

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания № 24 консультативно-экспертного совета по рассмотрению**  
**архитектурно-градостроительного облика**  
**населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области**  
**(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

26 сентября 2025 года

в формате видеоконференцсвязи

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ**

Первый заместитель председателя комитета градостроительной политики  
Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области

**Лутченко Сергей Иванович**

**ПРИСУТСТВОВАЛИ**

Член Санкт-Петербургского Союза Бобылев  
архитекторов Сергей Юрьевич

Президент ЛенОблСоюзСтрой Юсупов  
Руслан Дамирович

Член Санкт-Петербургского Союза Опарин  
архитекторов Федор Андреевич

Член Санкт-Петербургского Союза Филимонов  
архитекторов Илья Александрович

Руководитель архитектурного бюро «ТОВЕ Кораблев  
architects», член Союза архитекторов России Андрей Евгеньевич

Начальник отдела архитектуры и Тарасова  
строительства Управления архитектуры и Татьяна Александровна  
градостроительства Администрации  
Всеволожского муниципального района  
Ленинградской области

Главный специалист отдела по ЖКХ, Коломоец  
градостроительства и землепользования Анастасия Анатольевна  
администрации Виллозского городского поселения Ленинградской области

Генеральный директор ООО «СиЭмСи груп»

Гулий  
Вадим Вячеславович

Руководитель архитектурного направления  
ООО «СЗ «Инвестальянс» (ГК «ПИК»)

Федорова  
Софья Юрьевна

Руководитель направления проектирования  
ООО «СЗ «Инвестальянс» (ГК «ПИК»)

Беленко  
Ольга Андреевна

Главный инженер проекта ООО «СЗ  
«Инвестальянс» (ГК «ПИК»)

Кривошеева  
Надежда Николаевна

Главный архитектор проекта ООО «СЗ  
«Инвестальянс» (ГК «ПИК»)

Другова  
Дина Маратовна

Главный инженер проекта ООО «СиЭмСи  
груп»

Шмелева  
Наталья Анатольевна

Генеральный директор ООО «Эксперт-проект»

Королев  
Дмитрий Владимирович

Главный архитектор проекта ООО «Эксперт-  
проект»

Трошин  
Илья Дмитриевич

Представитель заказчика Гапина А.В.

Циколенко  
Иван Александрович

ГАП, ООО «АБ№1»

Шуляковский  
Всеволод Владимирович

Архитектор (разработчик)  
ООО «АБ№1»

Унрайн  
Эльвира Олеговна

ГИП ООО «АБ№1»

Коломенский  
Михаил Юрьевич

По доверенности от ООО «УК «Фондовый  
ДОМ» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Капитал  
Стрим» (Заказчик)- Директор департамента  
службы заказчика «Евроинвест Девелопмент»

Лаврентьева  
Лариса Викторовна

Главный инженер проекта  
ООО «ПСК»

Алферук  
Сергей Николаевич

Директор по строительству  
ООО «ПСК»

Макаров  
Максим Юрьевич

**Повестка дня:**

1. «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для размещения объектов культуры и спорта - Корпус 3» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, микрорайон 1, квартал 1.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:105102;

2. «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями торжово-бытового назначения и встроенными помещениями для размещения объектов культуры - Корпус 4» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, микрорайон 1, квартал 1.3, участок с к.н. 47:07:0000000:94697;

3. «Магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, микрорайон 2, кадастровый номер земельного участка 47:07:0000000:94796;

4. «Общеобразовательная организация на 925 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83581;

5. «Шесть складских зданий» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:14:0603001:18660;

**Вопросы 1 и 2 были объединены в общий доклад.**

**Вопрос 1 и Вопрос 2.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для размещения объектов культуры и спорта - Корпус 3» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, микрорайон 1, квартал 1.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:105102 и «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями торжово-бытового назначения и встроенными помещениями для размещения объектов культуры - Корпус 4» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, микрорайон 1, квартал 1.3, участок с к.н. 47:07:0000000:94697

**Докладчики:**

- Генеральный директор ООО «СиЭмСи груп» - Гулий Вадим Вячеславович
- Руководитель архитектурного направления ООО «С3 «Инвестальянс» (ГК «ПИК») - Федорова Софья Юрьевна

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

**1.2 Отметить:**

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о предпочтительности первого и третьего вариантов паркинга с использованием цветов из второго варианта;
- о необходимости соблюдения допустимого расстояния между паркингом и жилым домом;

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о предпочтительности первого и второго вариантов паркинга;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о целесообразности поддержать отступление от требования к размещению фасадов параллельно элементам улично-дорожной сети для поддержания сложившейся и развивающейся планировочной структуры с внесением изменений в ПЗЗ;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о необходимости доработать фасады паркинга, так как ни один из вариантов не является предпочтительным;

Предложение С.И. Лутченко:

- о возможности согласования АГО ОКС при условии внесения изменений в ПЗЗ Новодевяткинского сельского поселения относительно двух земельных участков в части требования к ориентации главных фасадов на основные элементы улично-дорожной сети и соблюдения требований по высоте паркинга;

**1.3 Результаты голосования за предложение С.И. Лутченко:**

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объектов «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для размещения объектов культуры и спорта - Корпус 3» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино,

микрорайон 1, квартал 1.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:105102 и «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями торгово-бытового назначения и встроенными помещениями для размещения объектов культуры - Корпус 4» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, микрорайон 1, квартал 1.3, участок с к.н. 47:07:0000000:94697 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются) при условии внесения изменений в ПЗЗ Новодевяткинского сельского поселения относительно двух земельных участков в части требования к ориентации главных фасадов на основные элементы улично-дорожной сети и соблюдения требований по высоте паркинга. Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

**Вопрос 3.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, микрорайон 2, кадастровый номер земельного участка 47:07:0000000:94796

**Докладчик:**

Циколенко Иван Александрович - представитель заказчика Гапина А.В.

**Рецензент:**

Кораблев Андрей Евгеньевич - Руководитель архитектурного бюро «ТОВЕ architects», член Союза архитекторов России

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, микрорайон 2, кадастровый номер земельного участка 47:07:0000000:94796:

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

Фасадные решения соответствуют рекомендациям по формированию архитектурно-градостроительного облика объектов торгового назначения (магазинов)

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Присутствуют противоречия ГПЗУ, а именно главный фасад не ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети.

2. На схеме фасадов нет информации о расположении места адресного знака.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Соответствует

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Необходима доработка

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства:

Соответствует

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Необходима доработка

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Проект необходимо привести в соответствие с требованиями и предоставить повторно на КЭС

3.3 Отметить:

Предложение С.И. Лутченко:

– о необходимости снять вопрос с рассмотрения в связи с фактом самовольного строительства;

3.4 Результаты голосования за предложение С.И. Лутченко:  
«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета  
«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета  
«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета  
«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, микрорайон 2, кадастровый номер земельного участка 47:07:0000000:94796 снять вопрос с рассмотрения в связи с фактом самовольного строительства. Администрации Свердловского городского поселения необходимо провести земельный контроль и выявить с последующим подтверждением, было ли начато строительство объекта на земельном участке.

**Вопрос 4.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Общеобразовательная организация на 925 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83581

**Докладчик:**

Шуляковский Всеволод Владимирович - ГАП, ООО «АБ№1»

**Рецензент:**

Кораблев Андрей Евгеньевич - Руководитель архитектурного бюро «ТОВЕ architects», член Союза архитекторов России

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Общеобразовательная организация на 925 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83581:

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов, представленных в презентации, соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

Проект предлагает современные фасадные решения с интересным силуэтом здания.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Схема планировочной организации земельного участка выполнено без топографической основы;

2. Отсутствует схема разверток фасадов по основным улицам;

3. Схемы фасадов предоставлены без указания высотных отметок, отсутствует отображение места для размещения домовых знаков. Отсутствует таблица по всем применяемых материалов отделки и декора; нет характеристики облицовочных материалов;

4. Отсутствуют схемы фрагментов фасадов;

5. Отсутствует информация про мурал.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Соответствует

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Соответствует

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

Необходима доработка

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Необходима доработка

4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Проектные материалы с учетом представленной на рассмотрение в рамках заседания презентации рекомендуется согласовать.

#### 4.3 Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о целесообразности осуществить доступ к спортивному ядру с западной стороны участка с отображением в графических материалах соответствующих решений в части организации калиток, дорожек и т.д.;
- о целесообразности применения единого материала (кирпича или клинкерной плитки) по всей высоте здания для поддержания монолитности и скульптурности образа;
- о необходимости представить мурал;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости доработать генеральный план, отобразить на нем остановки для посетителей школы и т.д. и в целом значительно доработать материал;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о предпочтительности терракотового варианта с условием применения единого материала по всей высоте;

Предложение С.И. Лутченко:

- о необходимости продемонстрировать дома на соседних участках, облик которых был согласован, для обоснования фасадных решений и предпочтительности темного варианта;

#### 4.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии А.Е. Кораблева:

«За» - 2 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 4 члена консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

#### Решили:

АГО объекта «Общеобразовательная организация на 925 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83581 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопрос 5.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Шесть складских зданий» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:14:0603001:18660

#### Докладчик:

Алферук Сергей Николаевич - Главный инженер проекта ООО «ПСК»

**Рецензент:**

Кораблев Андрей Евгеньевич - Руководитель архитектурного бюро «ТОВЕ architects», член Союза архитекторов России

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

**Решили:**

Перенести рассмотрение АГО ОКС «Шесть складских зданий» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:14:0603001:18660 в связи с возникновением технических неполадок на ближайшее заседание консультативно-экспертного совета.

**Приложения:**

1. Заключения Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 30 л. в 1 экз.;
2. Рецензии Руководителя архитектурного бюро «ТОВЕ architects», члена Союза архитекторов России А.Е. Кораблева, на 8 л. в 1 экз.;
3. Заключение Администрации Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области на представленные материалы архитектурно-градостроительного облика объекта «Магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, микрорайон 2, кадастровый номер земельного участка 47:07:0000000:94796, на 3 л. в 1 экз.;
4. Заключение администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области по документам и материалам, поступившим на рассмотрение Консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, на 2 л. в 1 экз.

Первый заместитель председателя комитета  
градостроительной политики Ленинградской области –  
главный архитектор Ленинградской области  
председатель консультативно-экспертного совета

С.И. Лутченко

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в Межведомственной системе электронного документооборота Правительства Ленинградской области

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 4C6C1BF7D1F415A4A6B3DAE525254D59  
Владелец: Лутченко Сергей Иванович  
Действителен с 24-09-2025 до 18-12-2026