



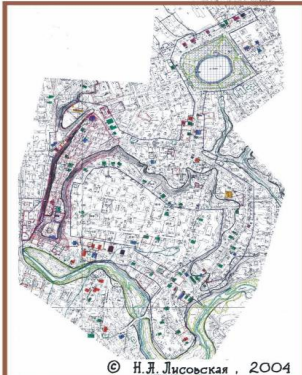
ПРАКТИКА СОХРАНЕНИЯ ПАМЯТНИКОВ ДЕРЕВЯННОГО ЗОДЧЕСТВА В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

(материалы к заседанию Совета для подготовки ведомственного проекта по сохранению памятников
деревянного зодчества под руководством заместителя Министра культуры РФ С.Г.Обрывалина,
Москва, 13 августа 2019 г.)

Перетягина Елена Владиславовна
председатель
Комитета по охране
объектов культурного наследия
Томской области
2019

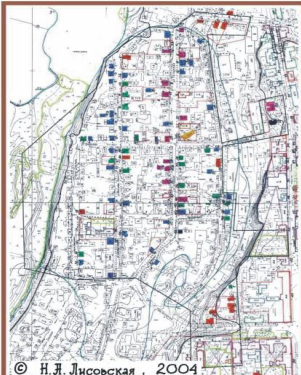


8 районов деревянной застройки на территории города Томска



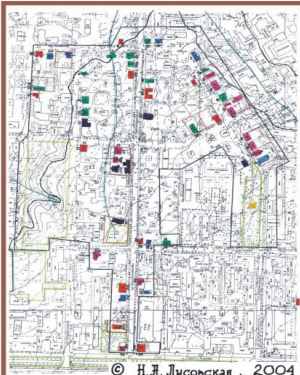
© Н.А. Лисовская, 2004

1. Зона "Воскресенская гора" и "Белоозерье"
(Место основания города Томска и первая улица)



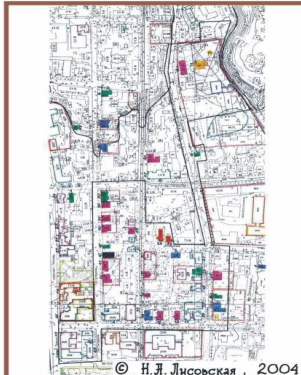
© Н.А. Лисовская, 2004

2. Зона "Татарская слобода"
(Исторический район «Занятцы»)



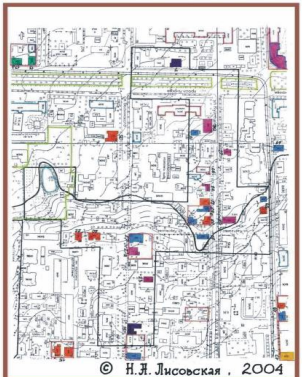
© Н.А. Лисовская, 2004

3. Зона "Преображенская"
(Историческая "Профессорская слобода")



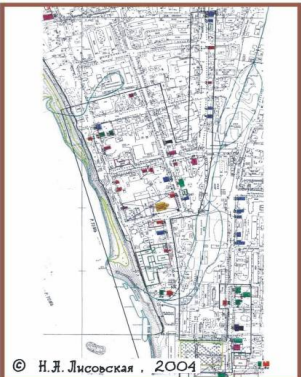
© Н.А. Лисовская, 2004

4. Зона "Дворянская"
(в исторической "Юрточной слобода", бывшие улицы Дворянская, Спасская и Монастырская)



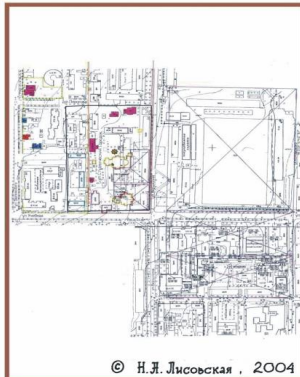
© Н.А. Лисовская, 2004

5. Зона "Еланская"
(ул. Кузнецова, бывшая Мещерякова - "Верхняя Елань", ул. Белинского, бывшая Офицерская - "Подгорная Елань")



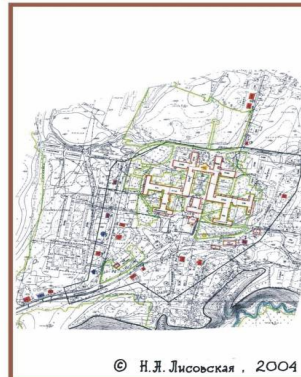
© Н.А. Лисовская, 2004

6. Зона "Заозерье"
(Исторический посёлок "За озером")



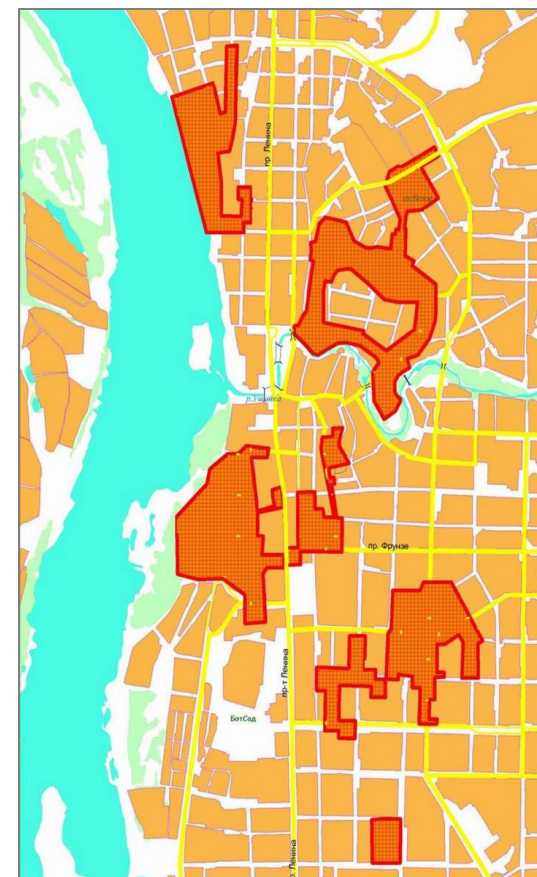
© Н.А. Лисовская, 2004

7. Зона "Иоанно - Предтеченского монастыря"
(на Верхней Елань)



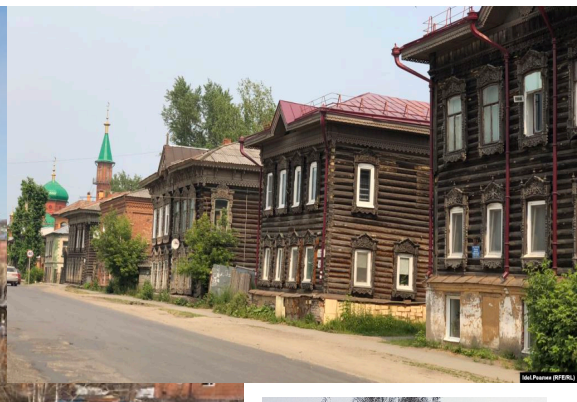
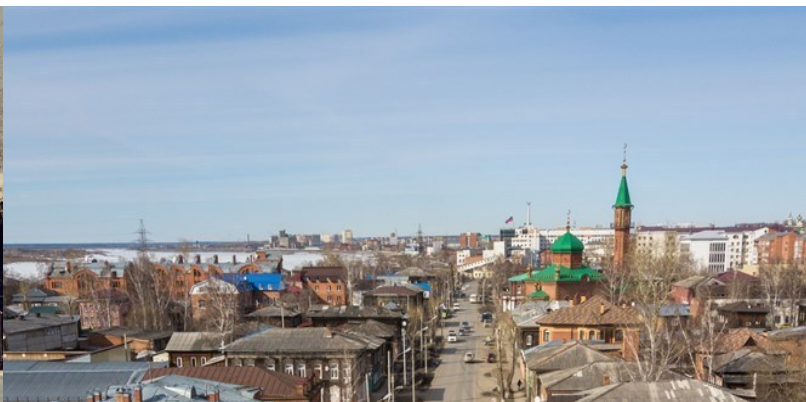
© Н.А. Лисовская, 2004

8. Зона "Психбольницы"
(Исторический комплекс психиатрической лечебницы в пос. Слободский Бар)



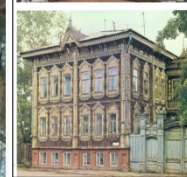
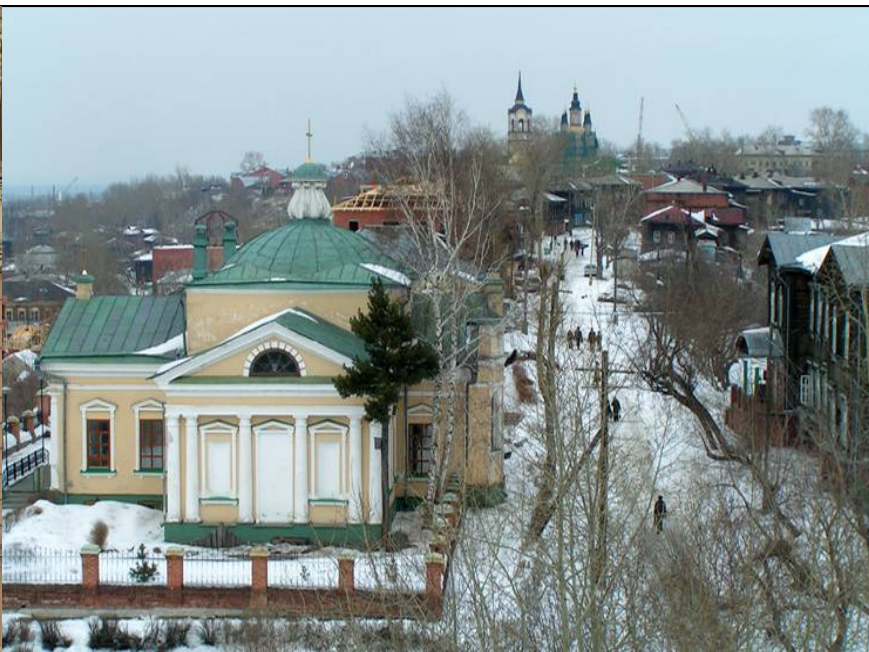


ТАТАРСКАЯ СЛОБОДА





ВОСКРЕСЕНСКАЯ ГОРА





ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ зона сохранения деревянного зодчества





ЕЛАНСКАЯ

зона сохранения деревянного зодчества





ДВОРЯНСКАЯ зона сохранения деревянного зодчества





ЗАОЗЕРЬЕ

зона сохранения деревянного зодчества



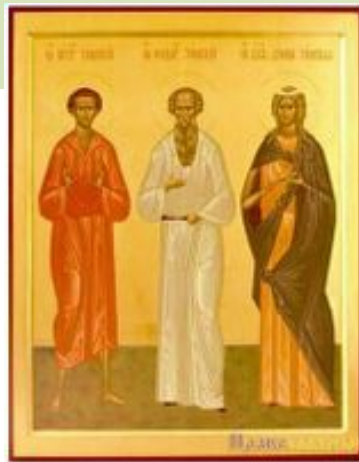


зона сохранения деревянного зодчества

ИОАННО-ПРЕДТЕЧЕНСКОГО ЖЕНСКОГО МОНАСТЫРЯ



Томск Иоанно-предтеченский монастырь



Scale 1:500



Зона сохранения деревянного зодчества исторического района
«Сосновый бор»





Томский проект «Аренда за рубль»



Проект администрации Томска «Аренда за рубль» работает в Томске с **сентября 2016 года** – в его рамках инвесторам предлагается за свой счет и для себя отремонтировать старинные дома, а взамен получить льготу по арендной плате.

На сегодняшний день в рамках этого проекта передано в аренду 26 пустующих деревянных и одно каменное здание сроком на 49 лет на условиях их восстановления за счёт арендатора.

В настоящее время арендаторы определены для 27 объектов



Задачи по сохранению деревянного зодчества Томска

ИНТЕРПРЕТАЦИЯ НАСЛЕДИЯ
(популяризация)

ПРОВЕДЕНИЕ НАУЧНОЙ РЕСТАВРАЦИИ

**ВОССОЗДАНИЕ ТРАДИЦИЙ НАРОДНОГО ДЕРЕВЯННОГО
ЗОДЧЕСТВА ТОМСКА**

СОЗДАНИЕ РАБОЧИХ ЭКСПЕРЕМЕНТАЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК

**СОТРУДНИЧЕСТВО С НАУЧНЫМИ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ
ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

СОТРУДНИЧЕСТВО С ВЕДУЩИМИ ВУЗами



Томский проект «Аренда за рубль»



5

объектов культурного наследия



22

объекта исторической среды

Работы на одном объекте уже завершены и в его отношении установлена окончательная льгота (1 рубль за аренду объект и 0,1% от стоимости аренды земельного участка)

Ещё на 7 объектов разработана проектно-сметная документация и установлена первая льгота (арендатор платит 10% от стоимости аренды здания), в настоящее время на этих объектах ведутся ремонтные работы, три объекта находятся в стадии завершения

Ведутся торги на право заключения договора аренды по **14 объектам**.
Готовятся к торгам ещё **9 объектов**.



Дом по ул. Пушкина, 5 в г. Томске



«Это безусловно выгодное вложение денег. Потому что средняя цена арендной платы в этом районе где-то около четырёхсот рублей за квадратный метр. Здесь в здании 300 квадратных метров. Значит, если бы мы арендовали помещение, то платили бы по 120 тысяч рублей в месяц или почти 1,5 млн рублей в год. С учетом того, что мы потратили на дом где-то 10 млн рублей, то таким образом за 8 лет мы окупим свои затраты. А дальше с учетом того, что налоги здесь практически нулевые, мы сэкономим еще денег. Считайте, земля миллион за сотку стоит, у нас 6 соток, 4% налог — это 240 тысяч рублей в год. А мы избавлены от этого налога. И от налога на недвижимость. Получается это выгодное вложение!» **С.Е.Калугин**

10 млн. руб.





Дом по ул. Пушкина, 24 в г. Томске



Здание было построено в 1899 году. Ранее в здании по Пушкина, 24 находилась чайная, в которой отдыхали путники, движущиеся по Иркутскому тракту, вдоль которого были расположены доходные дома, стояли телеги, подвозы и целые караваны – здесь через Иркутский тракт в Томск заходил Великий Чайный путь из Китая. Дом не является памятником, а относится к фоновой застройке. Сейчас инвесторы заканчивают проект дизайна для внутренней отделки и планируют обустроить здесь кафе и досуговый центр, в котором можно будет провести время с семьей.



Помимо этого здания, **Александр Беликов** заключил договор аренды на еще два деревянных дома по адресу ул. Тверская, 66 и 66а.



Дом по проспекту Фрунзе, 32а в г.Томске



Алексею Дубову 31 год, он окончил международный факультет управления ТГУ, после занялся строительством и реставрацией. Сейчас Алексей восстанавливает дом на пр. Фрунзе, 32а/ ул. Гоголя, 25. Этот дом не является памятником архитектуры и даже не входит в "список 701" (список деревянных зданий Томска, подлежащих сохранению) – у него низшая категория фоновой исторической застройки. Но инвесторы из ООО "Универсал" сами заинтересованы в максимально точном восстановлении здания.

Двухэтажный дом на Фрунзе, 32а был признан аварийным в 2010 году, после расселения в 2016 году пережил сильный пожар и был передан по программе "Дом за рубль" компании "Универсал" для восстановления.





Дом по проспекту Кирова, 27а в г.Томске



«Дом был построен в 1899 году. За почти 120 лет своего существования он деформировался: подмыло фундамент, нарушилась геометрия здания. Мы приступили к реставрации в 2016-м. За эти полтора года отремонтировали цоколь, усилили фундамент, выставили стены деревянных конструкций, сделали перекрытие-опору между потолком и крышей. Дом восстановлен.
Инвестор – **Евгений Меньяло**





Передача в аренду на льготных условиях

1 этап – приобретение с торгов здания ; 2 этап – передача земельного участка

Льготы вводятся поэтапно – по мере выполнения работ по восстановлению здания.



Первая льгота. После заключения договора аренды арендатор платит 100% от стоимости, определившейся по результатам торгов за объект; но при этом в течение двух лет с момента заключения договора аренды пользуется льготной арендной платой за земельный участок (0,1% от рыночной стоимости аренды земельного участка)

Вторую льготу арендатор получает после разработки и согласования проектной документации Стоимость аренды здания сокращается до 10%, а льгота по земле продлевается ещё на два года. Эта льгота действует два года.

Третью льготу арендатор получает после выполнения ремонтных работ и сдачи объекта : льготы по земле (0,1%) продлеваются на весь оставшийся срок аренды (49 лет за вычетом времени восстановления здания), а за аренду здания устанавливается уже номинальная оплата – 1 рубль в год.

Дополнительный бонус - отсутствие налоговых обременений (поскольку объект и земельный участок остаются в муниципальной собственности).

В перспективный план на пять лет включено ещё 42 объекта, признанных аварийными и подлежащими реконструкции в период с 2012 по 2014 год



Правовые акты, регулирующие проект «Аренда за рубль»

- 1. Решение Думы Города Томска от 04.02.2014 N 944 "Об установлении особого правового режима в отношении объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования "Город Томск«**
- 2. Распоряжение администрации Города Томска № р965 от 02.09.2015 «О наделении полномочиями»**
- 3. Решение Думы Города Томска от 02.02.2016 № 129 «Об утверждении положения «Положение об установлении льготной арендной платы и её размеров в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск»**
- 4. Решение Думы Города Томска от 02.02.2016 № 130 «О внесении изменений в решение Думы Города Томска от 05.07.2011 № 171 «О ставках арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Город Томск», в случаях ее расчета от кадастровой стоимости земельного участка»**
- 5. Постановление администрации Города Томска от 28.04.2016 № 344 «О комиссии по вопросам установления льготной арендной платы по договорам аренды объектов культурного наследия или объектов деревянного зодчества»**
- 6. Постановление администрации Города Томска от 04.04.2016 № 264 «О порядке предоставления документов, необходимых для принятия решения об установлении льготной арендной платы за пользование объектом культурного наследия или объектом деревянного зодчества»**
- 7. Распоряжение администрации Города Томска от 06.04.2016 № 313 «О наделении полномочиями»**



Социальные показатели, характеризующие результат

- Включение историко-культурного потенциала деревянного зодчества в социально-экономическую жизнь региона.
- Привлечение крупных и частных инвесторов.
- Открытость ценных объектов деревянного зодчества для посещения туристами и горожанами.
- Повышение уровня социальной активности населения и воспитание патриотизма к своей малой родине.
- Появление новых рабочих мест (проектные, производственные работы, экскурсионные и образовательные программы).
- Повышение качества жизни на исторических территориях.
- Формирование туристической инфраструктуры на исторических территориях Томска и Томской области.



МЕРОПРИЯТИЯ С УЧАСТИЕМ ВОЛОНТЁРОВ



С июня 2019г. проводится комплекс мероприятий по благоустройству территории объекта деревянного зодчества, памятника архитектуры – церкви Петра и Павла в селе Нагорный Иштан Томского района. Проведение работ запланировано включительно по сентябрь 2019г.

Инициатором и организатором выступило ТРО ВОО ВООПИИК. Цель – благоустроить территорию памятника и привлечь внимание уполномоченных органов и широкой общественности к состоянию объекта деревянного зодчества, старейшей на территории Томской области церкви Петра и Павла в селе Нагорный Иштан. Напомнить о том, что именно она стала «главным героем» известной всему миру кинопоэмы - «Сибиряда», Андрея Кончаловского, и теперь незаслуженно забыта!

Состояние объекта деревянного зодчества сегодня можно назвать катастрофическим, купол церкви близок к обрушению, необходимо принятие срочных противоаварийных мер. Эксперты и архитекторы ТРО ВООПИИК начали работу над проектом противоаварийных работ.

К участию в мероприятиях привлечены волонтеры томских вузов, жители с. Нагорный Иштан, общественные организации, такие как ОНФ, «Исторический Томск». За два месяца в работу вовлечено 38 человек. Удаленность ОКН от г. Томска – 52 км.

Мероприятия проводятся за счет средств Томского регионального отделения ВООПИИК.





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!