



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)

2019

ПРАВИТЕЛЬСТВО
Свердловской области
18.11.2019
Вх.№ 51502



8 районов деревянной застройки на территории города Томска



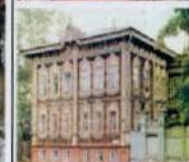
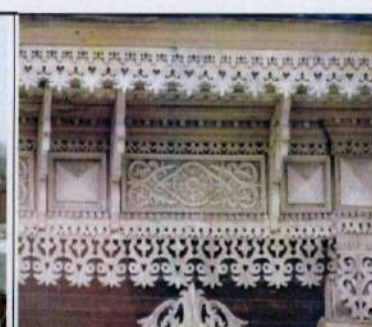


ТАТАРСКАЯ СЛОБОДА





ВОСКРЕСЕНСКАЯ ГОРА





ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ

зона сохранения деревянного зодчества



<http://kuzlovantoh.tourbina.ru>



<http://kuzlovantoh.tourbina.ru>



ЕЛАНСКАЯ

зона сохранения деревянного зодчества





ДВОРЯНСКАЯ зона сохранения деревянного зодчества





ЗАОЗЕРЬЕ

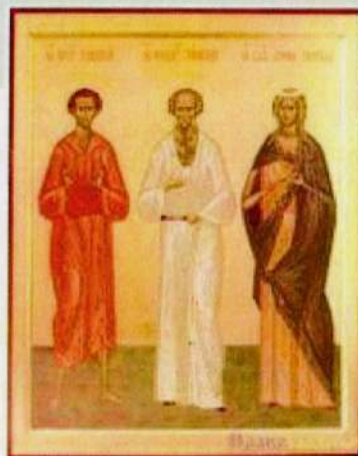
зона сохранения деревянного зодчества





зона сохранения деревянного зодчества

ИОАННО-ПРЕДТЕЧЕНСКОГО ЖЕНСКОГО МОНАСТЫРЯ





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

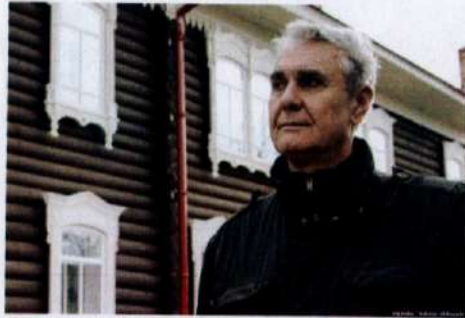
Работы на одном объекте уже завершены и в его отношении установлена окончательная льгота (1 рубль за аренду объект и 0,1% от стоимости аренды земельного участка)

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 Меняйло





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!