.07.2021 г. № 99-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание». Адрес: г.Санкт-Петербург, г.Ломоносов, Манежная ул.,6, Лит А». (Приложение № 7);
- Копия кадастрового паспорта земельного участка от 30 марта 2016 г. № 78/201/16-112212 (Приложение № 8);
- Копия кадастрового паспорта здания от 12 апреля 2016 года № 78/201/16-129313 (Приложение № 8);
- Копия технического паспорта на нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д.6, литера А, земельный участок, на котором оно расположено, с план-схемой земельного участка и поэтажного плана объекта культурного наследия (с указанием размеров), выданная ГУП «ГУИОН» ПИБ Петродворцового района 22.11.2007 г. (Приложение № 8);
- Копия документа, устанавливающая права на нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д.6, литера А, совместно с земельным участком, на котором оно расположено (договор купли-продажи, заключенный по результатам торгов от 03.10.2016 № 11603-НЗ) (Приложение № 9);
- Копия Выписки из ЕГРН от 21.03.2023 №КУВИ-001/2023-67984123 (Приложение № 9);
- Копия Выписки из ЕГРН от 21.03.2023 №КУВИ-001/2023-67992642 (Приложение № 9);
- Копия Градостроительного плана земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная ул.,6, литера А. 78:40:2052502:2076. СПб. 2021. RU7815700036661. (Приложение № 8);
- Фотофиксация объекта экспертизы в 2011-2018 годах (Приложение № 2, ил. 18-22).



#### **9. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы:**

Экспертом установлено, что на момент начала проведения рассматриваемой государственной историко-культурной экспертизы (20 февраля 2023 г.) наземные конструкции дома полностью демонтированы. Кирпич складирован в палеты на участке. Участок огорожен забором. Состояние здания на этот период зафиксировано в фотофиксации и включено в состав историко-культурной экспертизы.

Таким образом, эксперту не представилось возможным оценить состояние рассматриваемого объекта до его обрушения. Вместе с тем экспертом была рассмотрена и проанализирована иконографическая и учетно-техническая документация по объекту, Распоряжение КГИОП от 14.07.2021 г. № 99-рп об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание». Адрес: г.Санкт-Петербург, г.Ломоносов, Манежная ул.,6, Лит А, чертежи архитектурных обмеров здания выполненные в процессе разработки проектной документации.

Указанные обстоятельства не повлияли на вывод экспертизы.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 (со всеми текущими изменениями), Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

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

- визуальное обследование объекта экспертизы, в процессе которого была выполнена подробная натурная фотофиксация на момент заключения договоров на проведение экспертизы, которая включает схему с указанием направления съемки (Приложение № 5);
- архивно-библиографические исследования на основании историко-архитектурных, историко-градостроительных, библиографических, архивных исследований и натурального

обследования объекта экспертизы в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ.

- При составлении исторической справки по объекту было использовано предоставленное заказчиком архивно-библиографическое исследование Бурдяло А.В. «Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание», расположенный по адресу: г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6». СПб., 2019. Рукопись.

В рамках исследования были выявлены и проанализированы архивные и библиографические материалы по истории застройки территории данного объекта. Были просмотрены тематические материалы РГВИА<sup>1</sup>, РГА ВМФ<sup>2</sup>, материалы справочного аппарата РГИА, РНБ, ЦГИА СПб, ЦГАНТД СПб, ЦГАКФФД СПб, архива КГИОП, определен круг источников, которые подлежали изучению. Для анализа истории владения и прилегающей территории в XVIII – первой половины XIX века использованы картографические материалы (из фондов РНБ, РГИА, ЦГИА СПб) а также литература, посвященная строительной истории этой части города.

Анализ источников показал, что с исчерпывающей полнотой они рассмотрены в представленном заявителем архивно-библиографическом исследовании А.В. Бурдяло (см. выше).

В процессе работы выполнен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, представленные заказчиком.

По результатам проведенных исследований был составлен альбом с графическими источниками, фотодокументами, фрагментами исторических карт и планов – «Историческая иконография» (*Приложение № 2*) и «Историческая справка» (*Приложение № 1*), историко-культурный опорный план (*Приложение № 4*)

Данные материалы легли в основу определения историко-культурной ценности объекта экспертизы.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали

---

<sup>1</sup> РГВИА. Ф.349. Оп. 27. Д.1984, 2024, 2027

<sup>2</sup> РГА ВМФ. Ф. 3-л, Оп.25,Д. 1602, 1609

результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации. Указанные исследования были выполнены с применением методов сравнительного анализа данных, выявленных в ходе проведения экспертизы, и в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

Результаты экспертизы оформлены в виде настоящего Акта государственной историко-культурной экспертизы с приложениями.

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

### **11.1. Перечень вопросов, по которым необходимо получение заключения государственной историко-культурной экспертизы:**

- сведения о наименовании объектов;
- сведения о времени возникновения или дате создания объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ними исторических событий;
- сведения о местонахождении объекта (адрес объекта или, при его отсутствии, описание местоположения объекта);
- сведения о категории историко-культурного значения объекта;
- сведения о виде объекта;
- описание особенностей объекта, являющихся основаниями для включения его в Реестр и подлежащих обязательному сохранению – предмет охраны объекта культурного наследия;
- сведения о границах территории выявленного объекта культурного наследия, включая текстовое и графическое описание местоположения этих границ, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости;
- сведения о режиме использования объекта культурного наследия;
- фотографическое (иное графическое) изображение объекта на момент заключения договора на проведение экспертизы (с прилагаемой схемой фотофиксации).
-

## **11.2. Учетная документация выявленного объекта культурного наследия:**

Объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, включен в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» в список вновь выявленных объектов культурного наследия вошел «Служебное здание» (середина XIX века) (Приложение № 3).

Актуальный адрес по данным Федеральной информационно-адресной системы (ФИАС) в Государственном адресном реестре объект в настоящее время зарегистрирован с адресом: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, литера А. .

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание» (г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6) утвержден КГИОП 20.12.2002 г. (Приложение № 6). Границы территории объекта проведены по фундаменту здания. Примыкающая к нему территория расположена в зоне ОЗ-2(21)09. .

Предмет охраны объекта определен Распоряжением КГИОП от 14.07.2021 г. № 99-рп об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, Лит А (Приложение № 7).

В материалах опубликованного КГИОП в 2001 г. справочника «Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий)» объект на Манежной ул., д. 6 атрибутирован как «Служебное здание (мастерские 147-го пехотного Самарского полка), середина XIX в.». Данное уточнение наименования объекта не нашло отражения в последующей учетной документации КГИОП.

Согласно сведениям из ЕГРН об объекте недвижимости и зарегистрированных правах здание с кадастровым номером 78:40:2052502:2010, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, литера А., находится в собственности Железкиной Жанны Арифовны. Земельный участок с кадастровым номером 78:40:2052502:2010, на котором расположено исследуемое здание, находится в собственности Железкиной Жанны Арифовны (Приложение № 9).

Паспорт КГИОП объекта культурного наследия не составлялся.

Охранное обязательство на выявленный объект культурного наследия «Служебное здание», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, не оформлено.

### **11.3 Собственник или пользователь объекта:**

Собственник здания Железкина Жанна Арифовна (собственность, №78:40:2052502:2010-78/005/2017-1 от 29.06.2017.) (Приложение № 9).

### **11.4. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений (перестроек) объекта и даты связанных с ним исторических событий. ( см. Историческую справку – Приложение № 1; Иконографию – Приложение №2).**

Появление Ораниенбаумской дворцовой слободы датируется 1711 г. Первоначально слободские постройки были локализованы на нижней террасе вдоль дороги, но со временем слобода распространилась и на верхнюю террасу к востоку от меншиковского имения. Первыми постройками на территории, прилегающей к современной Манежной ул., были деревянные одноэтажные «голштинские казармы», которые были сооружены к началу 1760-х гг. для солдат и офицеров личной гвардии великого князя Петра Федоровича, будущего императора Петра III. После дворцового переворота 1762 г. казармы эти долгое время не использовались и только в 1786 г. были переданы для размещения морского госпиталя. В 1804–1805 гг. госпиталь реконструировался по проекту Ч. Камерона, однако все здешние постройки оставались сугубо утилитарными и «не отличались архитектурными достоинствами». Расположение госпитального участка обусловило направление проложенных впоследствии улиц, в том числе Иликовского проспекта и Манежной улицы.

Морской госпиталь был упразднен в 1843 г., но его территория осталась в ведении военного ведомства и отошла расквартированному тогда в Ораниенбауме лейб-гвардии Волынскому полку. Именно для Волынского полка здесь стали сооружаться первые капитальные каменные постройки, дошедшие до настоящего времени.

Наиболее значительным сооружением стал экзерциргауз Волынского полка. Эта крупная для данных мест постройка в стилистике позднего классицизма была возведена в 1850-1851 гг. по проекту А.Я. Фарафонтьева. Наряду с представительным экзерциргаузом Фарафонтьев тогда же строит вблизи одноэтажное здание для полковых мастерских, которое и являются объектом экспертизы.

Проект мастерских лейб-гвардии Волынского полка был выполнен Фарафонтьевым вскоре после проекта экзерциргауза и утвержден 24 июня 1851 г. Предусматривалось строительство одноэтажного здания в 7 осей по главному, западному фасаду с устройством по средней оси входа с крыльцом. На проектном чертеже восточного фасада

показаны 8 оконных осей, однако по плану здания по 4-й оси было глухое окно (ниша), за которым проходила внутренняя поперечная стена. В южной стене проектировался широкий воротный проем для кузницы, а по северному фасаду вместо проемов обозначены неглубокие прямоугольные ниши. В здании кроме кузницы планировалось также разместить слесарную, столярную, шорную, лакировальную и «ложную» (ложечную) мастерские. При входе были небольшие сени с лестницей на чердак. Здание проектировалось без каких-либо декоративных деталей на фасадах, только простой профилированный карниз.

Уже во время строительства, осенью 1851 г. было уточнено назначение некоторых помещений и произведена определенная корректировка проекта «для удобного размещения каждого мастерства отдельно». В восточной части здания запроектировали еще две поперечные стены с дополнительными частями фундамента, а в западной вместо крестовых сводов устраивалось перекрытие «прускими сводиками». По южному фасаду сделали два широких воротных проема – для кузницы и устроенной на новом месте «ложной или плотничной». В прихожей с лестницей решено было поставить очаг «для варения пищи мастеровым».

Строительные работы на столь незначительном объекте были завершены, очевидно, в тот же строительный сезон 1851 г., а отделка, в том числе штукатурка фасадов, произведена в следующем 1852 г. Строительством непосредственно руководил военный инженер, капитан Д. Митин.

После того, как в 1854 г. лейб-гвардии Волынский полк был выведен из Ораниенбаума, мастерские использовались другими воинскими подразделениями. С 1863 г. постройки относились к Учебному пехотному батальону, в 1882 г. преобразованному в Офицерскую стрелковую школу, а к 1890-м гг. местные постройки отошли к 147-му пехотному Самарскому полку, переведенному сюда из Кронштадта. В экспликации к плану 1891 г. здание уже обозначено как мастерскими 147-го пехотного Самарского полка.

Фиксационных чертежей фасадов здания не выявлено; вполне возможно, что их никогда не выполняли, поскольку постройка до 1917 г. определенно не подвергалась каким-либо изменениям. Сохранилось несколько дореволюционных фотографий полковой прачечной и бани, находившихся рядом с мастерскими, на которых на втором плане запечатлено и рассматриваемое здание – с небольшими слуховыми окнами по скату крыши, без козырька над входом. Стены окрашены светлым колером, а карнизы – белилами. Поскольку главный фасад представлен в ракурсе, а южный фасад большей частью загорожен зданием бань, то заполнения проемов мастерских не видны, но они,

очевидно, были аналогичны решению других служебных построек Самарского полка, исторические изображения которых известны по фотографиям, на которых просматриваются в деталях оконные рамы, створки дверей и конструкции слуховых окон.

В распоряжении военного ведомства здание находилось и после 1917 г. Во второй половине XX в. его использовали под склады, в связи с чем, была заложена большая часть оконных проемов. При этом здание мастерских сохраняло первоначальные объемные и планировочные габариты, к нему не делали каких-либо капитальных пристроек.

**Таким образом,** выявленный объект культурного наследия «Служебное здание», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А, построен по проекту архитектора А. Я. Фарафонтьева в 1851-1852 гг. как мастерские лейб-гвардии Волынского полка.

#### **Сведения о постройке в XXI веке.**

В 2007 г. был составлен Технический паспорт здания. При описании конструктивных элементов объекта определено их техническое состояние, том числе процент износа -70-80%. На протяжении последующих 10 лет здание не эксплуатировалось, никаких мероприятий по консервированию не зафиксировано.

В апреле 2017 года объект был приобретен современным владельцем.

В апреле 2018 г. произошло частичное обрушение конструкции кровли, части стропильной системы и части стен.

17.04.2018 г. - обрушение первого и второго ряда стропил северной части здания, во время подготовки к затягиванию стропильной системы баннером (в рамках подготовки здания к предстоящему Чемпионату Мира по футболу); 25.04.2018 г. - обрушение кирпичной кладки северо-восточной части корпуса; 30.04.2018 г. - обрушение кирпичной кладки юго-восточного угла здания и южной части постройки с вывалом кирпича наружу.

Документация, сопровождающая обрушение конструкций дома, не составлялась; его этапы в течение апреля 2018 года зафиксированы на фотофиксации, выполненной владельцем объекта.

В соответствии с Решением Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 01 ноября 2018 года по гражданскому делу № 2-1326/2018 по иску КГИОП к Железкиной Ж.А. об обязанности исполнить обязательства в области сохранения объекта культурного наследия (Решение вступило в законную силу 14.12.2018г.), предписано обязать в течение 6 месяцев со дня вступления решения в законную силу в установленном законом порядке выполнить комплекс противоаварийных работ по защите выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание» по адресу: СПб., г. Ломоносов, ул. Манежная, д. 6, лит.А, в целях предотвращения ухудшения состояния объекта; в течение

18 месяцев со дня вступления решения в законную силу в установленном порядке и на основании согласованной КГИОП проектной документации произвести ремонт здания.

Согласно материалам дела Железкина Ж.А. на основании договора № 11603-НЗ от 03.10.2016 года стала собственником земельной площади общей площадью 1205 кв.м. и расположенного на нем нежилого здания общей площадью 294 кв.м. по адресу: СПб., г. Ломоносов, ул. Манежная, д.6, лит.А.

17.04.2018 года проведены мероприятия по контролю за состоянием объекта, по результатам осмотра составлен акт, в котором установлено, что здание не используется; кирпичная кладка разрушается, наблюдается разрушение обрешётки кровли; металлические балки перекрытий коррозированы; штукатурный слой профилированного карниза утрачен, оконные проёмы заложены кирпичом.

На момент передачи объекта для разработки государственной историко-культурной экспертизы наземные конструкции дома полностью демонтированы. Кирпич складирован в палеты на участке. Участок огорожен забором. Состояние здания на этот период зафиксировано в фотофиксации включенной в состав историко-культурной экспертизы (Приложение №5).

Работы по демонтажу были произведены без согласования с органами охраны объектов культурного наследия.

### **10.3. Описание современного состояния объекта (Приложение №5).**

Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание» в настоящее время находится в законсервированном для восстановления состоянии. Сохранены исторические фундаменты (в соответствии с выводами в Отчете о результатах обследования строительных конструкций в ограниченно-работоспособном состоянии). Остальные конструкции полностью демонтированы, строительный материал (полнотельный кирпич) складирован штабелями на прилегающей территории. Территория объекта огорожена временным строительным забором.

Участок расположен на территории квартала, ограниченного Манежной, Еленинской, Михайловской и Александровской улицами; в его центральной части; не выходит на красные линии.

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

1. Геометрический план П.-А. де Сент-Илера. 1778–1779 гг. ГМЗП. – Горбатенко С.Б. Город Ломоносов... Л., 1988. Илл. 5.



2. План морского госпиталя в Ораниенбауме, построенного по проекту Чарлза Камерона. Копия 1806 г. Швидковский Д.О. Чарлз Камерон... М., 2001. Илл. 17.
3. План Ораниенбаума. 1827 г. – Горбатенко С.Б. Город Ломоносов... Л., 1988. Илл. 11.
4. План Ораниенбаума. 1832 г. (с изменениями в планировке территории 1840-х гг.) – ЦГИА СПб. Ф. 262. Оп. 49. Д. 684.
5. «Слесарня л.-гв. Волынского полка». План, разрез, фасад. Инженер-капитан Подшивалов. 1846 г. – РГА ВМФ. Ф. 3-Л. Оп. 25. Д. 1602. Л. 1.
6. «План города Ораниенбаума с показанием казарм л.-гв. Волынского полка и гв. инвалидной 6-й роты и зданий военного госпиталя». 1846 г. РГВИА. Ф. 349. Оп. 27. Д. 1984.
7. План части г. Ораниенбаума и фасад экзерциргауза л.-гв. Волынского полка. 1850–1851 гг. РГВИА. – Горбатенко С.Б. Петергофская дорога... СПб., 2001. С. 313, илл. (опубликован со ссылкой на фотоснимок в архиве КГИОП, № 37373).
8. Архитекторы – строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Под ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996.
9. Горбатенко С.Б. Петергофская дорога. Ораниенбаумский историко-ландшафтный комплекс. СПб., 2001.
10. Журавлев В.В., Митюрин Д.В., Сакса К.Б. Форпост Петербурга. Три века ратной истории Ораниенбаума–Ломоносова. СПб., 2011.
11. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). СПб., 2001.
12. Луганин А.И. Опыт истории лейб-гвардии Волынского полка. Ч.1. 1817–1849. Варшава, 1884. Т о ж е, ч. 2. 1850–1879. Варшава, 1889.
13. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 10000 городских имен. СПб., 2001.
14. Швидковский Д.О. Чарлз Камерон при дворе Екатерины II. Интерпретация европейских художественных моделей в российском культурном пространстве на примере творчества Чарлза Камерона. М., 2001.
15. Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»
16. ГОСТ Р 5 5567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие

требования.

17.ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры.

**Неопубликованные документы и материалы**

18. Бурдяло А.В. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание», расположенный по адресу: г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6. Архивно-библиографические исследования. СПб., 2019. Рукопись.

19. Горбатенко С.Б. Город Ломоносов. Историческая справка к проекту зон охраны. Л., 1988. Архив КГИОП. п.616. Н–2188/2.

20.Санкт-Петербург, Ломоносов, Манежная ул., 6. Учетная карта вновь выявленного объекта. Сост. С.Б. Горбатенко. 1999 г. Архив КГИОП. б.№.

**Архивы, музейные и ведомственные фонды.**

Российский государственный архив Военно-морского флота (СПб.) РГА ВМФ. Ф. 3Л. Оп.25. Д.1609; Ф. 84. Оп.1. Д.4039; Ф 172 оп.1, Д.81; Ф.326. Оп.1. Д.7862, 7884, 7897, 7898 П-268. П-268

Российский государственный исторический архив (СПб.) РГИА. Ф.1488. оп.3 Д.464

Российский государственный военно-исторический архив (Москва) РГВИА. Ф.349 Оп.27. Д.2009-2947

Центральный государственный архив кинофотофонодокументов (СПб.) ЦГАКФФД. П-268 № 52,105.185.

Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга ЦГИА СПб. Ф. 747. Оп.1. Д.30, 119

**Обоснования выводов экспертизы:**

Приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15 объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, был включен в «Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», как «Служебное здание»; временем возникновения была указана середина XIX века.

Проведенные в рамках государственной историко-культурной экспертизы исследования позволили произвести точную атрибуцию объекта: установить автора, время строительства, уточнить современный адрес. На основании документов, хранящихся в фондах РГВИА, установлено, что объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, литера А, построен в 1851-1852 гг. по проекту архитектора А.Я. Фарафонтьева для размещения мастерских лейб-гвардии Волынского

полка. План границ территории выявленного объекта культурного наследия утвержден КГИОП 20.12.2002 г - по фундаменту здания. На окружающую объект территорию распространяются требования режима использования земель в границах охранных зон (ОЗ-2) для Петродворцового района Санкт-Петербурга - ОЗ-2(21)09.

К историческим ценностным характерным элементам, составляющим предмет охраны объекта, согласно Распоряжению КГИОП от 14.07.2021 г. № 99-рп, отнесены: объёмно-пространственное решение: исторические (здесь и далее под историческими понимается облик здания в соответствии с архитектурными обмерами и историческими чертежами) местоположение, габариты и конфигурация одноэтажного прямоугольного здания; исторические конфигурация (двухскатная) и габариты крыши, включая высоту конька; конструктивная система здания: исторические наружные (внешние) капитальные стены – местоположение, материала (кирпич); архитектурно-художественное решение фасадов: материал отделки фасадов – окрашенная штукатурка; венчающий профилированный карниз; треугольный фронтон (два) – на северном и южном фасадах; исторические местоположение, габариты ширины и отметки высоты оконных и дверных проёмов; исторический материал оконных и дверных заполнений – дерево.

**Анализ историко-культурной ценности объекта и обоснование наличия (отсутствия) историко-культурной ценности объекта.**

Статьей 3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ установлено, что

«к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры».

Статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ установлены три категории историко-культурного значения объектов культурного наследия: объекты культурного наследия федерального, регионального, местного (муниципального) значения. К первой категории относятся объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия;

ко второй и третьей – объекты, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации и особое значение для истории и культуры муниципального образования.

Проведенные в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы исследования позволили рассмотреть ценность объекта экспертизы с точки зрения архитектуры и градостроительства.

#### **Градостроительная ценность.**

Полковые городки, при которых осуществлялась застройка территории примыкающей к Манежной улице, существовали с 1847 (лейб-гвардии Волынского полка) до 1917 (147-го пехотного Самарского полка) с четким разделением на парадную западную часть с манежем, плацем и казармами и хозяйственную восточную. Они разделялись первоначально канавой, затем проездом, ставшим в начале XX века Манежной улицей. Хозяйственный двор, на территории которого находился рассматриваемый объект, имел чисто функциональное назначение, застраивался по мере необходимости, без единой планировочной структуры различными служебными каменными и деревянными постройками. К настоящему времени исторический облик местности значительно изменен, почти все исторические здания утрачены. Кроме рассматриваемого здания, сохранилось две исторические постройки бывшего полкового городка: находящийся в его западной части «Экзерциргауз лейб-гвардии Волынского полка» (Манежная ул., 3) - объект культурного наследия регионального значения и в восточной «Служебный корпус» (бывш. бани 147-го пехотного Самарского полка – Манежная ул., 8) - выявленный объект культурного наследия. Обе постройки расположены в непосредственной близости от рассматриваемого объекта, однако, не формируют с ним единый градостроительный ансамбль планировочной структурой и визуальным восприятием. Масштаб и парадность оформления экзерциргауза дистанцируют его от двух утилитарных служб хозяйственного двора, которые построены не одновременно, в разных стилях и не объединены планировочно и стилистически.

Находясь на внутриквартальной территории, рассматриваемый объект не участвует в формировании лицевой застройки.

**Таким образом, рассматриваемый объект не обладает значительной градостроительной ценностью.**

#### **Историко-архитектурная ценность.**

Рассматриваемое здание строилось как служебная постройка на территории хозяйственного двора лейб-гвардии Волынского полка: одноэтажное, прямоугольное в

плане, перекрытое двухскатной крышей, с простой тектоникой фасадов. Функция определила её типовое для военного ведомства середины XIX века, утилитарное, без декоративных элементов и стилевых характеристик, архитектурно-художественное решение. На протяжении второй половины XIX-начала XX в.в. постройка сохраняла первоначальное назначение; в XX в. использовалось как склад. В процессе эксплуатации архитектурно-художественное решение здания было частично искажено (тектоника фасадов, конструктивные элементы).

**Рассматриваемое здание не обладает значительной историко-архитектурной ценностью.**

**Научная (историческая) и мемориальная ценность**

В ходе историко-архивных и библиографических исследований сведений, указывающих на мемориальную и научную (историческую) ценность рассматриваемого объекта, не выявлено.

**Рассматриваемый объект не обладает мемориальной и научной (исторической) ценностью.**

Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А, не обладает значительной градостроительной, историко-архитектурной, мемориальной или научной (исторической) ценностью для включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в качестве объекта культурного наследия федерального, регионального или муниципального значения, имеющего особое значение для истории и культуры Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или для истории культуры муниципального образования.

**Рассмотренная документация дает основание считать не обоснованным включение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А.**

**К настоящему времени здание полностью утрачено;** сохранились только исторические фундаменты, не отнесённые к ценностным характерным особенностям.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 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» (далее – Закону Санкт-Петербурга

от 24.12.2008 № 820-7) рассматриваемый участок расположен в границах единой охранной зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Санкт-Петербурга (участок зоны ОЗ-2(21)09).

Согласно режиму использования земель, на территории данной охранной зоны (ОЗ-2) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, устанавливаются, в том числе, следующие запреты:

п.16.1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды после положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

П.16.1.4. Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных элементов исторической застройки.

В соответствии с Разделом 3 «Основные понятия и термины» Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7, историческими являются, в том числе, здания, не являющиеся объектами (выявленными объектами) культурного наследия в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), относящихся к следующим историческим периодам: построенные до 1957 года.

В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта (выявленного объекта) культурного наследия

Таким образом, в случае не включения выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит.А, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, его восстановление без изменения исторического облика обеспечивается Законом Санкт-

Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 как исторического здания в границах единой охранной зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Санкт-Петербурга (участок ОЗ-2(21)09).

**Вывод экспертизы:**

Не обосновано включение выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (**отрицательное заключение**).

Эксперт

А.П. Хорликов

\_\_\_\_\_  
(подпись эксперта)

\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

**«24» марта 2023 г.**

**Перечень приложений к заключению экспертизы:**

**Приложение №1.** Историческая справка.

**Приложение №2.** Историческая иконография.

**Приложение №3.** Выкопировка из копии приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

**Приложение №4.** Историко-культурный опорный план.

**Приложение №5.** Материалы фотофиксации на момент заключения Договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

**Приложение №6.** Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия; утвержден КГИОП 20.12.2002 г.

**Приложение №7.** Копия Распоряжения КГИОП от 14.07.2021 г. № 99-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., 6, Лит А»

**Приложение №8.** Копии документов технического учета. Копии кадастровой документации.

**Приложение №9.** Копии правоустанавливающих документов, представленных заказчиком экспертизы: Выписка из ЕГРН от 21.03.2023 №КУВИ-001/2023-67984123; Выписка из ЕГРН от 21.03.2023 №КУВИ-001/2023-67992642; Договор купли-продажи объекта №11603-НЗ от 03.10.2016 г.

**Приложение №10.** Копия Договора с экспертом А.П. Хорликовым.

**Приложение № 1**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А, с целью обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**Историческая справка**



## Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание» по адресу: г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6.

### Манежная улица в г. Ломоносове (Ораниенбауме)

Первыми постройками на территории, прилегающей к существующей Манежной ул., были деревянные жилые здания или «связи» так называемых «голштинских казарм». Их появление относится к началу 1760-х гг., они предназначались для солдат и офицеров личной гвардии Императора Петра III, носившего также наследственный титул герцога Голштейн-Готторпского. После дворцового переворота 1762 г. этот контингент был упразднен, долгое время постройки не использовались, и лишь в 1786 г. последовал именной указ Екатерины II адмиралу С. Грейгу: «Для помещения больных морских служителей, переводимых из санктпетербургского госпиталя... употребить шесть связей, кои называются голштинскими казармами, сделав в них нужные починки и пристройки».<sup>1</sup> В том же году переоборудование построек было завершено.<sup>2</sup>

*Расположение госпитального участка обусловило направление проложенных впоследствии улиц, в том числе Иликовского проспекта и Манежной.*

К северо-востоку от рассматриваемой территории располагались строения, дворы и скромные угодья жителей ораниенбаумской дворцовой слободы (*илл. 1*). В связи с устройством в Ораниенбауме парадной резиденции наследника престола «слободу было решено подвергнуть реконструкции», план которой был составлен в сентябре 1748 г. Новая ориентация застройки была определена на северо-запад, вследствие чего территория к востоку от Нижнего пруда оставалась нераспланированной: долгое время «на верхней террасе существовала только одна улица – будущая Еленинская».<sup>3</sup>

В 1780 г. бывшие слободские поселения Ораниенбаума были наделены статусом уездного города; в 1784 г. утверждены его генеральный план и границы. Было распланировано несколько новых кварталов. Один из них включал и рассматриваемую территорию, охватывая бывшие «связи» казарм.<sup>4</sup>

В 1804–1805 гг. была осуществлена реконструкция этих госпитальных зданий по проекту Ч. Камерона<sup>5</sup> – возведены 12 одноэтажных флигелей для больных (*илл. 2*). Искусствоведческая оценка этих сооружений невысока: «сугубо утилитарные», они «не отличались архитектурными достоинствами».<sup>6</sup>

В перестроенном виде деревянные «связи» просуществовали до середины 1840-х гг. (*илл. 4, б*). Территория госпиталя, распланированная в целом по проекту Камерона (*илл. 3*), показана на планах этого времени вполне благоустроенной – с двумя пожарными водоемами и широкими сточными канавами с мостиками, пешеходными дорожками и газонами. На плане 1832 г. *основной проезд* между двумя рядами строений (*примерно на месте Манежной ул.*) значительно уменьшен по ширине за счет разбивки газонов (*илл. 4*).

«Важнейшим градоформирующим фактором 1830-х–1840-х гг. стало строительство казарм для расквартированных в Ораниенбауме л.-гв. Литовского, а затем сменившего его в 1836

<sup>1</sup> РГА ВМФ. Ф. 172. Оп. 1. Д. 81. Л. 84; *Горбатенко С.Б.* Петергофская дорога. Ораниенбаумский историко-ландшафтный комплекс. СПб., 2001. С. 304.

<sup>2</sup> РГА ВМФ. Ф. 326. Оп. 1. Д. 7862, 7884, 7897, 7898.

<sup>3</sup> *Горбатенко С.Б.* Петергофская дорога. Ораниенбаумский историко-ландшафтный комплекс. СПб., 2001. С. 303–304.

<sup>4</sup> Там же. С. 160; РГА ВМФ. Ф. 3-Л. Оп. 25. Д. 1598.

<sup>5</sup> РГИА. Ф. 1488. Оп. 3. Д. 464.

<sup>6</sup> *Швидковский Д.О.* Чарлз Камерон при дворе Екатерины II... М., 2001. С. 153.

г. Волынского полка»<sup>7</sup>. Кроме казарм, был запроектирован и последовательно возводился целый ряд новых служебных строений – в основном деревянных, в один этаж. Судя по датировке проектных и отчетных чертежей по различным строительным работам, устройство «полковых мест» в Ораниенбауме растянулось не меньше чем на 15 лет – до 1852–1853 гг.<sup>8</sup>

Для полковых казарм, в частности, были приспособлены «две большие палаты упраздненного в 1843 году морского госпиталя»<sup>9</sup>, остальные постройки предназначены к сносу за ветхостью, что отмечено на плане Ораниенбаума 1846 г. (*илл. 6*). Таким образом, к середине XIX в. на рассматриваемой территории размещались исключительно постройки военного ведомства.

На месте одного из госпитальных строений была сооружена слесарная мастерская Волынского полка – небольшое деревянное здание в 5 осей по главному фасаду (*илл. 5*).

В 1850–1851 гг. по проекту архитектора А.Я. Фарафонтьева возведено крупное каменное здание экзерциргауза л.-гв. Волынского полка, позже приспособленного под манеж 147-го пехотного Самарского полка (Манежная ул., 3), с чем и связано название *Манежной улицы* (*илл. 7*).

Судя по планам Ораниенбаума 1854 и 1867 гг. (*илл. 10, 11*), часть территории, занимаемой Волынским полком, после сноса многочисленных деревянных строений, располагавшихся южнее экзерциргауза и мастерских, была благоустроена и в значительной части озеленена, на ней проложены пешеходные дорожки и проезды. В конце 1880-х – начале 1890-х гг. один из них, вдоль восточного фасада экзерциргауза, был расширен, продлен до Александровской улицы и получил название Новой улицы, впоследствии – Манежной.<sup>10</sup>

В начале 1850-х гг. была урегулирована трасса Иликовского проспекта (ранее дороги к деревне Илики вдоль речки Карасты и Нижнего пруда) (*илл. 10, 17*).

Относительно будущей *Манежной ул.*, следует отметить, что в 1867 г. – и до начала 1890-х гг. – южный отрезок существующей уличной трассы еще не существовал; на его месте на плане 1867 г. показаны канава и небольшой водоем севернее Александровской ул. (*илл. 11*). Участки по местоположению этого отрезка зафиксированы сплошь озелененными; впоследствии, в связи с новым строительством для Самарского полка, площадь зеленых насаждений значительно сократилась. Так, на фотографиях конца XIX – начала XX в. просматриваются лишь отдельные ряды и группы лиственных деревьев (*илл. 13, 15*).

Здания и сооружения, первоначально – усадебно-дачного «пригородного» типа, появились близ Манежной ул. (к югу от рассматриваемой территории) значительно позже, в основном после 1917 г. (*илл. 16*). Во второй половине XX в. эта застройка была в значительной степени вытеснена различными новыми зданиями и сооружениями, большей частью производственными или утилитарно-бытовыми – зданиями хлебозавода (Манежная ул., 5), складами и гаражами (Манежная ул., 4). Тогда же существовавшая ранее дорожно-тропиночная сеть была фактически полностью заменена существующими проездами и дорожками (*илл. 17, 18*).

<sup>7</sup> Горбатенко С.Б. Город Ломоносов. Историческая справка к проекту зон охраны. Л., 1988. Архив КГИОП. п.616. Н-2188/2. С. 21–22.

<sup>8</sup> РГВИА. Ф. 349. Оп. 27. Д. 2009–2947; РГА ВМФ. Ф. 84. Оп. 1. Д. 4039.

<sup>9</sup> Горбатенко С.Б. Город Ломоносов.... Л., 1988. Архив КГИОП. п.616. Н-2188/2. С. 22.

<sup>10</sup> В отличие от многих улиц Ораниенбаума–Ломоносова, название Манежной ул. до настоящего времени не изменялось. Близлежащим к ней улицам возвращены исторические названия: ул. Володарского — Иликовский пр., Ленинская ул. — Еленинская ул., ул. Красных партизан — Александровская ул. – Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 10000 городских имен. СПб., 2001. С. 603–604.

«Служебное здание» – выявленный объект культурного наследия, расположенный по адресу: г. Ломоносов (Ораниенбаум), Манежная ул., д. 6, – условно датировано в учетной документации *серединой XIX в.*<sup>11</sup>

В опубликованном «Перечне вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» наименование объекта уточнено: «*Служебное здание (мастерские 147-го пехотного Самарского полка)*».<sup>12</sup>

Однако, войсковая часть с таким названием была расквартирована в Ораниенбауме лишь в *конце XIX в.* и, кроме того, расположение здания рядом с корпусом бани и прачечной Самарского полка (Манежная ул., 8), построенным в конце 1890-х гг., не доказывает само по себе принадлежности постройки к той же войсковой части.

По мнению современного автора и издателя А. Шкварова, дома 6 и 8 по Манежной ул. «построены в 1891 году 147-го Самарским пехотным полком, в одном размещалась баня, в другом прачечная».<sup>13</sup> Это очевидная ошибка: для прачечной предназначался лишь корпус дома 8, в конце XIX в. вплотную к нему построено здание бань.<sup>14</sup>

По опубликованным планографическим материалам (см. *илл. 10*), оказывается, что здание было построено в начале 1850-х гг. при экзерциргаузе<sup>15</sup> (Манежная ул., 3); в планировочной структуре участка, выделенного для этого крупного строения, оно прочно связывалось с ним и не случайно возводилось по одной основной оси с торцовым фасадом экзерциргауза. (В более позднее время экзерциргауз выполнял функции манежа.)

Архивные материалы, обнаруженные в фондах Российского государственного военно-исторического архива, позволяют внести большую точность и в эти сведения. Здание проектировалось и было построено как *мастерские лейб-гвардии Волынского полка*, на территории, специально выделенной для этой привилегированной войсковой части. Его проект был выполнен вскоре после утверждения проекта экзерциргауза того же полка.

Автором проекта мастерских, как и экзерциргауза, является А.Я. Фарафонтьев – к тому времени опытный архитектор, закончивший курс Академии художеств в 1820 г., участвовавший в проектировании, возведении или перестройках нескольких крупных казарменных и военно-учебных зданий в Петербурге, Кронштадте, Царском Селе.<sup>16</sup>

По проекту, утвержденному 24 июня 1851 г.<sup>17</sup>, здание предполагалось – и было возведено – в 7 осей по главному, западному фасаду; по средней оси находился вход с крыльцом. На сохранившемся чертеже восточного фасада показаны 8 оконных осей, однако по плану здания по 4-й оси была ниша, за ней размещалась поперечная внутренняя стена. В южной стене предусматривался широкий воротный проем для кузницы, а по северному фасаду вместо проемов обозначены неглубокие прямоугольные ниши. В капитальных стенах проектировались отдельные помещения для полковых мастерских: кузницы, слесарной, столярной, шорной, лакировальной и «ложной» (подразумевалась ложечная), при основном входе с западной стороны – небольшие «сени» с лестницей на чердак.

<sup>11</sup> В учетной карте данного объекта указано: «Каменное 1-этажное здание на участке построено в середине XIX века под склады. Архивно-исторические материалы не обнаружены». – Санкт-Петербург, Ломоносов, Манежная ул., 6. Учетная карта вновь выявленного объекта. Сост. С.Б. Горбатенко. 1999 г.

<sup>12</sup> Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность. СПб., 2001. С. 222.

<sup>13</sup> Internet-источник: [www.citywalls.ru/house20427\\_comm.5](http://www.citywalls.ru/house20427_comm.5).

<sup>14</sup> РГА ВМФ. Ф. 3Л. Оп. 25. Д. 1609; ЦГАКФФД. П-268. №№ 104, 105, 185.

<sup>15</sup> План части г. Ораниенбаума и фасад экзерциргауза л.-гв. Волынского полка. 1850–1851 гг.; Генеральный план Ораниенбаума (план В. Рахальса). 1854 г. (ГМЗП.) – изучены и опубликованы С.Б. Горбатенко (*Горбатенко С.Б. Петергофская дорога...* СПб., 2001. С. 252, 313).

<sup>16</sup> Архитекторы – строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. СПб., 1996. С. 306.

<sup>17</sup> РГВИА. Ф. 349. Оп. 27. Д. 2027.

Здание проектировалось без каких-либо декоративных деталей на фасадах, кроме профилированного карниза. (*илл. 8*)

Уже во время строительства, осенью того же года, понадобилось изменить назначение некоторых помещений и, в связи с этим, их планировку «для удобного размещения каждого мастерства отдельно». В связи с этим в восточной части здания запроектировали еще две поперечные стены с дополнительными частями фундамента, а в западной вместо крестовых сводов устраивалось перекрытие «прусскими сводиками». По южному фасаду сделали два широких воротных проема – для кузницы и устроенной на новом месте «ложной, или плотничной». В прихожей с лестницей предполагалось также поставить очаг «для варения пищи мастеровым».<sup>18</sup>

Архивные чертежи здания, датированные октябрём 1851 г., свидетельствуют о его возведении в один строительный сезон (оштукатуривание фасадов и внутреннюю отделку, несомненно, завершили в следующем году) и о том, что строительством руководил не архитектор – автор проекта, а военный инженер, капитан Д. Митин; чертежи здания выполнил «гарнизонный прапорщик» Мальцов. (*илл. 9*)

Фиксационных чертежей фасадов здания обнаружить не удалось; вполне возможно, что таковые никогда не выполнялись, поскольку постройка до 1917 г. определенно не подвергалась каким-либо изменениям или комплексным ремонтам.

До 1880-х гг. территория экзерциргауза и служб при нем была обнесена особой оградой (*илл. 10, 11*).

Волынский полк непосредственно располагал новыми мастерскими и экзерциргаузом не больше двух лет, поскольку в 1854 г. был выведен из Ораниенбаума.<sup>19</sup>

В 1863 г. в ораниенбаумских казармах Волынского полка был размещен Учебный пехотный батальон, преобразованный в 1882 г. в Офицерскую стрелковую школу.<sup>20</sup> В ее распоряжении находились и служебные здания на будущей Манежной улице – до перевода в Ораниенбаум в начале 1890-х гг. 147-го пехотного Самарского полка, ранее расквартированного, с «обозными сараями» и нестроевыми частями, в Кронштадте.<sup>21</sup>

К настоящему времени выявлен только один чертеж, на котором данный объект, под № 39, назван *мастерскими 147-го пехотного Самарского полка*. Это «план части общего расположения строений» на полковой территории, датированный 1891 г., связанный с ремонтом отмости у здания каменной прачечной (на месте дома 8) и устройством мостиков через канавы. На нем же обозначен под № 38 «каменный полковой манеж» (*илл. 12*).

В конце 1890-х гг. (вероятнее всего, в 1899–1900 гг.) возле прачечной было построено существующее здание полковых бань (Манежная ул., 8), тогда же запечатленное на нескольких фотоснимках (*илл. 13, 15*)<sup>22</sup>. На одном из них отчетливо видно и рассматриваемое здание – с небольшими слуховыми окнами по скату крыши, без козырька над входом; его стены окра-

<sup>18</sup> РГВИА. Ф. 349. Оп. 27. Д. 2024.

<sup>19</sup> В начале 1854 г. полк в полном составе выступил в Ревель и далее дислоцировался на у берегов Финского залива для обеспечения обороны против десанта английского флота. – *Луганин А.И.* Опыт истории лейб-гвардии Волынского полка. Ч. 2. 1859–1879. С. 4–5. В следующем году полк не был возвращен в Ораниенбаум, его расквартировали частью в Петербурге, частью в Царском Селе, а в 1856 г. перевели в Москву в связи с коронацией Александра II. В 1857–1862 гг. Волынский полк размещался в Петербурге, а затем в Варшаве. – Там же. С. 20, 24–26, 29; ЦГИА СПб. Ф. 256. Оп. 35. Д. 427. Л. 1–4.

<sup>20</sup> *Журавлев В.В., Митюрин Д.В., Сакса К.Б.* Форпост Петербурга. Три века ратной истории Ораниенбаума–Ломоносова. СПб., 2011. С. 64.

<sup>21</sup> ЦГИА СПб. Ф. 747. Оп. 1. Д. 30, 119; РГА ВМФ. Ф. 1341. Оп. 4. Д. 5610, 5627, 5894.

<sup>22</sup> Одна из фотографий, датированных 1899–1901 гг. (ЦГАКФФД. П-268. № 185) фиксирует здание бань уже как введенное в эксплуатацию.

шены светлым колером, а карнизы – белилами (*илл. 13*). Поскольку главный фасад представлен в ракурсе, а южный фасад большей частью загорожен зданием бань, то заполнения проемов мастерских не видны. Однако, альбом фотоснимков 147-го пехотного Самарского полка содержит изображения еще нескольких одноэтажных служебных зданий (*илл. 14, 15*), близких мастерским по габаритам и архитектурному решению – в один этаж, небольшой высоты (ок. 3 м до карниза), с карнизами простого профиля и двускатными крышами, крытыми жостью. На этих фотографиях просматриваются в деталях оконные рамы, створки дверей и конструкции слуховых окон.

В распоряжении военного ведомства здание находилось и после 1917 г. Во второй половине XX в. его использовали под склады<sup>23</sup>, в связи с чем была заложена большая часть оконных проемов (*илл. 18, 19*).

На фотоснимках последнего времени, сделанным до разрушения здания, произошедшего в 2018 г., в его внешнем облике заметны существенные изменения и утраты, бывшие явными причинами прихода постройки в аварийное состояние (*илл. 19*): многочисленные трещины и выбоины в кирпичной кладке стен, почти полное отпадение с них штукатурного и красочного слоя, заметная деформация южной фасадной стены с фронтоном и карнизами, отсутствие значительной части жестяной кровли. Но здание мастерских до разрушения сохраняло первоначальные объемные и планировочные габариты, к нему не делали каких-либо капитальных пристроек; на фотографии 2011 г. вполне отчетливо просматривается композиционная структура главного фасада.

Изложенные факты и сведения приводят к следующему выводу относительно *градостроительной роли Манежной улицы*: ее существующая трасса была проведена и приобрела значение городской улицы в конце XIX в.; до этого времени существовал лишь ее северный отрезок, проложенный как внутриквартальный проезд, изолированный на территории госпиталя, а затем полкового городка (*илл. 3, 4, 10*).

*Планировочная структура и застройка территории*, прилегающей к улице, неоднократно изменялись вплоть до последнего времени, в особенности во второй половине XX в., когда на ней был возведен ряд зданий и сооружений различного назначения (см. *илл. 16, 17*), не имеющих ничего общего с первоначально существовавшими.

Рассматриваемое здание, включенное в перечень выявленных объектов культурного наследия как «*Служебное здание*» (г. Ломоносов, Манежная ул., 6), не имеет в этом перечне точной атрибуции. По вновь обнаруженным и изученным архивным материалам (проектные и отчетные чертежи, *илл. 8, 9*) в перечень необходимо внести *точные данные по наименованию, авторству и датировке объекта*:

«Служебное здание (*мастерские л.-гв. Волынского полка*)», 1851 г., архитектор *А.Я. Фарафонтьев*.

Вновь обнаруженные иконографические материалы обеспечивают возможность восстановления здания, разрушенного к настоящему времени, в первоначальных габаритах и в историческом внешнем облике – в том числе восстановление заполнений проемов с конфигурацией и расстекловкой конца XIX в. по ближайшим к данному объекту историко-архитектурным аналогам, отмеченным в настоящей работе (*илл. 14, 15*).

<sup>23</sup> «По воспоминаниям жителей, в 1970-х гг. внутри находились склады военторга». – [www.citywalls.ru/house/20427.comt.15](http://www.citywalls.ru/house/20427.comt.15). Складское назначение постройки отмечено также топосъемками 1970–1980-х гг.

## Список источников

### *Литература*

Архитекторы – строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Под ред. *Б.М. Кирикова*. СПб., 1996.

*Горбатенко С.Б.* Петергофская дорога. Ораниенбаумский историко-ландшафтный комплекс. СПб., 2001.

*Журавлев В.В., Митюрин Д.В., Сакса К.Б.* Форпост Петербурга. Три века ратной истории Ораниенбаума–Ломоносова. СПб., 2011.

Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). СПб., 2001.

*Луганин А.И.* Опыт истории лейб-гвардии Волынского полка. Ч.1. 1817–1849. Варшава, 1884. Т о ж е, ч. 2. 1850–1879. Варшава, 1889.

Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 10000 городских имен. СПб., 2001.

*Швидковский Д.О.* Чарлз Камерон при дворе Екатерины II. Интерпретация европейских художественных моделей в российском культурном пространстве на примере творчества Чарлза Камерона. М., 2001.

### *Неопубликованные* документы и материалы

Бурдяло А.В. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание», расположенный по адресу: г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6. Архивно-библиографические исследования. СПб., 2019. Рукопись.

*Горбатенко С.Б.* Город Ломоносов. Историческая справка к проекту зон охраны. Л., 1988. Архив КГИОП. п.616. Н–2188/2.

Санкт-Петербург, Ломоносов, Манежная ул., 6. Учетная карта вновь выявленного объекта. Сост. *С.Б. Горбатенко*. 1999 г. Архив КГИОП. 6.№.

### *Архивы, музейные и ведомственные фонды* (список сокращений)

|                  |   |
|------------------|---|
| <i>ГМЗП</i>      | Государственный музей-заповедник «Петергоф»   |
| <i>КГИОП</i>     | Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга |
| <i>РГА ВМФ</i>   | Российский государственный архив Военно-морского флота (СПб.)   |
| <i>РГВИА</i>     | Российский государственный военно-исторический архив (Москва)   |
| <i>РГИА</i>      | Российский государственный исторический архив (СПб.)  |
| <i>ЦГАКФФД</i>   | Центральный государственный архив кинофотофонодокументов (СПб.)   |
| <i>ЦГИА СПб.</i> | Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга   |

**Приложение № 2**

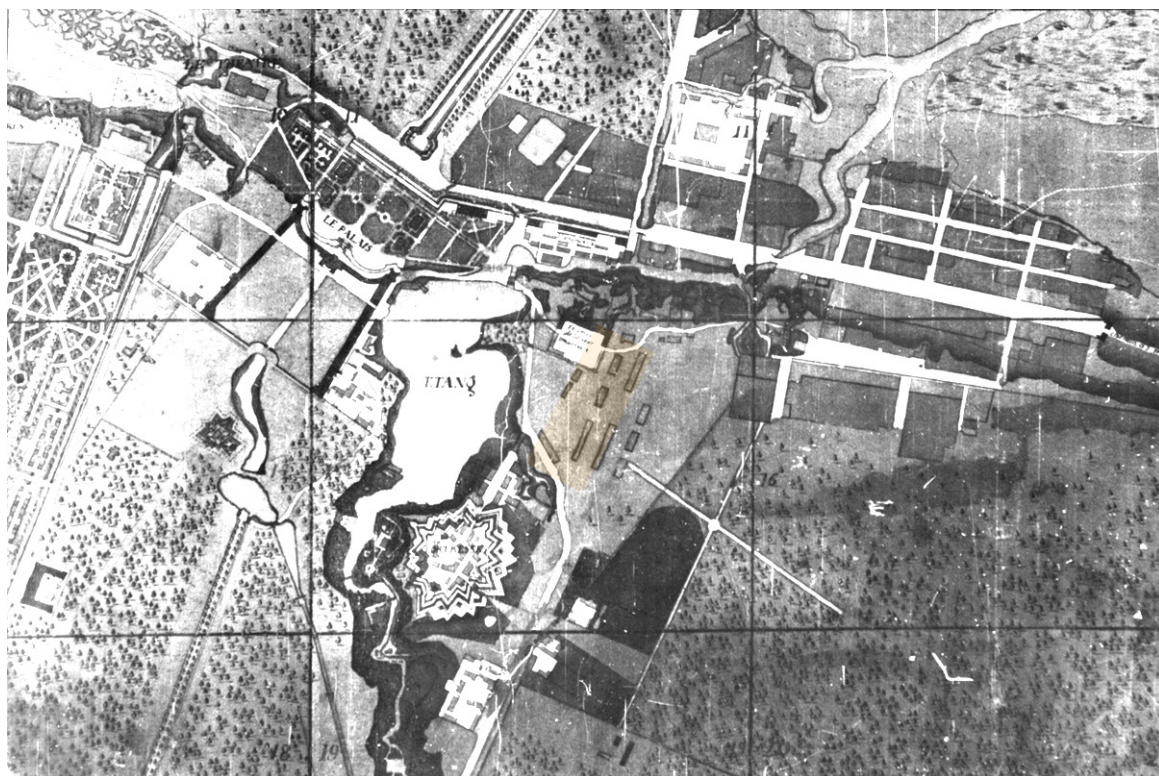
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Службное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А, с целью обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**Историческая иконография**

### Список иллюстраций

1. Геометрический план П.-А. де Сент-Илера. 1778–1779 гг. ГМЗП. – *Горбатенко С.Б.* Город Ломоносов... Л., 1988. *Илл. 5.*
2. План морского госпиталя в Ораниенбауме, построенного по проекту Чарлза Камерона. Копия 1806 г. *Швидковский Д.О.* Чарлз Камерон... М., 2001. *Илл. 17.*
3. План Ораниенбаума. 1827 г. – *Горбатенко С.Б.* Город Ломоносов... Л., 1988. *Илл. 11.*
4. План Ораниенбаума. 1832 г. (с изменениями в планировке территории 1840-х гг.) – ЦГИА СПб. Ф. 262. Оп. 49. Д. 684.
5. «Слесарня л.-гв. Волынского полка». План, разрез, фасад. Инженер-капитан Подшивалов. 1846 г. – РГА ВМФ. Ф. 3-Л. Оп. 25. Д. 1602. Л. 1.
6. «План города Ораниенбаума с показанием казарм л.-гв. Волынского полка и гв. инвалидной 6-й роты и зданий военного госпиталя». 1846 г. РГВИА. Ф. 349. Оп. 27. Д. 1984.
7. План части г. Ораниенбаума и фасад экзерциргауза л.-гв. Волынского полка. 1850–1851 гг. РГВИА. – *Горбатенко С.Б.* Петергофская дорога... СПб., 2001. С. 313, *илл.* (опубликован со ссылкой на фотоснимок в архиве КГИОП, № 37373).
8. Разрез, фасад и план предполагаемой к постройке вновь каменной связи для мастерских л.-гв. Волынского полка. Архитектор А. Фарафонтъев. Июнь 1851 г. – РГВИА. Ф. 349. Оп. 27. Д. 2027.
9. План и разрез вновь строящегося каменного одноэтажного строения для мастерских л.-гв. Волынского полка. Инженер-капитан Д. Митин. Октябрь 1851 г. – РГВИА. Ф. 349. Оп. 27. Д. 2024.
10. Генеральный план Ораниенбаума («план В. Рахальса»). 1854 г. ГМЗП. – фотокопии фрагментов: *Горбатенко С.Б.* Город Ломоносов... Л., 1988. *Илл. 51.*
11. «План г. Ораниенбаума, исправленный в 1867 г.» СПб., 1867. Фрагмент.
12. «План части общего расположения строений 147-го пехотного Самарского полка с показанием предполагаемых работ». 1891 г. – РГА ВМФ. Ф. 3Л. Оп. 25. Д. 1609.
13. 147-й пехотный Самарский полк. Вид [на здание] полковой бани. Фотография 1899-1901 гг. – ЦГАКФФД. П-268. № 185.
14. Полковые барабанщики во время смотра [у одноэтажного служебного здания 147-го пехотного Самарского полка в Ораниенбауме]. Фотография 1899-1901 гг. ЦГАКФФД. П-268. № 52.
15. Офицеры у здания прачечной 147-го пехотного Самарского полка. Фотография 1899-1901 гг. – ЦГАКФФД. П-268. № 105.
16. Аэрофотосъемка Ораниенбаума 1943 г. Изображение из общедоступных ресурсов интернета, не содержащих указаний на авторов этих материалов и каких-либо ограничений для их заимствования.
17. Топосъемка [части г. Ломоносова] 1987 г. (Картографический фонд Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, пл. № 2321-03.). Изображение из общедоступных ресурсов интернета, не содержащих указаний на авторов этих материалов и каких-либо ограничений для их заимствования.
18. «Служебное здание» (г. Ломоносов, Манежная ул., 6). Вид с юго-запада. Фотография 2011 г. Предоставлено заявителем.
19. «Служебное здание» (г. Ломоносов, Манежная ул., 6). Вид с востока. Фотография 2016 г. Предоставлено заявителем.
20. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание». Общий вид с юго-запада. Фотография 2018 г. Предоставлена заявителем.
21. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание». Северный фасад. Фотография 2018 г. Предоставлено заявителем.
22. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание». Фрагмент восточного фасада. Фотография 2018 г. Предоставлено заявителем.

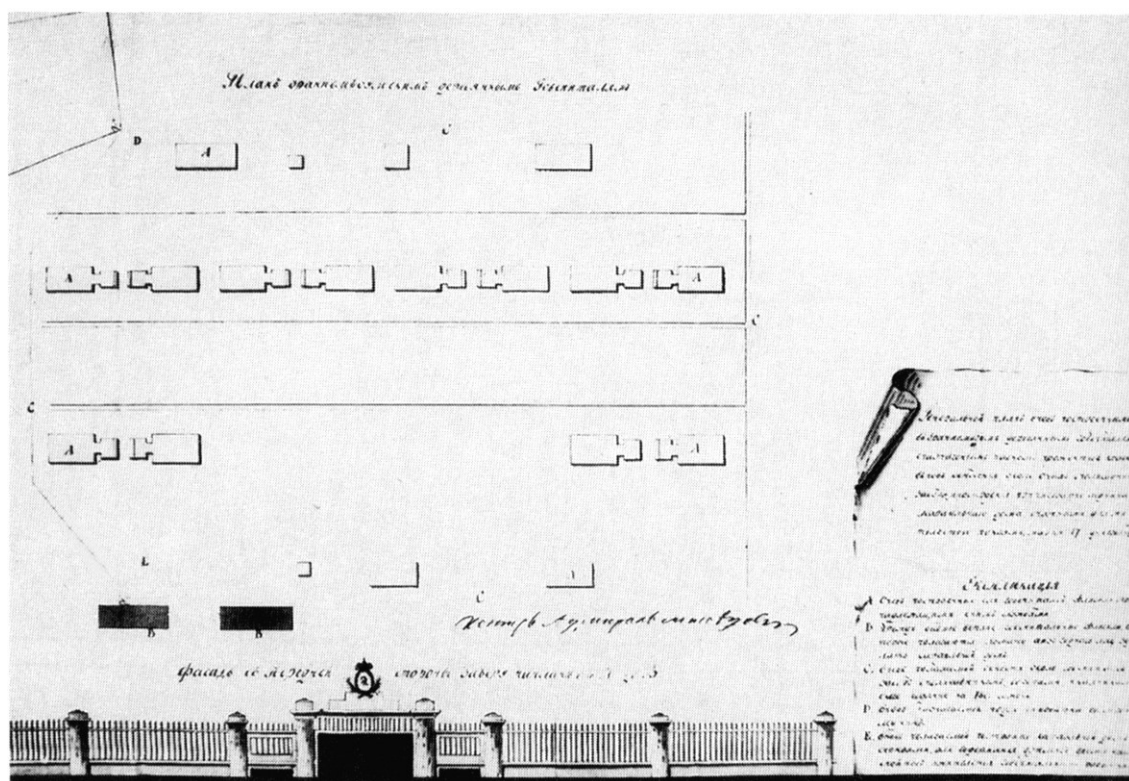




**1. Геометрический план П.-А. де Сент-Илера. 1778–1779 гг. ГМЗП.**

*Горбатенко С.Б. Город Ломоносов... Л., 1988. Илл. 5.*

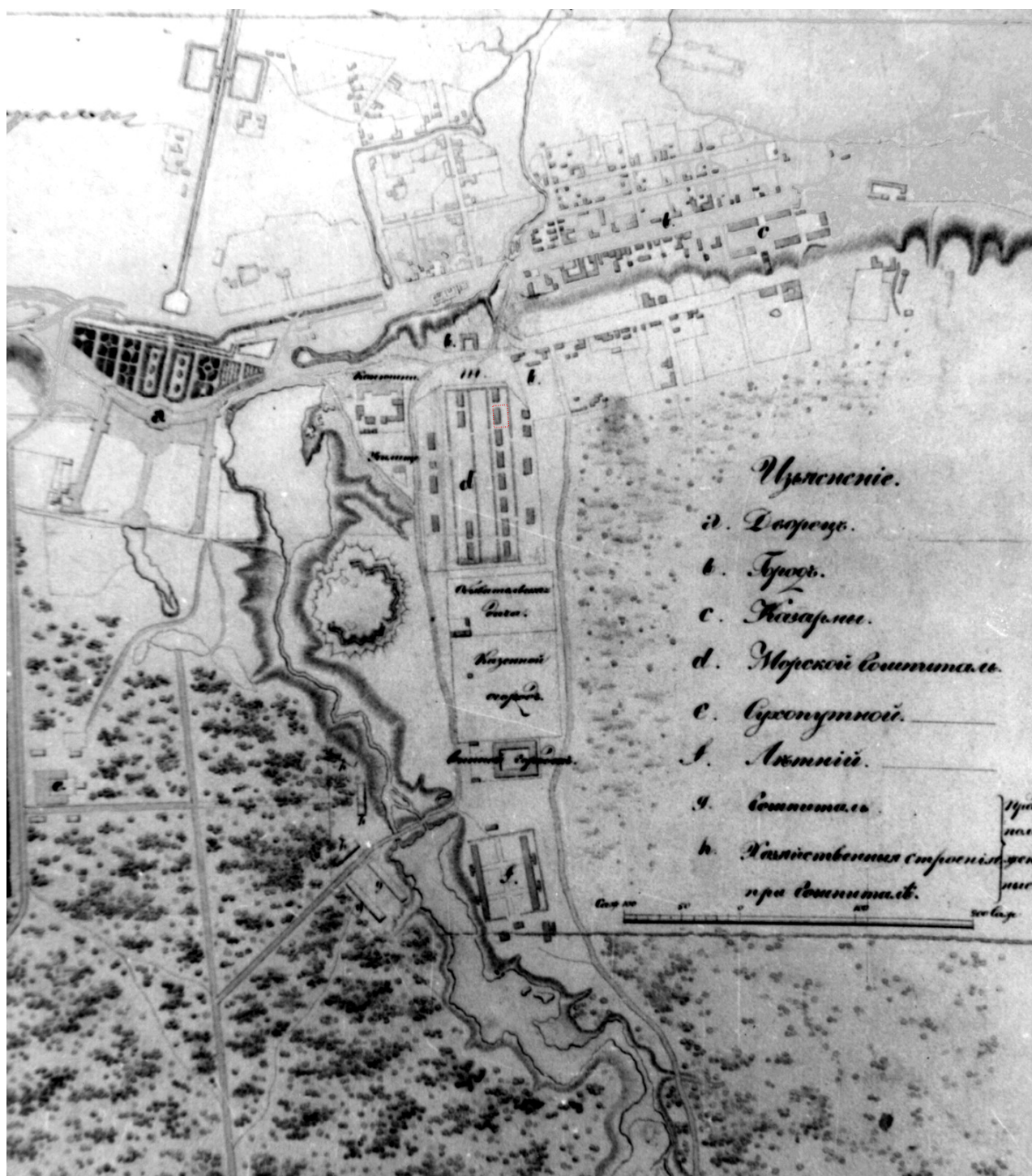
 - деревянные казармы, впоследствии перестроенные для госпиталя



**2. План морского госпиталя в Ораниенбауме, построенного по проекту Чарлза Камерона. Копия 1806 г.**

*Швидковский Д.О. Чарлз Камерон... М., 2001. Илл. 17.*



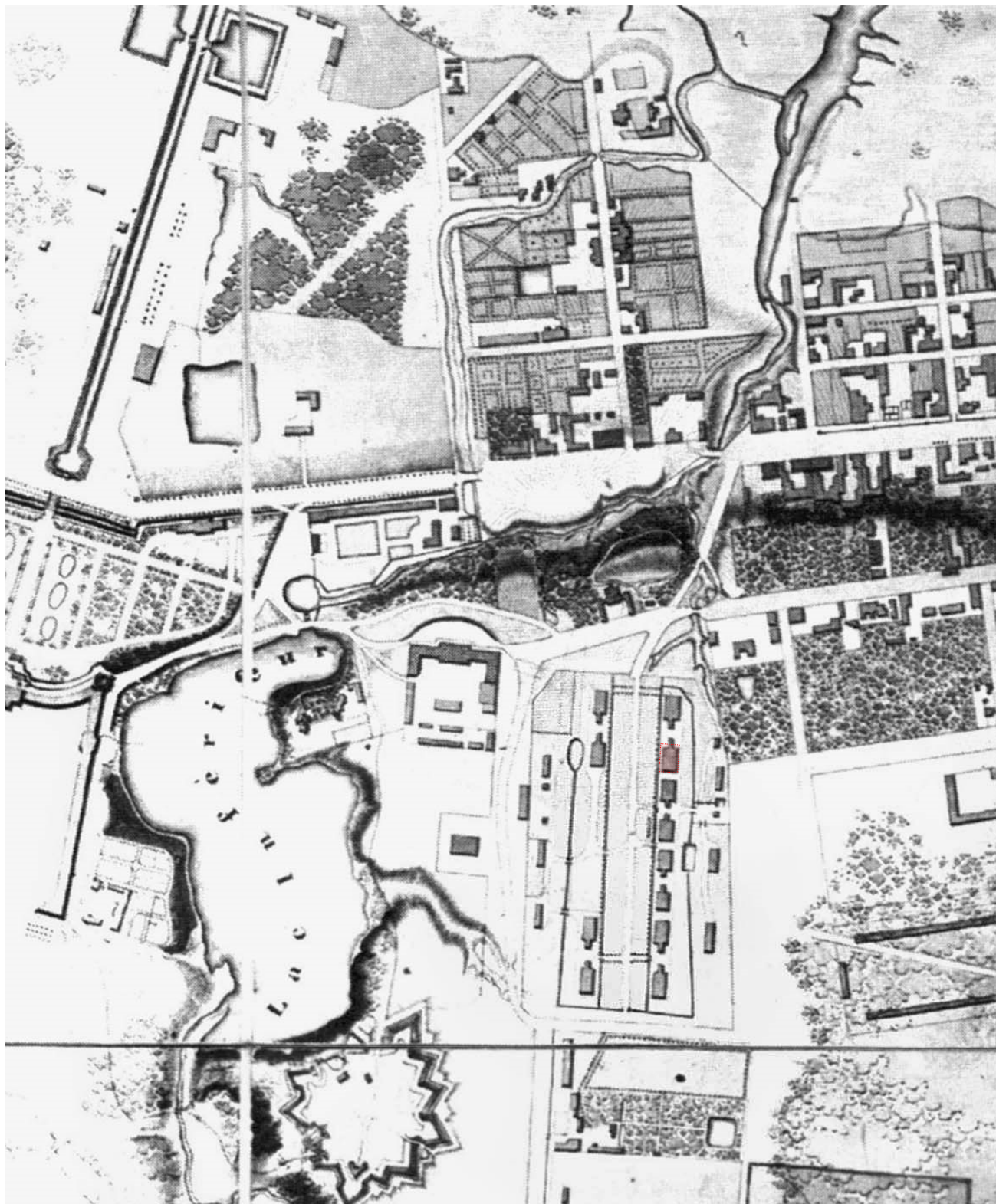


### 3. План Ораниенбаума. 1827 г.

Горбатенко С.Б. Город Ломоносов... Л., 1988. Илл. 11.



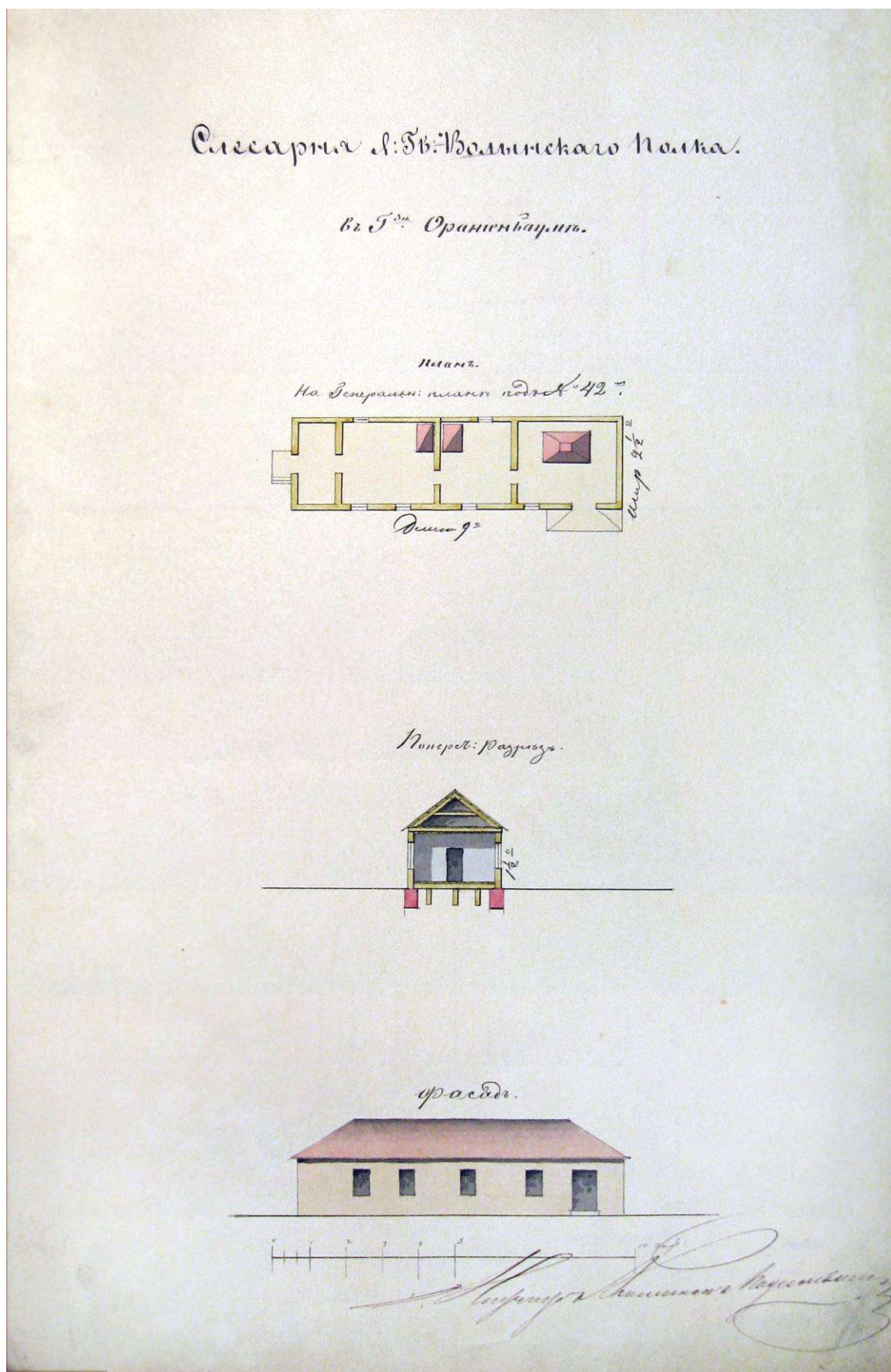
здесь и далее: местоположение рассматриваемого здания



4. План Ораниенбаума. 1832 г. (с изменениями в планировке территории 1840-х гг.)

ЦГИА СПб. Ф. 262. Оп. 49. Д. 684.



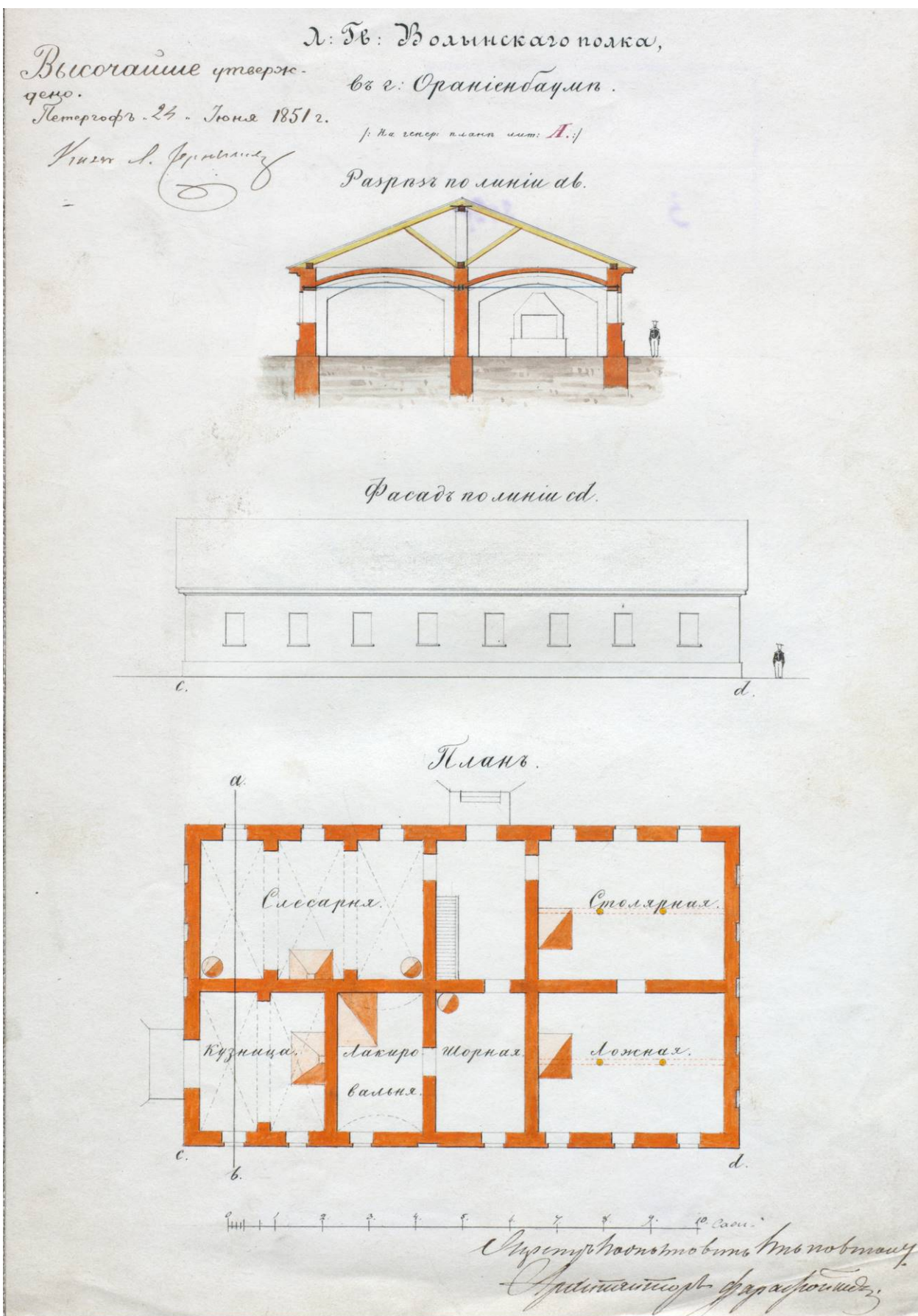


5. «Слесарня л.-гв. Волынского полка». План, разрез, фасад.  
Инженер-капитан Подшивалов. 1846 г.

РГА ВМФ. Ф. 3Л. Оп. 25. Д. 1602.

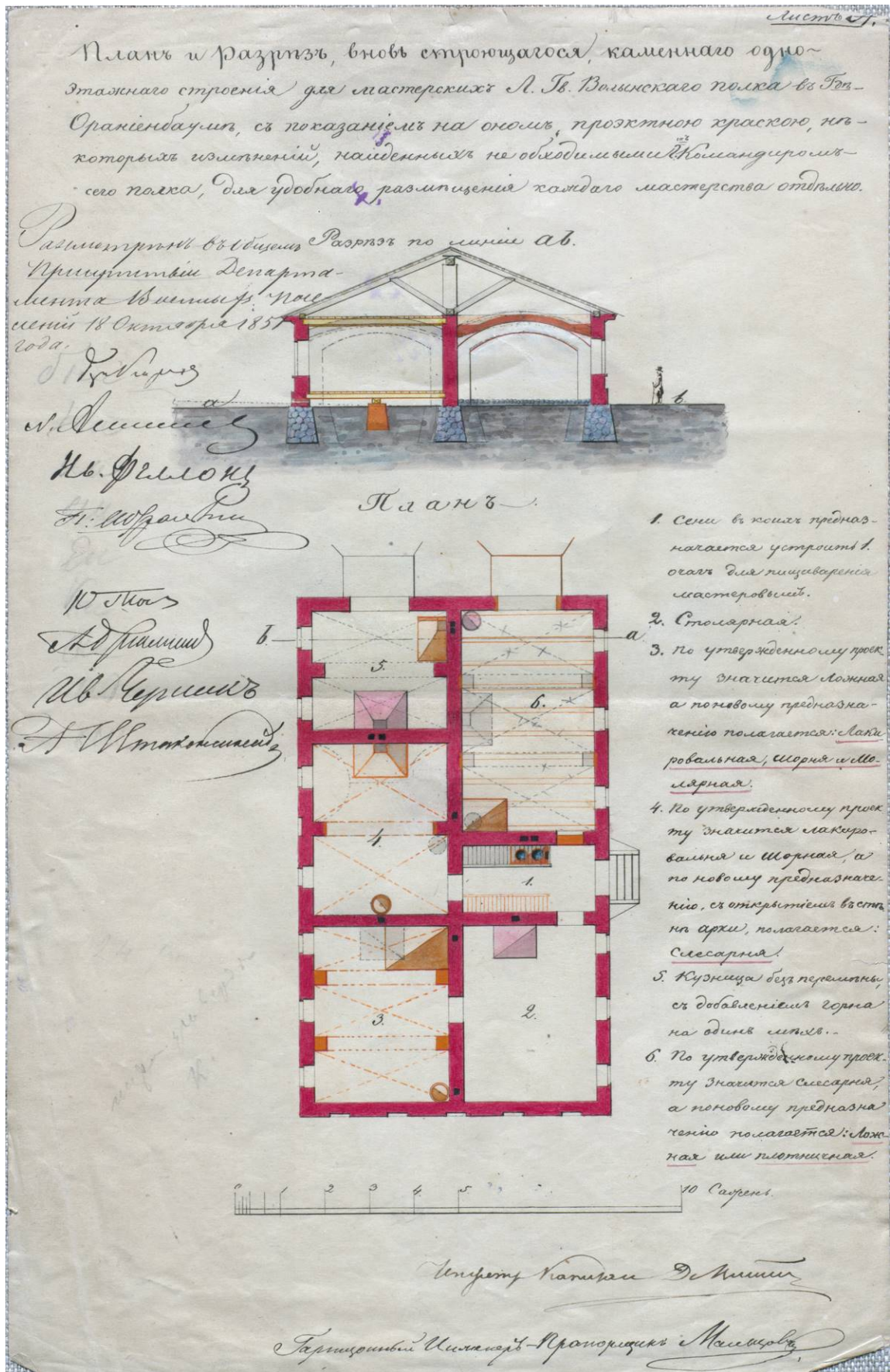




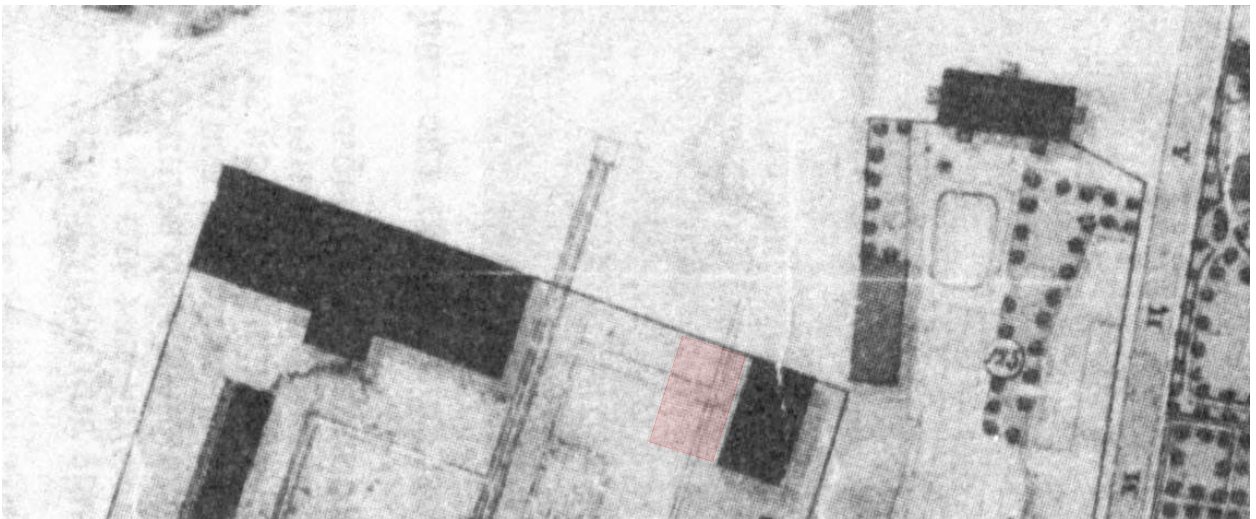


8. Разрез, фасад и план предполагаемой к постройке вновь каменной связи для мастерских л.-гв. Волинскаго полка. Архитектор А. Фарафонтьев. 1851 г.



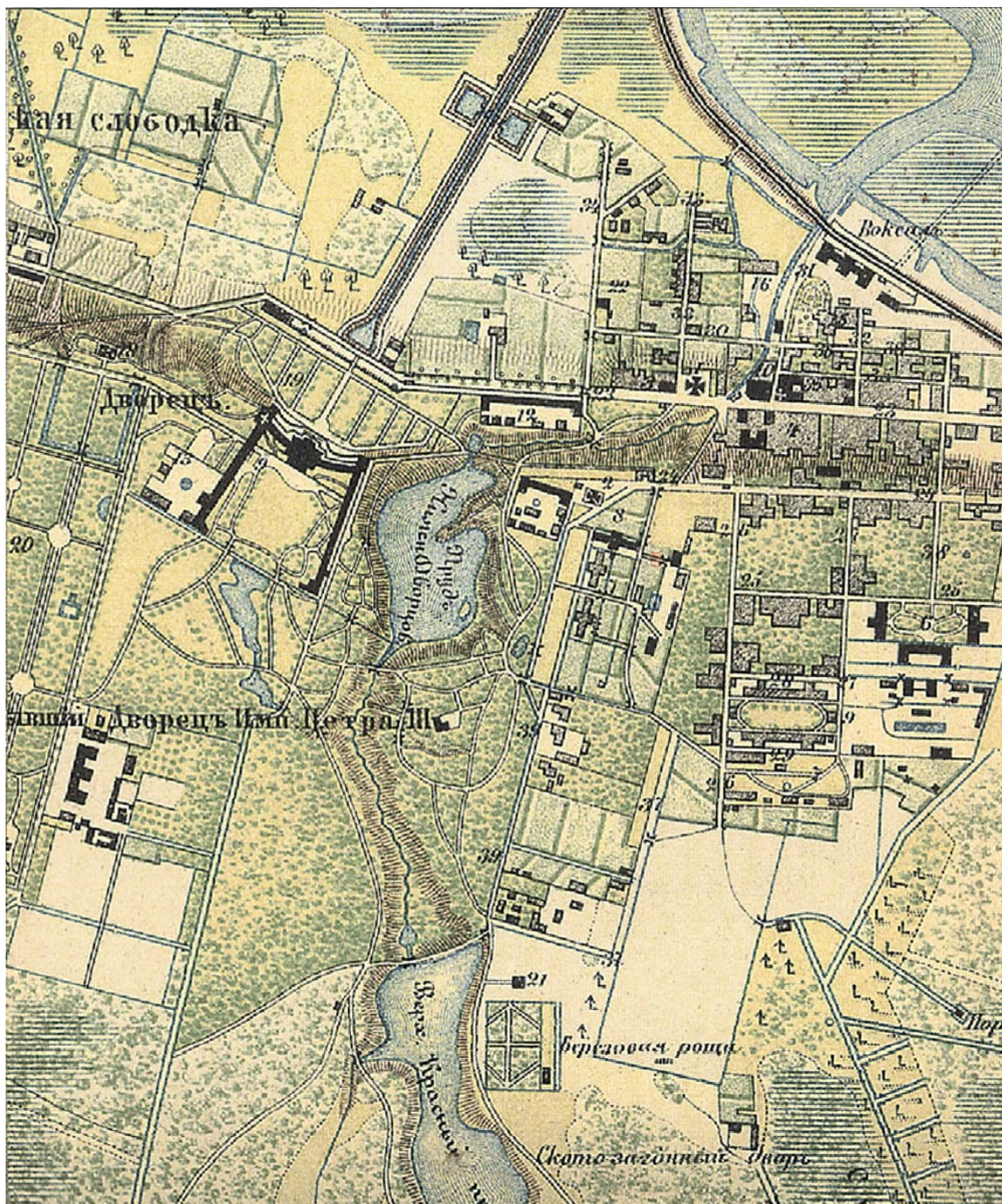


9. План и разрез вновь строящегося каменного одноэтажного строения для мастерских лейб-гвардии Волынского полка. 1851 г.



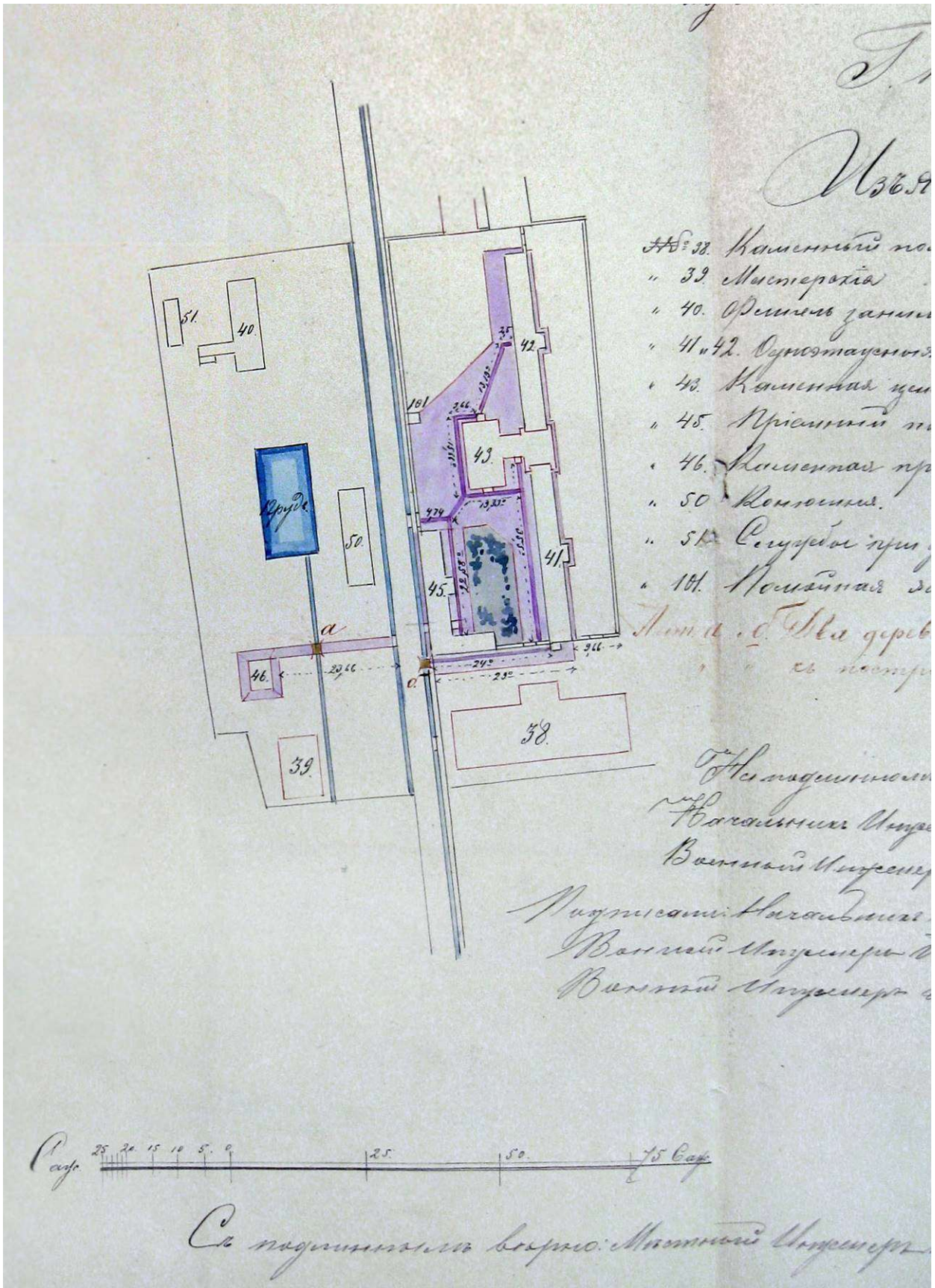
10. Генеральный план Ораниенбаума («план Рахальса»). 1854 г. Фрагменты.  
ГМЗ Петергоф.





11. План г. Ораниенбаума, исправленный в 1867 г. Фрагмент.





12. План части общего расположения строений 147-го пехотного Самарского полка с показанием предполагаемых работ. 1891 г. Фрагмент.

РГА ВМФ. Ф. 3Л. Оп. 25. Д. 1609.

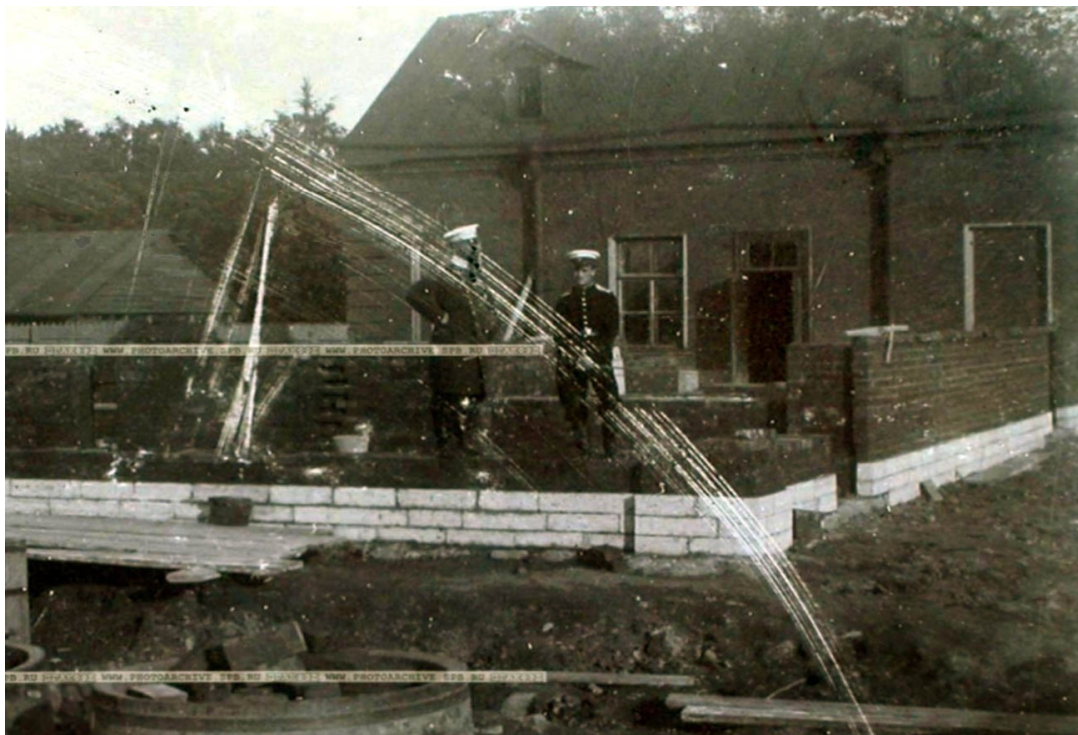




**13. 147-й пехотный Самарский полк. Вид [на здание] полковой бани.**  
 Фотография 1899–1901 гг. – ЦГАКФФД. П-268.



**14 Полковые барабанщики во время смотра [у одноэтажного служебного здания 147-го пехотного Самарского полка в Ораниенбауме].**  
 Фотография 1899–1901 гг. ЦГАКФФД. П-268



**15. Офицеры у здания прачечной 147-го пехотного Самарского полка.**

Фотография 1899-1901 гг. – ЦГАКФФД. П-268.



**16. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда 1939-1942 гг. Аэрофотосъемка Ораниенбаума**  
Изображение из общедоступных ресурсов интернета, не содержащих указаний на авторов этих материалов и каких-либо ограничений для их заимствования.





### 17. Застройка г. Ломоносова к востоку от Нижнего пруда.

Топосъемка 1987 г. Фрагмент листа (планшета). Изображение из общедоступных ресурсов интернета, не содержащих указаний на авторов этих материалов и каких-либо ограничений для их заимствования.

*Улицам, указанным на плане, к настоящему времени возвращены исторические названия:  
ул. Володарского - Илюковский пр., Ленинская ул. - Еленинская ул., ул. Красных партизан - Александровская ул.*





**18. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».**

Вид с юго-запада. Фотография 2011 г.

Предоставлена заявителем.



**19. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».**

Вид с востока. Фотография 2016 г.

Предоставлена заявителем.





**20. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».**

Общий вид с юго-запада. Фотография 2018 г.

Предоставлена заявителем.



**21. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».**

Северный фасад. Фотография 2018 г.

Предоставлена заявителем.





**22. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание».**

Фрагмент восточного фасада. Фотография 2018 г.  
Предоставлена заявителем.



**Приложение № 3**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Службное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А, с целью обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**Выкопировка из копии Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».**



**Администрация Санкт-Петербурга  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,  
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

**ПРИКАЗ**

от 20 февраля 2001 г. N 15

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

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 N 203, приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".
2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.
3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.
4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:
  - 4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.
  - 4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.
5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:
  - 5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.
  - 5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".
6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.
7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП

Н.И.Явейн

Утвержден  
приказом председателя КГИОП  
от 20.02.2001 № 15

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

**Санкт-Петербург  
Градостроительство и архитектура**

**Комитет по государственному контролю, использованию и  
охране памятников истории и культуры**

**ЛОМОНОСОВСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН**

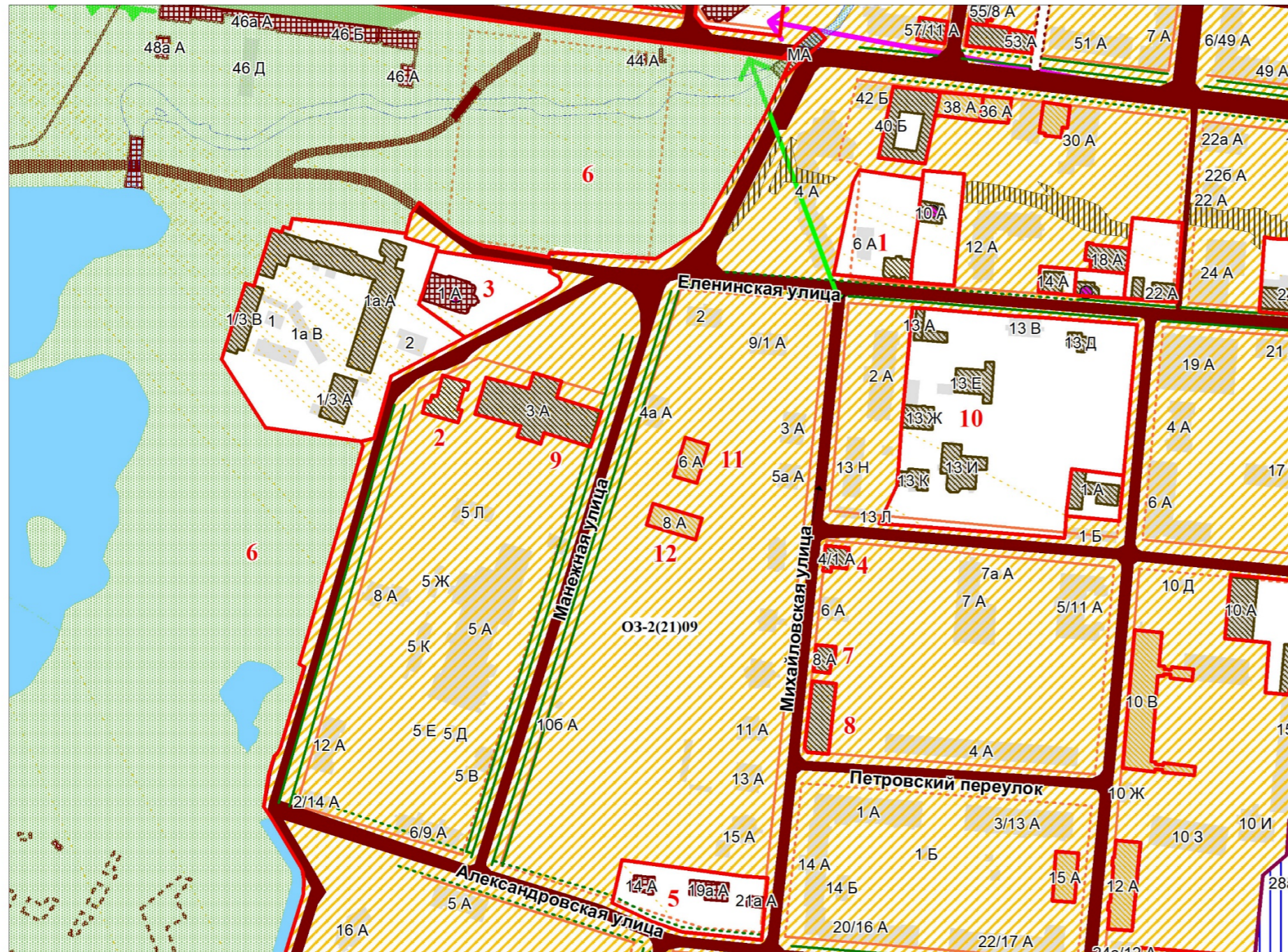
| <b>№п/п</b> | <b>Наименование<br/>объекта</b> | <b>Датировка</b>  | <b>Авторы</b>          | <b>Местонахождение</b> | <b>Техническое<br/>состояние</b> | <b>Заключение<br/>экспертизы</b>   |
|-------------|---------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|--|
| <b>1</b>    | <b>2</b>                        | <b>3</b>          | <b>4</b>               | <b>5</b>               | <b>6</b>                         | <b>7</b>   |
| <b>1015</b> | Службное здание                 | середина XIX века | автор не<br>установлен | Манежная ул., 6        | среднее                          | Рекомендовать к<br>включению в Список<br>вновь выявленных<br>объектов,<br>представляющих<br>историческую,<br>научную,<br>художественную или<br>иную культурную<br>ценность<br>(экспертное заключение<br>от 20.03.2000) |

**Приложение № 4**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А, с целью обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**Историко-культурный опорный план**



**Условные обозначения:**

— Границы территорий объектов культурного наследия

**Объекты культурного наследия федерального значения**

▭ Археология

↑ Памятники монументального искусства

▨ Парки, сады, скверы, бульвары, аллеи, палисадники

▨ Рвы и валы

▨ Элементы гидросистемы

**Объекты культурного наследия регионального значения**

▨ Здания и сооружения

**Выявленные объекты культурного наследия**

▨ Здания и сооружения

**Зоны охраны**

▨ ОЗ-2(21)09 (Единая охранная зона 2)

**Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры**

● Акценты

→ Виды с площадок обзора

→ Виды с путей обзора

→ Визуальные направления основные

▨ Водная система

▨ Рельеф

**Элементы исторической планировочной структуры**

— Аллейные посадки

— Исторические линии застройки

▨ Магистральные дороги, переулки и проезды, улицы

**Экспликация:**

1. Жилой дом (с территорией) (г. Ломоносов, Еленинская ул., 8)
2. Городская начальная школа (г. Ломоносов, Иликовский пр., 2)
3. Церковь Святого Спиридона Тримифунтского (г. Ломоносов, Иликовский проспект, дом 1, литера А)
4. Жилой дом (г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 4/1, литера А)
5. Подворье Городищенского монастыря Рождества Богородицы (г. Ломоносов, Михайловская ул., 19-а, 21-а, Александровская ул., 14)
6. Дворцово-парковый ансамбль Верхнего парка и Нижнего сада (г. Ломоносов, Верхний парк)
7. Жилой дом (г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 8, литера А)
8. Жилой дом (г. Ломоносов, Михайловская улица, дом 10/2, литера А)
9. Экзерциргауз лейб-гвардии Волынского полка (г. Ломоносов, Манежная ул., 3, лит. А)
10. Детский приют (г. Ломоносов, Еленинская ул., 13)
11. Служебное здание (г. Ломоносов, Манежная улица, дом 6, литера А)
12. Служебное здание (г. Ломоносов, Манежная улица, дом 8, литера А)



**Приложение № 5**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Службное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А, с целью обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**Фотофиксация**

*(съемка проведена А.П. Хорликовым 20.02.2023 г.)*

1. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид вдоль Манежной улицы.
2. Службное здание (Манежная, 8А). Общий вид с Манежной улицы.
3. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид с Манежной улицы.
4. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид от Манежной улицы.
5. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид с юга от Службного здания (Манежная, 8А).
6. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид в сторону Экзерциргауза лейб-гвардии Волынского полка. Слева – Службное здание (Манежная, 8А)
7. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид в сторону Экзерциргауза лейб-гвардии Волынского полка.
8. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид с востока.
9. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид с востока.
10. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид с северо-востока.
11. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид с северо-востока.
12. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид с севера.
13. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид с северо-запада.
14. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид вдоль Манежной улицы. Справа - Экзерциргауз лейб-гвардии Волынского полка.
15. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид вдоль Манежной улицы.
16. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Вход на участок.
17. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид участка.
18. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид участка в сторону Экзерциргауза лейб-гвардии Волынского полка.
19. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид участка в сторону Службного здания (Манежная, 8А).
20. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид участка.
21. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид участка.
22. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид участка.
23. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид участка в сторону Михайловской улицы.
24. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид участка.
25. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание». Общий вид участка.



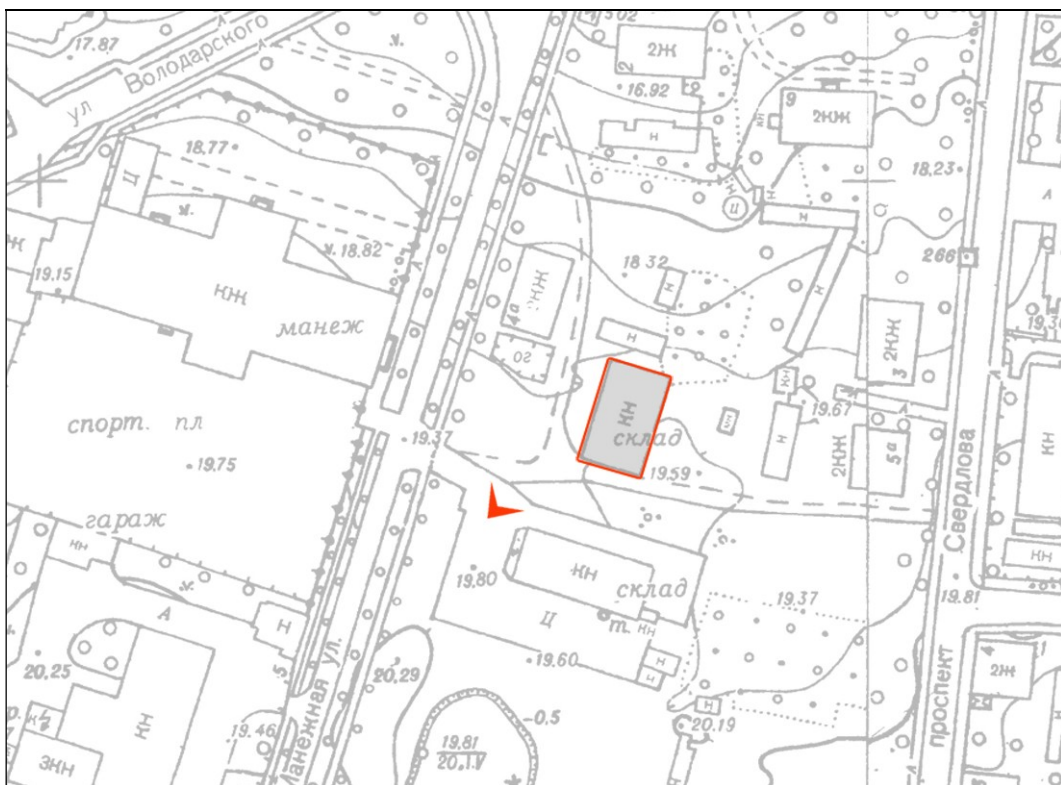
1. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
Общий вид вдоль Манежной улицы.



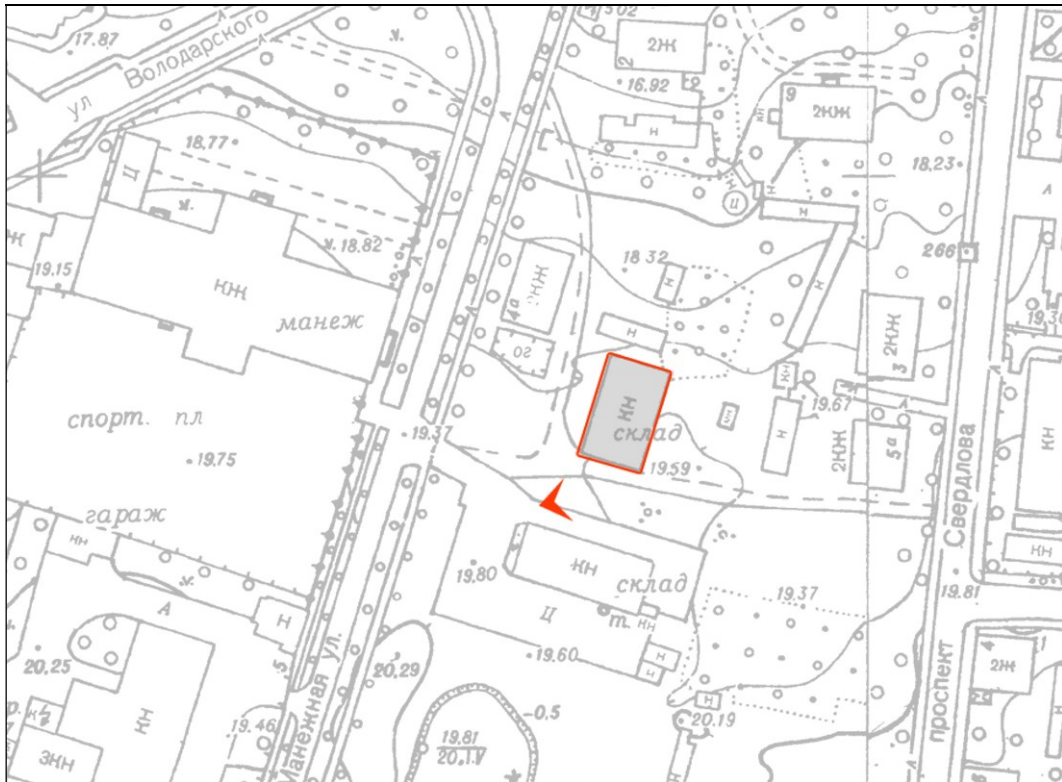


2. Служебное здание (Манежная, 8А).Общий вид с Манежной улицы.





3. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
Общий вид с Манежной улицы.

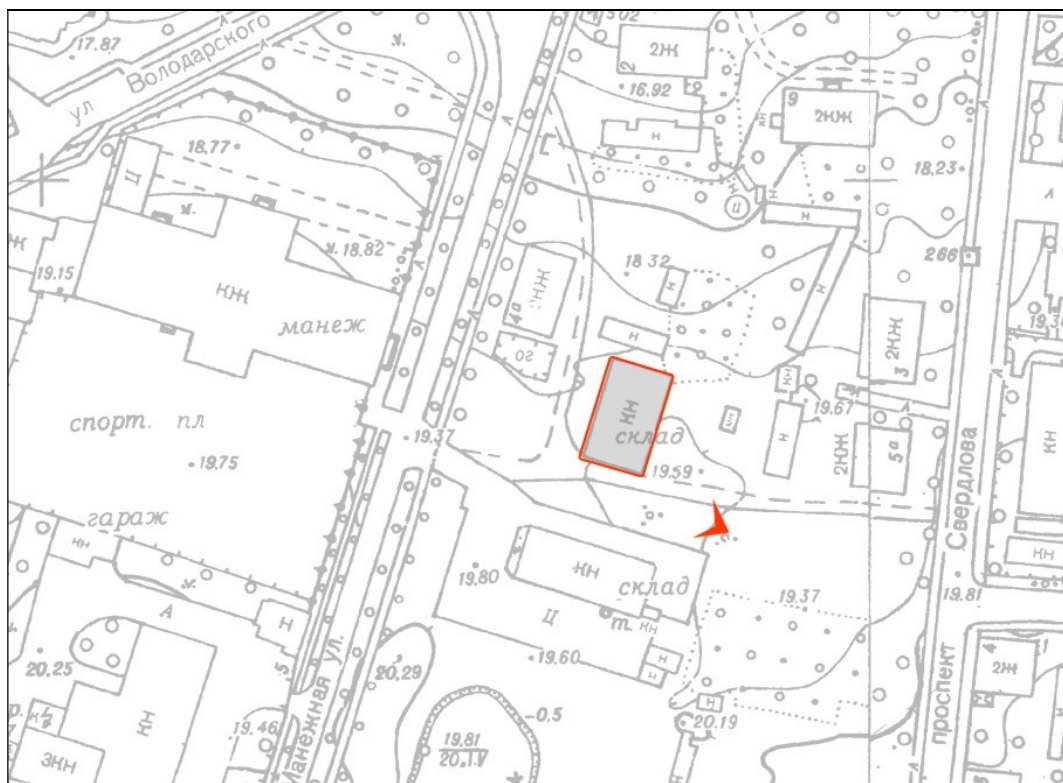


4. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
Общий вид от Манежной улицы.



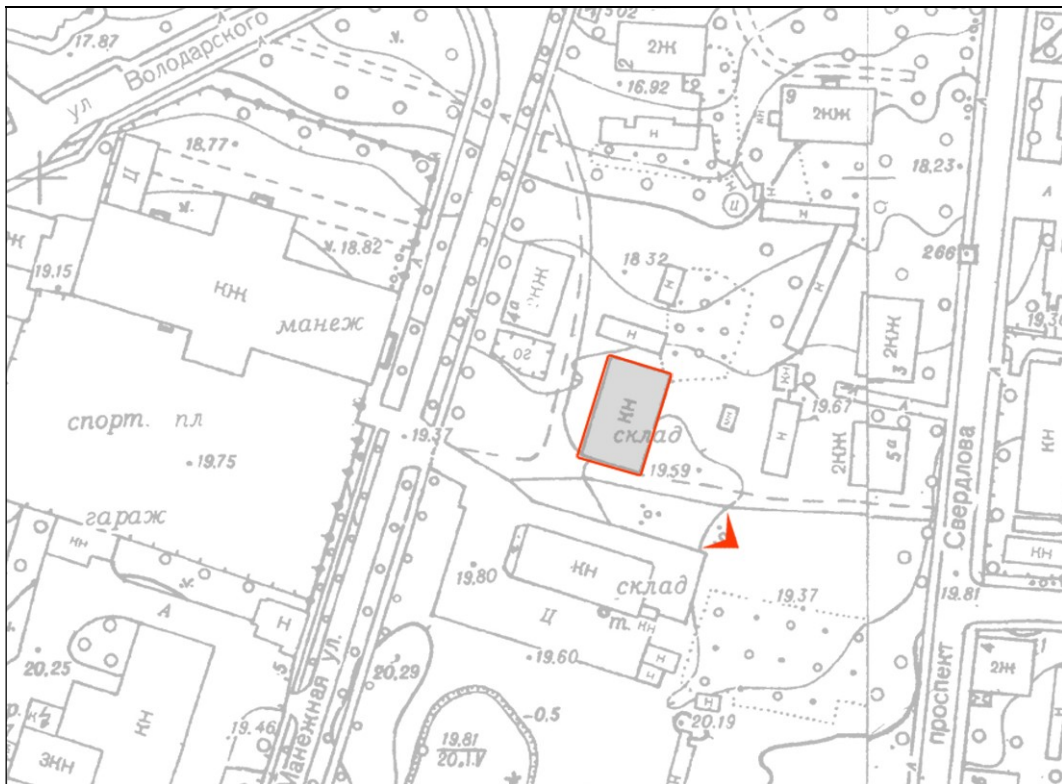


5. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание».  
Общий вид с юга от Службного здания (Манежная, 8А).



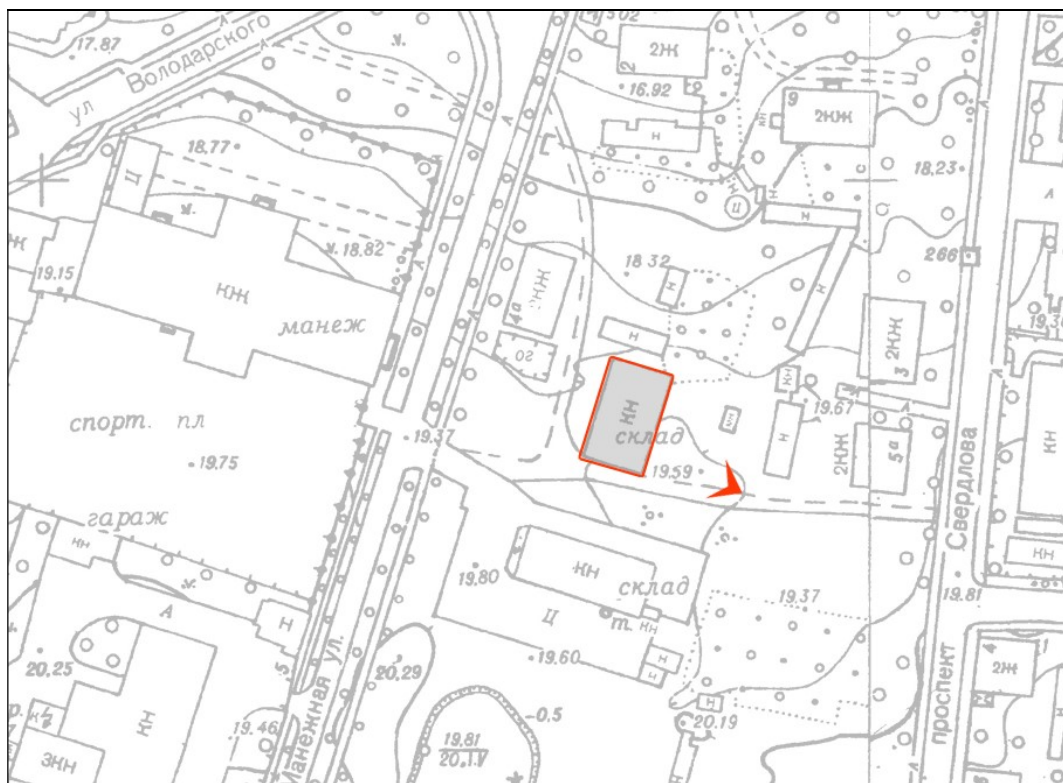
6. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
 Общий вид в сторону Экзерциргауза лейб-гвардии Волынского полка.  
 Слева – Служебное здание (Манежная, 8А)





7. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание». Общий вид в сторону Экзерциргауза лейб-гвардии Волынского полка.





8. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание».  
Общий вид с востока.



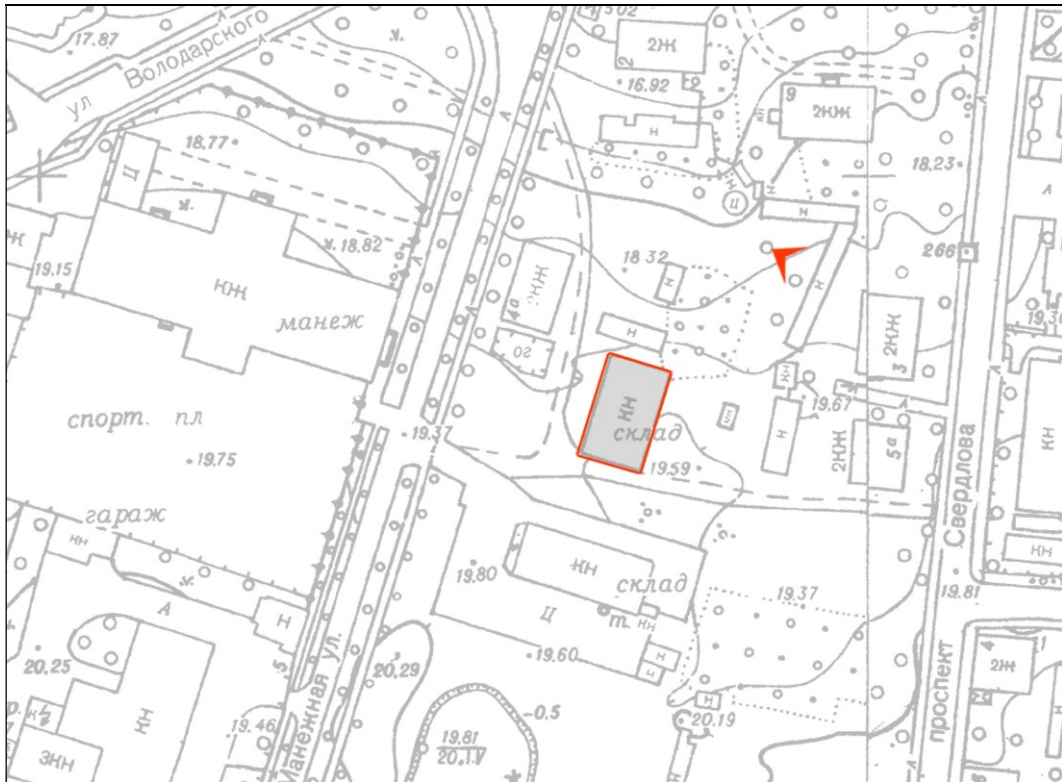






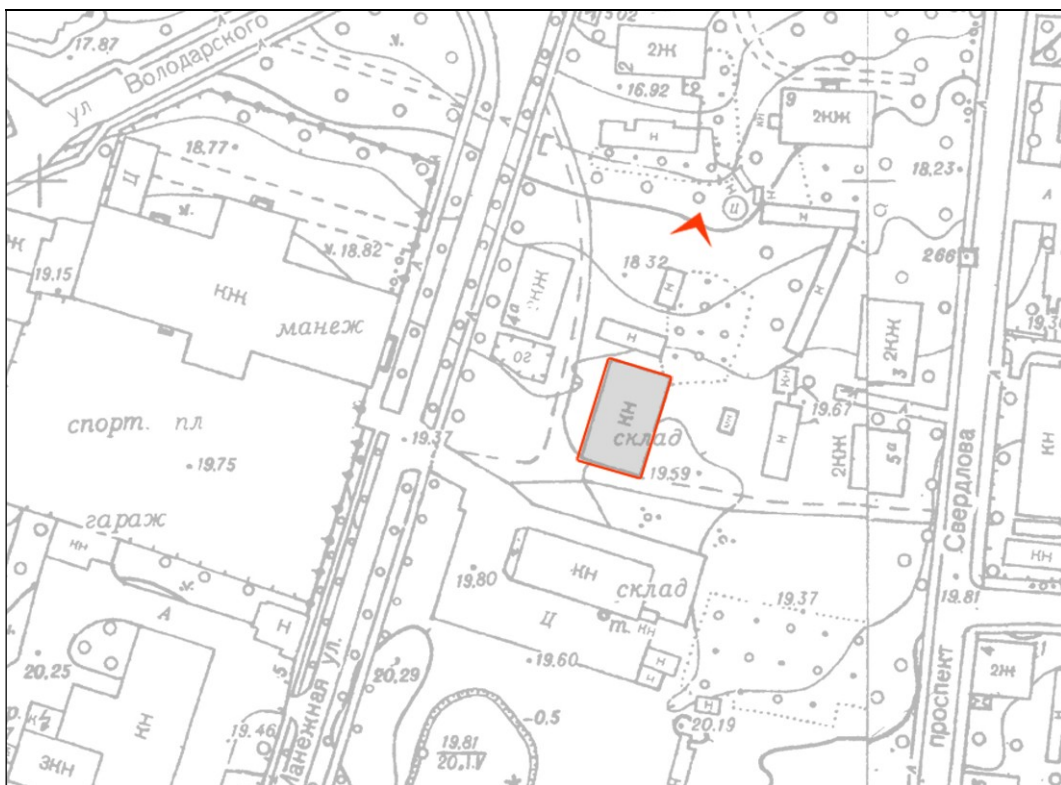
10. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
Общий вид с северо-востока.





11. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание».  
Общий вид с северо-востока.





12. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
Общий вид с севера.





13. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание».  
Общий вид с северо-запада.

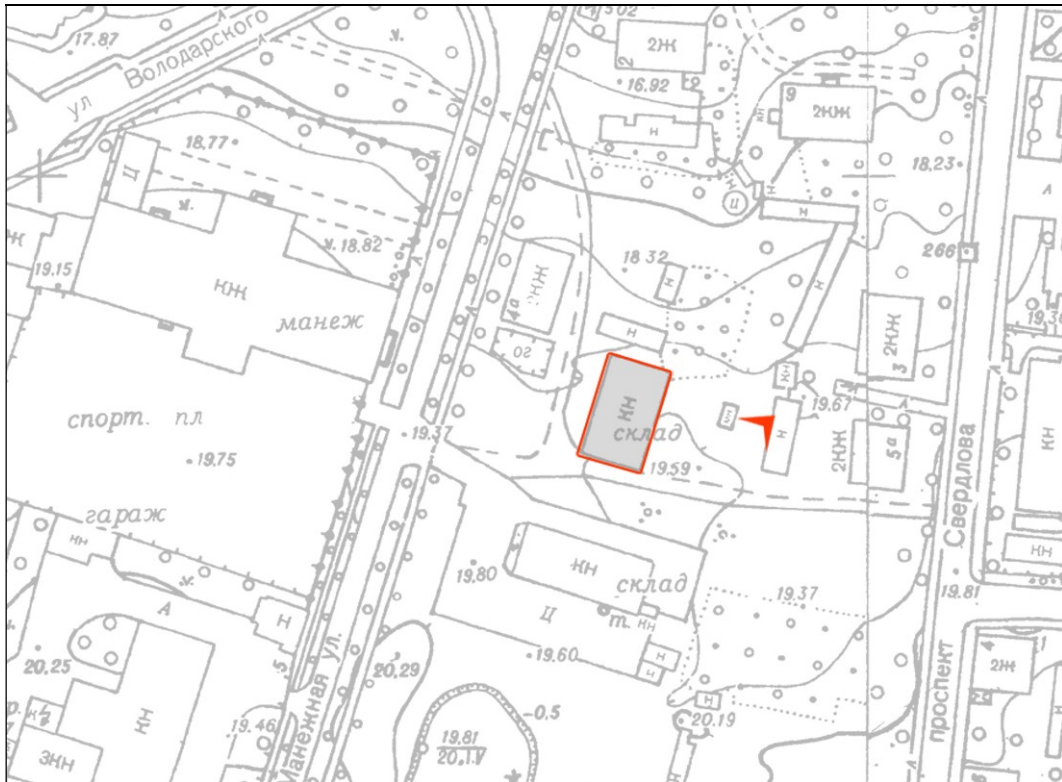












16. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
Вход на участок.



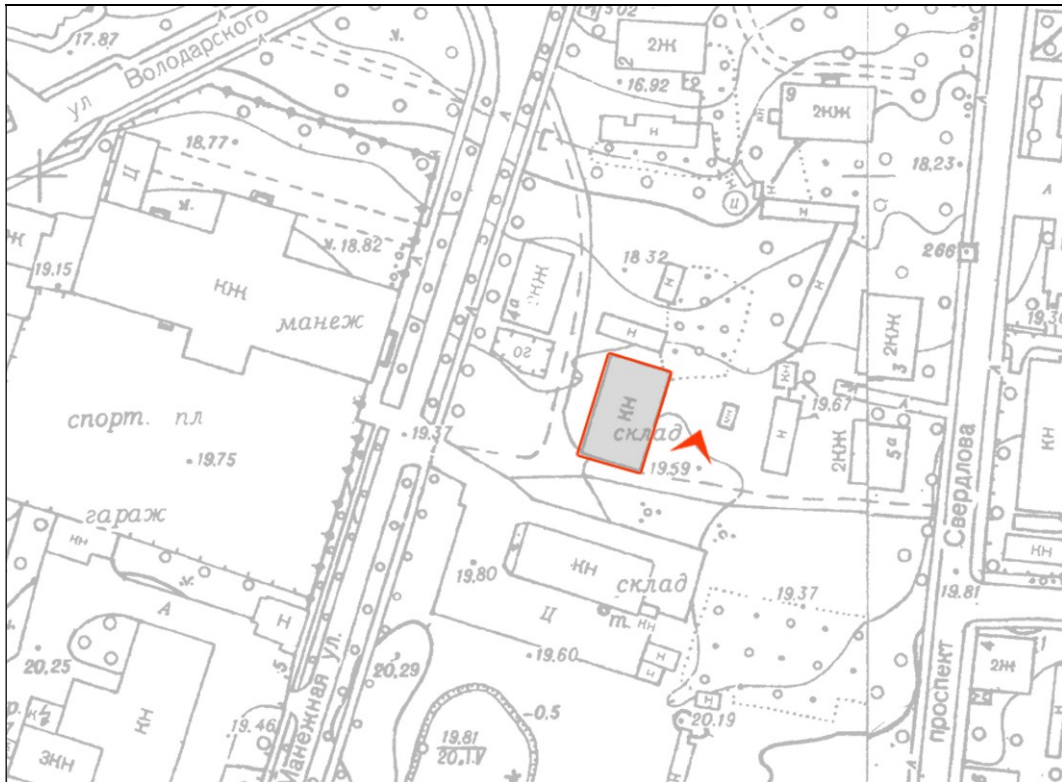


17. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
Общий вид участка.



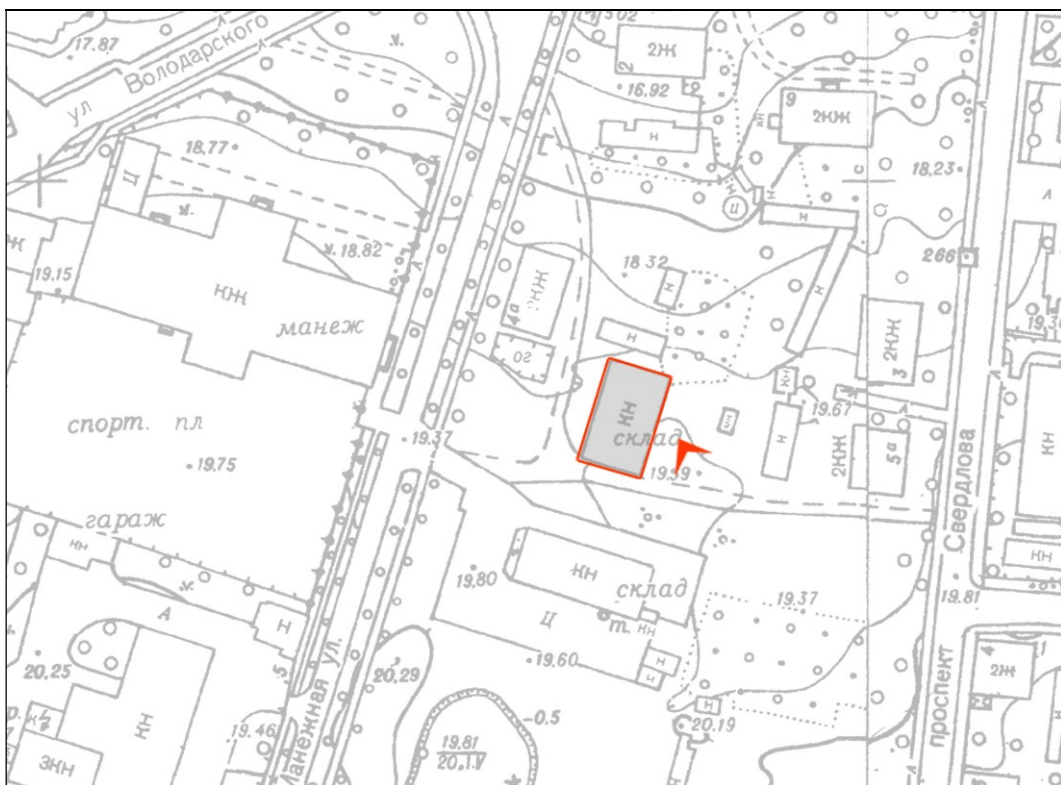


18. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
Общий вид участка в сторону Экзерциргауза лейб-гвардии Волынского полка.



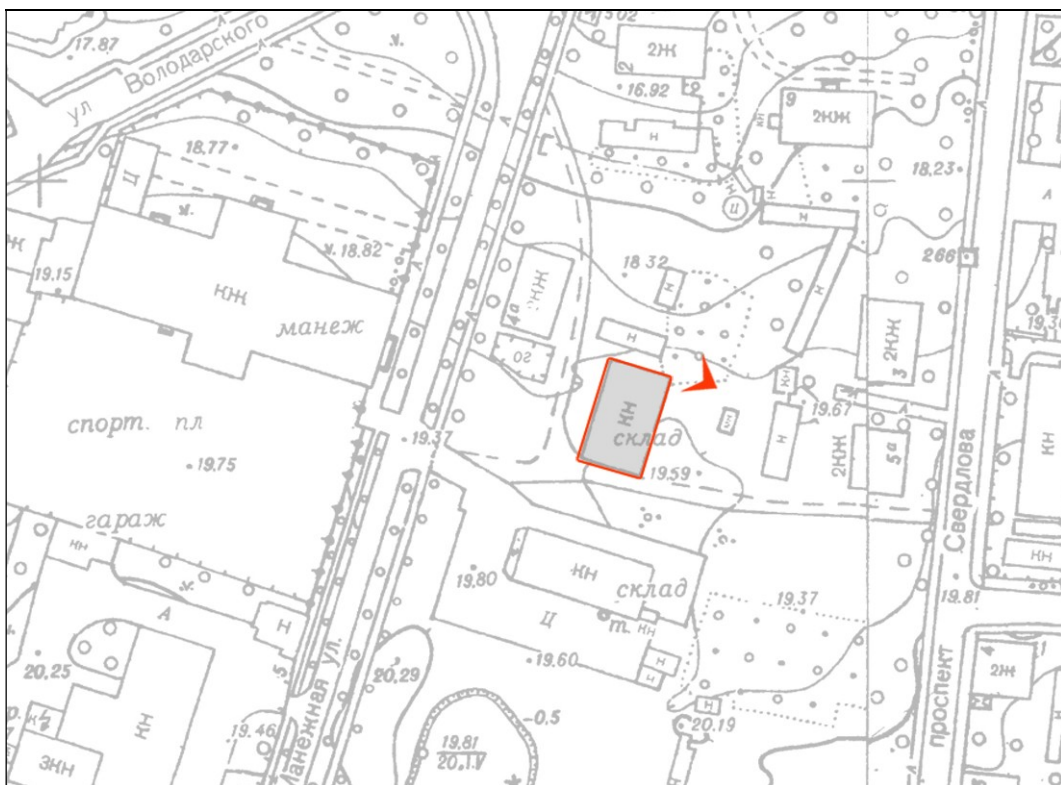
19. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание». Общий вид участка в сторону Служебного здания (Манежная, 8А).





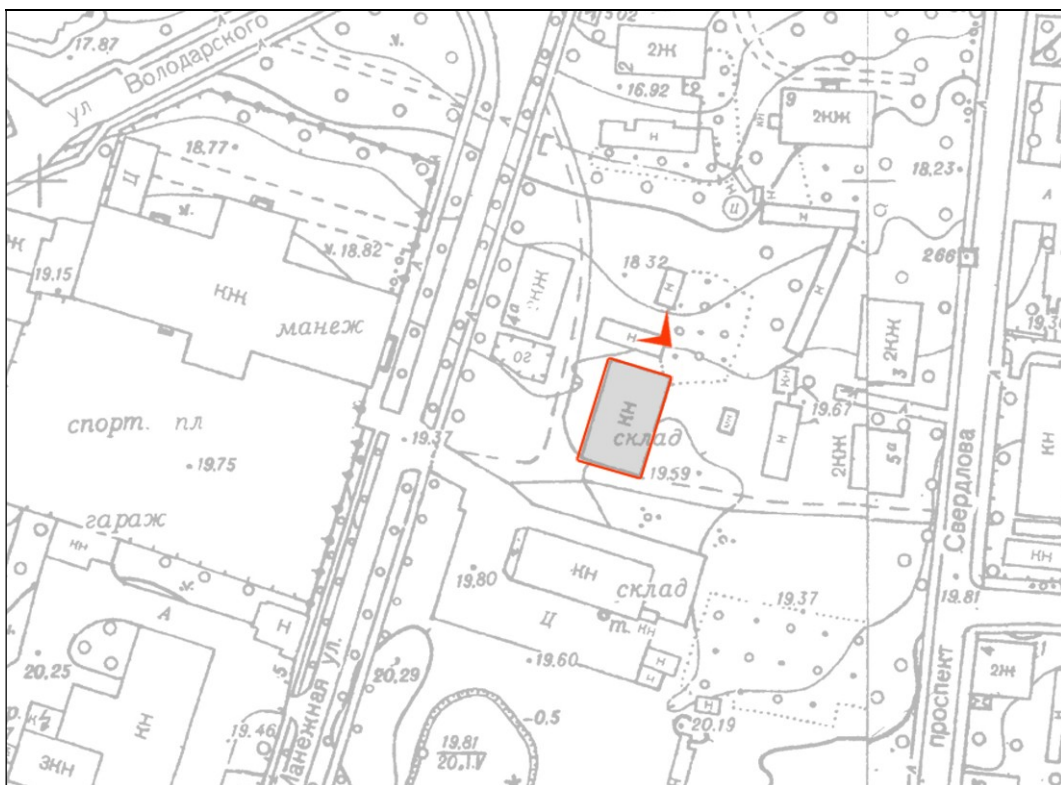
20. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание».  
Общий вид участка.





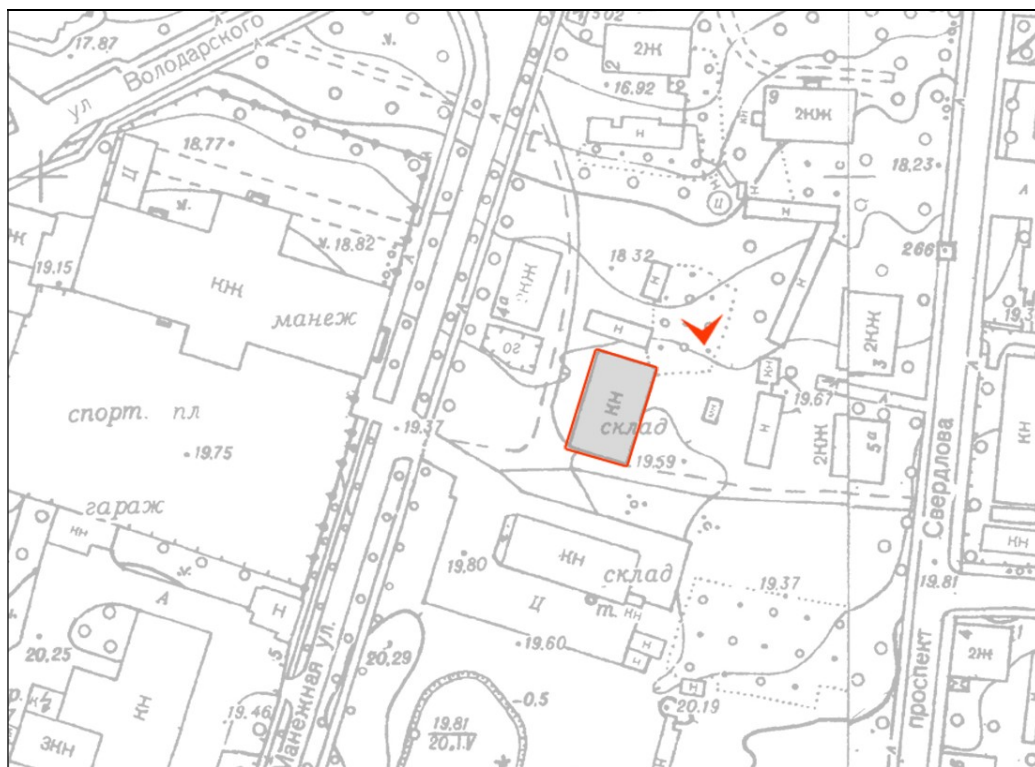
21. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание».  
Общий вид участка.





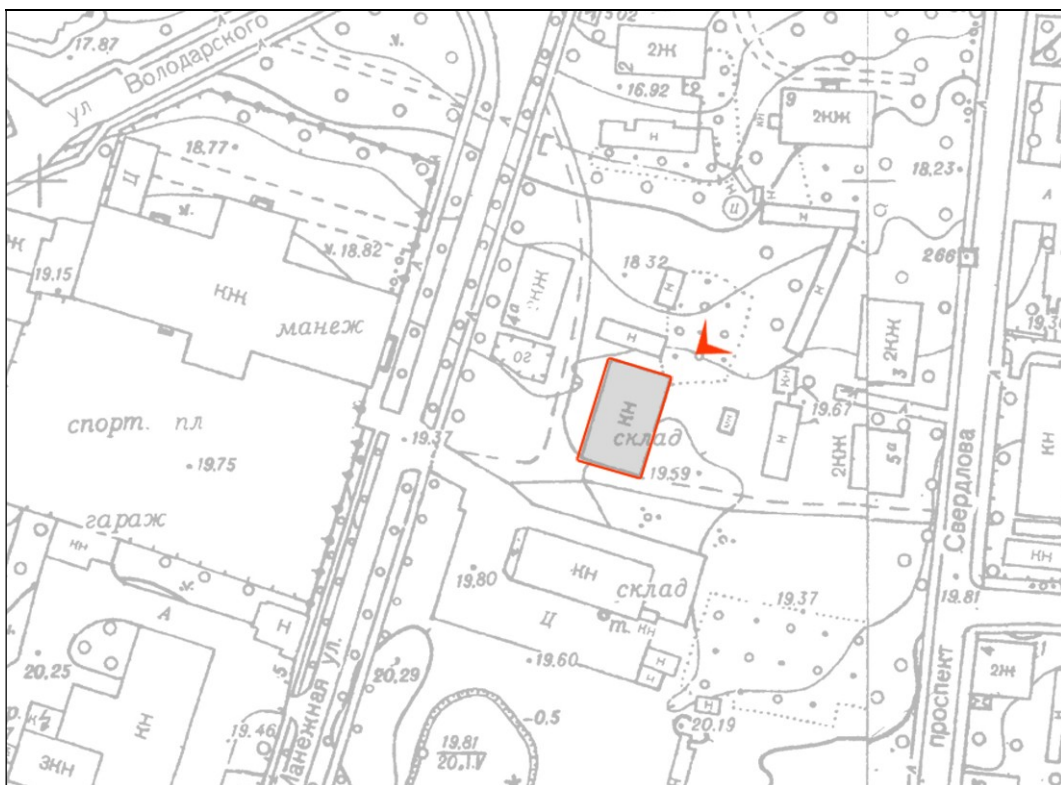
22. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
Общий вид участка.





23. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание». Общий вид участка в сторону Михайловской улицы.





24. Выявленный объект культурного наследия «Служебное здание».  
Общий вид участка.





25. Выявленный объект культурного наследия «Службное здание».  
Общий вид участка.



**Приложение № 6**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Службное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А, с целью обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**План границ выявленного объекта культурного наследия  
утвержден 20.12.2002 г**

ПЛ-В-1015

УТВЕРЖДАЮ:

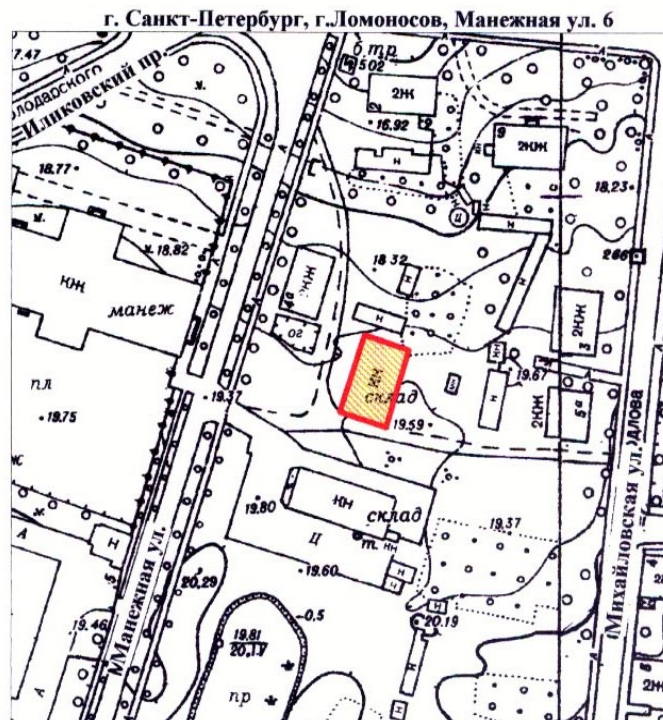
Заместитель председателя Комитета  
по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры - начальник  
управления государственного  
учета памятников

Б.М. Кириков




2002

**План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия  
"Службное здание"**



масштаб 1:2000

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории выявленного объекта культурного наследия  
 выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**Приложение № 7**

К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Службное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А, с целью обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**Копии Распоряжения КГИОП от 14.07.2021 г. № 99-рп об утверждении  
предмета охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Службное здание».  
Адрес: г.Санкт-Петербург, г.Ломоносов, Манежная ул.,6, Лит А.**



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

окуд

14.07.2021№ 99-рп

**Об утверждении предмета охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Служебное здание»**

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А (Манежная ул., 6), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 22.10.2014 № 10-671 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Служебное здание».

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р.Аганова



Приложение к распоряжению КГИОП  
от 14.07.2021 № 99-рп

Предмет охраны  
выявленного объекта культурного наследия «Службное здание»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Манежная ул., д. 6, лит. А (Манежная ул., 6).

| № п/п | Вид предмета охраны                         | Элементы предмета охраны  | Фотофиксация   |
|-------|---|---|--|
| 1     | 2   | 3   | 4  |
| 1.    | Объемно-пространственное решение            | <p>исторические* местоположение, габариты и конфигурация одноэтажного прямоугольного здания;</p> <p>исторические конфигурация (двухскатная) и габариты крыши, включая высоту конька;</p> <p>материал окрытия кровли – металл.</p> <p>* здесь и далее под историческим понимается облик здания в соответствии с архитектурными обмерами и историческими чертежами.</p> |   |
| 2.    | Конструктивная система здания               | <p>исторические наружные (внешние) капитальные стены – местоположение, материал (кирпич).</p>   |   |
| 3.    | Архитектурно-художественное решение фасадов | <p>материал отделки фасада – окрашенная штукатурка;</p> <p>венчающий профилированный карниз;</p> <p>треугольные фронтоны (два) – на северном и южном фасадах;</p>   |   |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  |  | <p>исторические местоположение, габариты ширины и отметки высоты оконных и дверных проемов;</p> <p>исторический материал оконных и дверных заполнений - дерево.</p> | <p>План 8-1</p>  |
|--|--|---|---|



КОПИ

Государственное унитарное предприятие  
Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости  
Филиал ГУП ГУИОН

ПРОЕКТНО ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО  
Петродворцового района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание: Нежилое  
(название нежилого строения)

район Петродворцовый

город (пос.) Ломоносов

улица (пер.) Манежная улица дом 6

*Лит. А*

Квартал №  
Инвентарный № 2973  
Форма технического паспорта утверждена  
Приказом по МЖКХ от 29 декабря 1971г. № 576

2007г

## План-схема земельного участка





**I. Регистрация права собственности**

(реестровый № \_\_\_\_\_) Фонд

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | подпись лица, свидетельствующего правильность записи |
|-------------|---|---|---|--|
|             |   |   |   |  |
|             |   |   |   |  |
|             |   |   |   |  |
|             |   |   |   |  |
|             |   |   |   |  |

**II. Экспликация земельного участка кв.м.**

| по документам | Площадь участка |             | Не застроенная площадь |             |        |
|---------------|-----------------|-------------|------------------------|-------------|--------|
|               | фактически      | застроенная | замоценная             | озелененная | прочая |
|               |                 | 381,6       |                        |             |        |
|               |                 |             |                        |             |        |
|               |                 |             |                        |             |        |

**III. Благоустройство здания - кв.м.**

| водопровод | канализация | Отопление |                                     |                          |        | электричество | Централизованное горячее водоснабжение | Централизованное горячее водоснабжение с газовыми колонками с деревянными колонками | Газоснабжение |    | электроснабжение | Лифты-шт     |              | Общая площадь | Основная | Вспомогательная |
|------------|-------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|--------|---------------|--|---|---------------|----|------------------|--------------|--------------|---------------|----------|-----------------|
|            |             | от ТЭЦ    | от групповой (квартирной) котельной | от собственной котельной | от АГВ |               |  |   | печное        | от |                  | жидким газом | пассажирские |               |          |                 |
|            |             |           |                                     |                          |        |               |  |   |               |    |                  |              |              | 294,8         | 258,3    | 36,5            |
|            |             |           |                                     |                          |        |               |  |   |               |    |                  |              |              |               |          |                 |
|            |             |           |                                     |                          |        |               |  |   |               |    |                  |              |              |               |          |                 |
|            |             |           |                                     |                          |        |               |  |   |               |    |                  |              |              |               |          |                 |





## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **A** Год постройки **1878** Число этажей **1**Группа капитальности **III** Вид внутренней отделки **простая**

| № п/п         | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, пиль и т.д.)         | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Удельный вес конструкт. элемента с поправкой | Износ в % | % износа к строению | Текущ. износ в %              |            |
|---------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------|-------------------------------|--|-----------|---------------------|-------------------------------|------------|
|               |                                       |   |  |                         |                               |  |           |                     | элементу                      | к строению |
| 1             | Фундаменты                            | бетонный ленточный  | сильная осадка   | 12                      | 1                             | 12   | 70        | 8,4                 |                               |            |
| 2             | а) стены и их наружная отделка        | кирпичные   | трещины, отслоение штукатурки                                | 34                      | 1                             | 34   | 60        | 20,4                |                               |            |
|               | б) перегородки                        | кирпичные, деревянные   |  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
| 3             | перегородки                           | чердачное   | местами разрушение,  | 19                      | 1                             | 19   | 80        | 15,2                |                               |            |
|               |                                       | междуэтажное  |  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
| 4             | Крыша                                 | железо по дер. стропилам  | местами отсутств. листов, ржавчина, протечки, выбоины, излом | 6                       | 1                             | 6  | 80        | 4,8                 |                               |            |
| 5             | Полы                                  | бетонные, грунт   |  | 12                      | 1                             | 12   | 80        | 9,6                 |                               |            |
| 6             | проемы                                | оконные   | нет  | 10                      | 1                             | 10   | 70        | 7,0                 |                               |            |
|               |                                       | дверные   | металлические, простые                                       |                         |                               |  |           |                     | перекос, неплотное прилегание |            |
| 7             | Внутренняя отделка                    | штукатурка, окраска   | отставание штукатурки, выгоревшие краски                     | 2                       | 1                             | 2  | 70        | 1,4                 |                               |            |
| 8             | Санитарно и электротехнич. устройства | отопление   | нет  | 2,0                     | —                             | —  | —         | —                   |                               |            |
|               |                                       | водопровод  | нет  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
|               |                                       | канализация   | нет  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
|               |                                       | горячее водосн.   |  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
|               |                                       | душ   |  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
|               |                                       | электроосвещ.   | нет  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
|               |                                       | радио   |  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
|               |                                       | телефон   |  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
|               |                                       | вентиляция  |  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
|               |                                       | лифты   |  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
| телевидение   |                                       |   |  |                         |                               |  |           |                     |                               |            |
|               | прочие работы                         | нет   |  | 3                       |                               | 0  |           | 0,0                 |                               |            |
| <b>Итого:</b> |                                       |   |  | <b>100</b>              |                               | <b>95,0</b>                                  | <b>*</b>  | <b>66,8</b>         |                               |            |

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр.9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 70 \%$$

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литер

Год постройки

Число этажей

Группа капитальности

Вид внутренней отделки

| № п/п | Наименование конструктивных элементов                     | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Удельный вес конструкт. элемента с поправкой | Износ в % | % износа к строению | Текущ. износ в % |            |
|-------|---|---|---|-------------------------|-------------------------------|--|-----------|---------------------|------------------|------------|
|       |   |   |   |                         |                               |  |           |                     | элемента         | к строению |
| 1     | Фундаменты  |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 2     | а) стены и их наружная отделка<br>б) перегородки          |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 3     | перекрытия<br>чердачное<br>междуэтажное<br>над подвальное |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 4     | Крыша   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 5     | Полы  |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 6     | проемы<br>оконные<br>дверные                              |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 7     | Внутренняя отделка  |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 8     | Санитарно и электротехнич. устройства                     | отопление   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   | водопровод  |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   | канализация   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   | горячее водоснаб.   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   | ванны   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   | электроосвещ.   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   | радио   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   | телефон   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   | вентиляция  |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       |   | лифты   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       | лестницы  |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|       | прочие работы   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |

Итого 100

$\frac{\text{процент износа (rp.9)*100}}{\text{удельный вес (rp.7)}}$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера                      Год постройки                      Число этажей

Группа капитальности                      Вид внутренней отделки

| № п/п        | Наименование конструктивных элементов   | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Удельный вес конструкт. элемента с поправкой | Износ в % | % износа к строению | Текущ. износ в % |            |
|--------------|---|---|---|-------------------------|-------------------------------|--|-----------|---------------------|------------------|------------|
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     | элемента         | к строению |
| 1            | Фундаменты  |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 2            | а) стены и их наружная отделка<br>б) перегородки  |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 3            | перекрытия<br>чердачное<br>междуэтажное<br>над подвальное   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 4            | Крыша   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 5            | Полы  |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 6            | проемы<br>оконные<br>дверные  |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 7            | Внутренняя отделка  |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| 8            | Санитарно и электротехнич. устройства<br>отопление<br>водопровод<br>канализация<br>горячее водоснаб<br>ванны<br>электроосвещ<br>радио<br>телефон<br>вентиляция<br>лифты<br>лестницы |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              |   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
|              | прочие работы   |   |   |                         |                               |  |           |                     |                  |            |
| <b>Итого</b> |   |   |   | <b>100</b>              |                               |  |           |                     |                  |            |

процент износа (гр.9)\*100  
удельный вес (гр.7)





**XI. Техническое описание служебных пристроек**

| Наименование конструктивных элементов | Литера Н= | удельный вес по таблице | поправка И | удельный вес с поправками | литера Н=               |            |                           | Литера | удельный вес по таблице | поправка И | удельный вес с поправками |
|---------------------------------------|-----------|-------------------------|------------|---------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|--------|-------------------------|------------|---------------------------|
|                                       |           |                         |            |                           | удельный вес по таблице | поправка И | удельный вес с поправками |        |                         |            |                           |
| Фундаменты                            |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Стены и перегородки                   |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Перекрытия                            |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Крыша                                 |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Полы                                  |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Проемы                                |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Отделочные работы                     |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Электроосвещение                      |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Прочие работы                         |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| <b>ИТОГО:</b>                         |           | 100                     | *          |                           |                         |            |                           | 100    | *                       |            |                           |
| формулы для подсчета площ., об-ма     |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |

| Наименование конструктивных элементов | Литера Н= | удельный вес по таблице | поправка И | удельный вес с поправками | Литера Н=               |            |                           | Литера | удельный вес по таблице | поправка И | удельный вес с поправками |
|---------------------------------------|-----------|-------------------------|------------|---------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|--------|-------------------------|------------|---------------------------|
|                                       |           |                         |            |                           | удельный вес по таблице | поправка И | удельный вес с поправками |        |                         |            |                           |
| Фундаменты                            |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Стены и перегородки                   |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Перекрытия                            |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Крыша                                 |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Полы                                  |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Проемы                                |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Отделочные работы                     |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Электроосвещение                      |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| Прочие работы                         |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |
| <b>ИТОГО:</b>                         |           | 100                     | *          |                           |                         |            |                           | 100    | *                       |            |                           |
| формулы для подсчета площ., об-ма     |           |                         |            |                           |                         |            |                           |        |                         |            |                           |

**XII. Исчисление стоимости служебных построек**

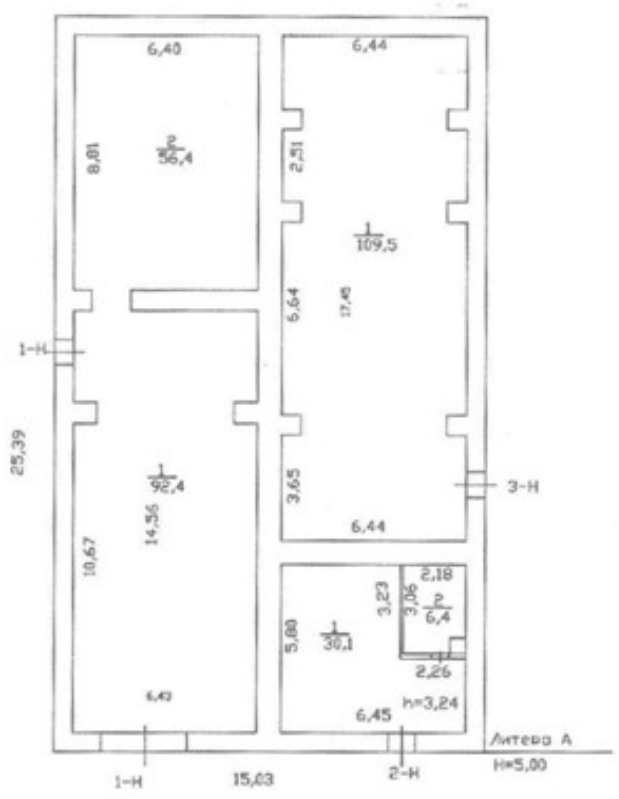
| Литера по плану | Наименование здания и его частей | № сборника | № таблицы | Измеритель | стоимость измеритель по таблице | Поправки к стоимости (коэффициенты) на: |   |   |    |    |    |    | Стоимость измерителя с поправкой | Количество (объем-руб м) площадь кв м | Безвозвратная стоимость в руб. | процент износа | Действительная стоимость в руб. |  |
|-----------------|----------------------------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|---|---|---|----|----|----|----|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------------|--|
|                 |                                  |            |           |            |                                 | удельный вес                            | группу капитальных климатический район. |   |    |    |    |    |                                  |                                       |                                |                |                                 |  |
| 1               | 2                                | 3          | 4         | 5          | 6                               | 7                                       | 8                                       | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14                               | 15                                    | 16                             | 17             | 18                              |  |
|                 |                                  |            |           |            |                                 |   |   |   |    |    |    |    |                                  |                                       |                                |                |                                 |  |
|                 |                                  |            |           |            |                                 |   |   |   |    |    |    |    |                                  |                                       |                                |                |                                 |  |
|                 |                                  |            |           |            |                                 |   |   |   |    |    |    |    |                                  |                                       |                                |                |                                 |  |
|                 |                                  |            |           |            |                                 |   |   |   |    |    |    |    |                                  |                                       |                                |                |                                 |  |





План 1 этажа

КОПИЯ



КОПИЯ ВЕРНА  
 Зав. кабинетом 4  
 Манеж. ул. д. 6/1

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| Филиал ГУП ГИИОН<br>Проектно-инвентаризационное бюро<br>Петродворцового района<br>г. Санкт-Петербурга |  | Ин<br>29        |
| Лист  | Поэтажный план строения по<br>адресу: Манежная улица,<br>дом 6, Литера А | Лос<br>1        |
| Дата  | Должностное лицо   | Фамилия И.О.    |
|   | Начальник филиала  | Прокопенко Н.Д. |
| 22.11.09  | Рук. группы  | Войтова Т.Е.    |
| 21.11.2007 г.   | Исполнитель  | Киричук А.И.    |

RU7815700036661

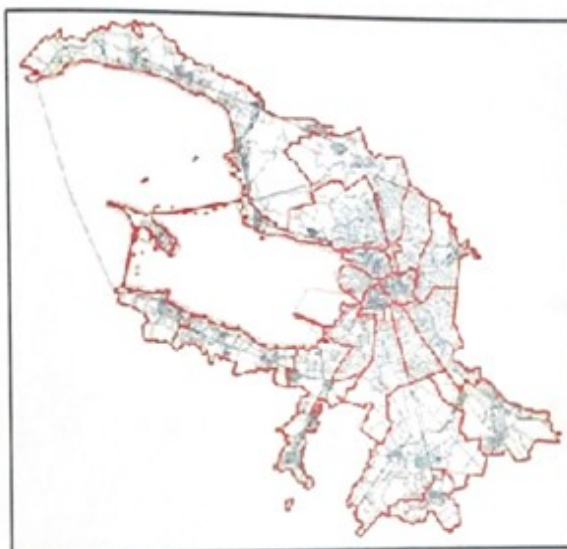
Комитет по градостр. и арх.  
№ 01-26-3-623/21  
от 29 03 2021



# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

Санкт-Петербург,  
город Ломоносов, Манежная улица, дом 6, литера А  
78:40:2052502:2076



Санкт-Петербург

2021

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU7815700036661

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

Железкиной Жанны Арифовны (регистрационный номер 01-21-11054/21 от 11.03.2021)

(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,

Петродворцовый район, город Ломоносов

**Описание границ земельного участка:**

См. Приложение к градостроительному плану.

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

78:40:2052502:2076

**Площадь земельного участка:**

1205+/-7 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<br>(номер)<br>характерной<br>точки | Перечень координат характерных точек в системе координат,<br>используемой для ведения Единого государственного реестра<br>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**

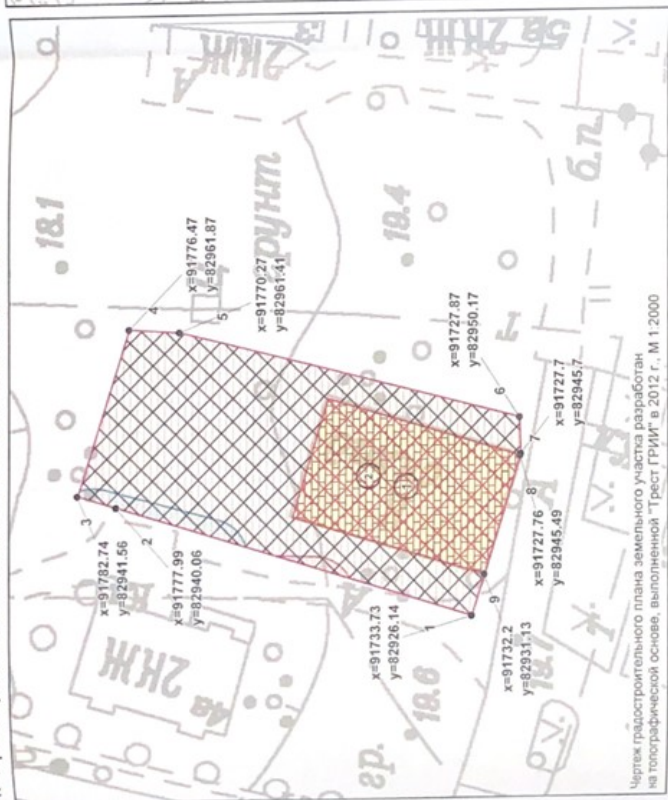
Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев



*[Handwritten signature]* / В.А.Григорьев /  
(подпись) (расшифровка подписи)

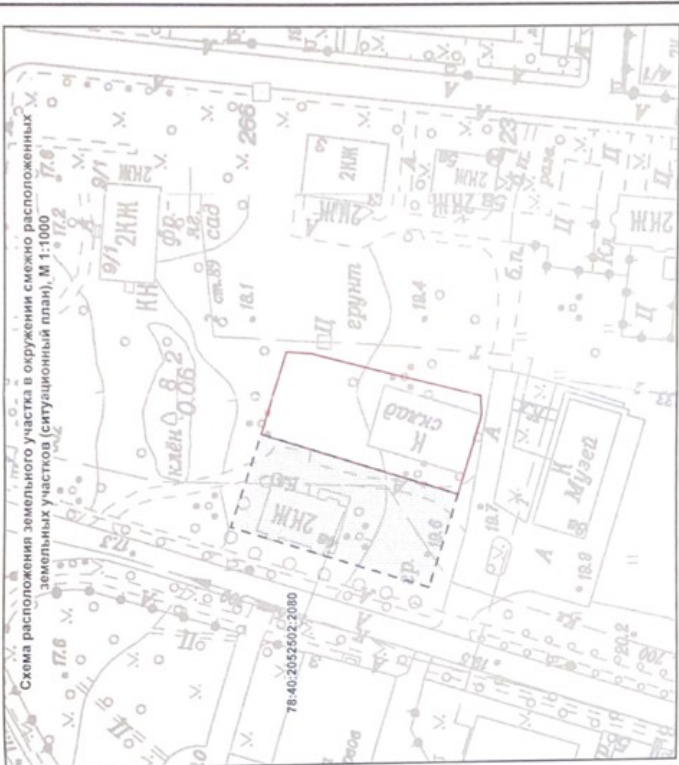
Дата выдачи 29.03.2021  
(JJMM.YYYY)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2012 г., М 1:2000

- Условные обозначения:**
- границы земельного участка с кадастровым номером 78.40.2052502.2076
  - объект капитального строительства в границах участка
  - границы в пределах которых допускается строительство, реконструкция объектов капитального строительства, допускаемые режимом использования земель в границах охранный зоны объектов культурного наследия ОЗ-2(2)109, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия (при условии выполнения требований к отступам стен здания, строений, сооружений от границ земельного участка)
  - территории, 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 №173-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»)
  - охранный зона объектов культурного наследия ОЗ-2(2)109 Петроградского района Санкт-Петербурга
  - охранный зона объектов культурного наследия (указано в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 12.03.2021 №КУВИ-002/2021-2/1559/132)
  - территория объекта культурного наследия, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется
  - выделенный объект культурного наследия "Службное здание"
  - охранный зона водопроводных сетей
  - охранный зона канализационных сетей



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78.40.2052502.2080 - кадастровый номер смежного земельного участка

Земельный участок полностью расположен в границах полосы воздушных подходов аэродрома Пулково

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

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

|   |                        |
|---|------------------------|
| RU7815700036661   |                        |
| Санкт-Петербург, город Ломоносов, Манежная улица, дом 6, литера А |                        |
| Имя   | Колуч Лидия Николаевна |
| Улицы   | Манежная ул.           |
| Степень   | ОТП                    |
| Дата  | 18.03.2021             |
| Лист  | 1                      |
| Листов  | 1                      |
| Градостроительный план земельного участка                         |                        |
| Чертеж градостроительного плана M1:500                            |                        |
| Количество застрахованности и архитектура                         |                        |

**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**

Часть земельного участка расположена в территориальной зоне Т2ЖД2 - многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Размещение во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов) допускается только в случае, если указанные объекты обеспечены необходимой в соответствии с Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы или использованы отдельные земельные участки в пределах квартала.

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

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

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

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

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством,



ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, не допускается размещение объектов капитального строительства, если это противоречит требованиям, установленным 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 (изменений в Правила), противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, и(или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

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

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

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

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

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



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

**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**

Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации",  
 Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (везде и далее - Правила),  
 Приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15.

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

Для части земельного участка, расположенной в границах территориальной зоны Т2ЖД2:

| Код  | Вид использования   |
|--|---|
| <b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> |   |
| 2.1.1  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка   |
| 2.7.1  | Хранение автотранспорта<*>  |
| 3.1.1  | Предоставление коммунальных услуг   |
| 3.1.2  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.1  | Дома социального обслуживания<*> <***>  |
| 3.2.2  | Оказание социальной помощи населению<*> <***>   |
| 3.2.3  | Оказание услуг связи<*> <***>   |
| 3.2.4  | Общешития<*> <***>  |
| 3.3  | Бытовое обслуживание<*> <***>   |
| 3.4.1  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  |
| 3.5.1  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование                                     |
| 3.6.1  | Объекты культурно-досуговой деятельности<*>   |
| 3.8.1  | Государственное управление  |
| 3.10.1   | Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>   |
| 4.3  | Рынки<*> <***>  |
| 4.4  | Магазины<*>   |
| 4.5  | Банковская и страховая деятельность<*> <***>  |

|  |  |
|--|--|
| 4.6  | Общественное питание<*> <***>                    |
| 4.9  | Служебные гаражи                                 |
| 5.1.1  | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий<*>   |
| 5.1.2  | Обеспечение занятий спортом в помещениях<*>      |
| 5.1.3  | Площадки для занятий спортом<*>                  |
| 5.1.4  | Оборудованные площадки для занятий спортом<*>    |
| 6.8  | Связь<*>   |
| 7.6  | Внеуличный транспорт                             |
| 8.3  | Обеспечение внутреннего правопорядка             |
| 12.0.1   | Улично-дорожная сеть                             |
| 12.0.2   | Благоустройство территории                       |
| <b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> |  |
| 3.5.2  | Среднее и высшее профессиональное образование<*> |
| 3.7.1  | Осуществление религиозных обрядов<*>             |
| 3.7.2  | Религиозное управление и образование<*>          |
| 4.7  | Гостиничное обслуживание<*>                      |
| 4.9.1.1  | Заправка транспортных средств<*>                 |
| 4.9.1.2  | Обеспечение дорожного отдыха<*>                  |
| 4.9.1.3  | Автомобильные мойки<*>                           |
| 4.9.1.4  | Ремонт автомобилей<*>                            |
| 7.2.2  | Обслуживание перевозок пассажиров<*>             |
| 7.2.3  | Стоянки транспорта общего пользования<*>         |

*В соответствии с заявлением на земельном участке планируется реконструкция, предполагаемый вид использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

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

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

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

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

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

1.2. Часть площади земельного участка, занимаемая отдельно стоящими объектами вспомогательных видов разрешенного использования, с относящимся к ним озеленением,



местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 15% общей площади соответствующего земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

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

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

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

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

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

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

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №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.13 настоящего подраздела  | Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела | См. п.1, п.13 настоящего подраздела | См. п.2 настоящего подраздела  | Максимальное количество этажей: 4 этажа, включая мансардный, см. п.4 настоящего подраздела, Максимальная высота: 12(16) м. см. п. 5 настоящего подраздела | Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела   | -  | См. п.3, п.6-п.12 настоящего подраздела |

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

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

2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

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

2.2. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований, дверными и иными проемами от границ земельных участков определяются следующим образом:

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

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

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на магистральные улицы, - 6 метров;

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на прочие улицы, - 3 метра;

для прочих зданий - 0 метров.

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

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

где:

L проезда - ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

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

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

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

Требования пунктов 2.1. - 2.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

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

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

4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке - 4 этажа, включая мансардный.

5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

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

12 – высота объекта;

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

6. 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.



7. 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)).

8. Минимальная площадь озеленения земельных участков определяется в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальная площадь озеленения земельных участков многоквартирных домов составляет 20% от площади земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 1.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

9. 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 и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.3 раздела 1 настоящего приложения.

10. 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.

11. 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.

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

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

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:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка   | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства                          |   |   | Требования к размещению объектов капитального строительства  |  |
|---|--|---|---|---|---|--|--|
|   |  |   | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1   | 2  | 3   | 4   | 5   | 6   | 7  | 8  |
| Территория памятников истории и культуры  | Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Приказ КГИОП от 20.02.2001 №15 | 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                                    |

1. В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.03.2021 №01-25-5420/21-0-1:

В границах испрашиваемого земельного участка расположен выявленный объект культурного наследия «Служебное здание» (приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15) по адресу: г. Ломоносов, Манежная ул., 6.

Деятельность в отношении объектов культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Режим использования территории объекта культурного наследия:

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.



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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№ 1 , нежилое здание - здание; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 294.8 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1878; 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: 78:40:2052502:2010

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

№ 2 , выявленный объект культурного наследия «Служебное здание»  
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15

(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. Полосы воздушных подходов аэродрома Пулково:

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Санкт-Петербургского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства до установления приаэродромных

территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, действуют в границах полос воздушных подходов, границах зон ограничения строительства по высоте и границах расчетной зоны максимального равного уровня шума, сведения о которых размещены на официальных сайтах уполномоченных органов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с федеральным законом.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должно осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в порядке, установленном федеральным законом.

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

2. Охранная зона объектов культурного наследия (78:40:2052502:2076/1):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 828 кв.м.

3. Охранная зона водопроводных сетей (78:40:2052502:2076/2):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 38 кв.м.

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

4. Территория объекта культурного наследия (78:40:2052502:2076/3):

Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия, площадь земельного участка, покрываемая территорией, составляет 377 кв.м.

Ограничения использования земельного участка определяются Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

5. Охранная зона канализационных сетей (78:40:2052502:2076/4):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 9 кв.м.

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

6. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(21)09 Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее ОЗ-2):

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);

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

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

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

Общие требования режима использования земель в границах охранной зоны ОЗ-2:

1) На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной и(или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и(или) характеристик историко-градостроительной и(или) природной среды) после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.2. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды".

1.3. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий\*.

1.4. Запрет, указанный в пункте 1.3 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

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

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

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

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

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

1.5. 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 дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку, но не выше меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенных перед соответствующим дворовым корпусом (зданием);



б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м: на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши и угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

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

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством;

д) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов в уровне первого, цокольного и подвального этажей после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;

ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.6. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

1.7. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах исторических зданий.

2) На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

2.1. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимом, 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.

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

2.3. Размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

2.4. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых в пределах открытых городских пространств (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должны превышать следующих значений:

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

высота - 3,5 м.

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

2.5. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не

должны превышать следующих значений:

ширина - 1,8 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.

2.6. 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 2.7 настоящего раздела Режимов.

2.7. 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 1,0 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.

2.8. Размещение рекламных и информационных конструкций на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

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

12 – высота объекта;

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

(\*) 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 ОЗ-2(21)09:

1) Проведение работ по регенерации историко-градостроительной среды допускается при сохранении следующих характеристик исторической среды:  
 принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями - не менее 15 м);  
 тип крыш объектов жилой застройки - скатные.

2) Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать проведение работ по визуальной нейтрализации диссонирующих объектов с помощью зеленых насаждений.

3) Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

4) Запрещается размещение объектов капитального строительства на территориях скверов.

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

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона   | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости |               |               |
|---|--|---------------|---------------|
|   | Обозначение (номер) характерной точки  | X             | Y             |
| Полосы воздушных подходов аэродрома Пулково   | -  | -             | -             |
| Охранная зона объектов культурного наследия (78:40:2052502:2076/1)  | 1-11   | см.Приложение | см.Приложение |
| Охранная зона водопроводных сетей (78:40:2052502:2076/2)  | 1-23   | см.Приложение | см.Приложение |
| Территория объекта культурного наследия (78:40:2052502:2076/3)  | 1-4  | см.Приложение | см.Приложение |
| Охранная зона канализационных сетей (78:40:2052502:2076/4)  | 1-14   | см.Приложение | см.Приложение |
| Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(21)09 Петродворцового района Санкт-Петербурга | -  | -             | -             |

**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) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

1. ООО "Петербургтеплоэнерго", предварительные технические условия подключения от 18.10.2019 №11667:

Объект капитального строительства может быть подключен к источнику тепловой энергии по адресу: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 236, лит. А, в пределах резерва свободной тепловой мощности источника теплоснабжения.

Срок подключения объекта капитального строительства (технологического присоединения) к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» составляет от 18 до 36 месяцев, окончательный срок определяется на стадии заключения Договора на подключение.

Срок действия данных технических условий - до 16.03.2024.

2. ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения от 20.05.2019 №ИСХ-02274/48:

**Водоснабжение**

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,0833 куб.м/час (20,00 куб.м/сут) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

**Водоотведение**

Сброс бытовых сточных вод общим объемом 0,833 куб.м/час (20,00 куб.м/сут) в сети бытовой коммунальной канализации возможен.

Сброс поверхностных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,373 куб.м/час (2,237 куб.м/сут) в сети дождевой коммунальной канализации возможен.

**Условия**

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

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

## Приложение к градостроительному плану

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

| Обозначение<br>(номер)<br>характерной<br>точки | Перечень координат характерных точек в системе координат,<br>используемой для ведения Единого государственного реестра<br>недвижимости |          |
|--|--|----------|
|  | X  | Y        |
| 1  | 91733.73   | 82926.14 |
| 2  | 91777.99   | 82940.06 |
| 3  | 91782.74   | 82941.56 |
| 4  | 91776.47   | 82961.87 |
| 5  | 91770.27   | 82961.41 |
| 6  | 91727.87   | 82950.17 |
| 7  | 91727.7  | 82945.7  |
| 8  | 91727.76   | 82945.49 |
| 9  | 91732.2  | 82931.13 |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:40:2052502:2076/1

|    |          |          |
|----|----------|----------|
| 1  | 91732.2  | 82931.13 |
| 2  | 91733.73 | 82926.14 |
| 3  | 91777.99 | 82940.06 |
| 4  | 91782.74 | 82941.56 |
| 5  | 91776.47 | 82961.87 |
| 6  | 91770.27 | 82961.41 |
| 7  | 91727.87 | 82950.17 |
| 8  | 91727.7  | 82945.7  |
| 9  | 91727.76 | 82945.49 |
| 10 | 91751.82 | 82952.82 |
| 11 | 91756.16 | 82938.46 |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:40:2052502:2076/2

|    |          |          |
|----|----------|----------|
| 1  | 91761.91 | 82935    |
| 2  | 91777.99 | 82940.06 |
| 3  | 91782.74 | 82941.56 |
| 4  | 91782.55 | 82942.19 |
| 5  | 91781.94 | 82942.36 |
| 6  | 91781.54 | 82942.42 |
| 7  | 91781.12 | 82942.46 |
| 8  | 91780.71 | 82942.46 |
| 9  | 91780.3  | 82942.42 |
| 10 | 91779.89 | 82942.35 |
| 11 | 91779.58 | 82942.28 |
| 12 | 91765.32 | 82938.28 |
| 13 | 91764.93 | 82938.15 |
| 14 | 91764.55 | 82937.99 |
| 15 | 91764.18 | 82937.8  |
| 16 | 91763.83 | 82937.58 |
| 17 | 91763.5  | 82937.34 |
| 18 | 91763.19 | 82937.06 |

## Приложение к градостроительному плану

|    |          |          |
|----|----------|----------|
| 19 | 91762.91 | 82936.76 |
| 20 | 91762.65 | 82936.44 |
| 21 | 91762.42 | 82936.1  |
| 22 | 91762.21 | 82935.74 |
| 23 | 91762.04 | 82935.36 |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:40:2052502:2076/3

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| 1 | 91751.82 | 82952.82 |
| 2 | 91727.76 | 82945.49 |
| 3 | 91732.2  | 82931.13 |
| 4 | 91756.16 | 82938.46 |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:40:2052502:2076/4

|    |          |          |
|----|----------|----------|
| 1  | 91748.91 | 82930.91 |
| 2  | 91758.24 | 82933.85 |
| 3  | 91753.23 | 82933.65 |
| 4  | 91752.82 | 82933.61 |
| 5  | 91752.41 | 82933.54 |
| 6  | 91752.01 | 82933.44 |
| 7  | 91751.62 | 82933.31 |
| 8  | 91751.24 | 82933.14 |
| 9  | 91750.88 | 82932.95 |
| 10 | 91750.53 | 82932.72 |
| 11 | 91750.21 | 82932.47 |
| 12 | 91749.9  | 82932.19 |
| 13 | 91749.62 | 82931.88 |
| 14 | 91749.37 | 82931.56 |



