

Номинация: Архиважно

Название СМИ: Томские новости

Автор: Чубенко Ольга, корреспондент

Название статьи: Уходящая натура

Ссылка на материал: <http://tomsk-novosti.ru/spasut-li-investory-derevyannoe-zodchestvo-tomska/>

Спасут ли инвесторы деревянное зодчество Томска

В самом сердце Томска, близ Белого озера, на ул. Пушкина, 24, некогда стоял резной красавец. Вырос дом на этом самом месте больше 120 лет назад. Некогда чайная, а затем и жилой дом, весь в деревянных кружевах, он не был памятником архитектуры, но создавал самобытный рисунок всего Белозерья. После пожара 2012 года дом пустовал и не был толком законсервирован. Теперь на его месте лишь металлический забор и развалины, укрытые грязным весенним снегом.

Здания на Пушкина, 5, тоже больше нет: забор, руины да две обрушенные стены – кирпичный брандмауэр и деревянный остаток сруба.

Деревянная архитектура Томска – российский бренд и сильнейшая головная боль для муниципалитета. И с каждым годом она все нестерпимей: столетние домики и терема ветшают, разрушаются и горят. Год назад в Томске заработала новая программа по сохранению деревянного кружева – льготная аренда для инвесторов в обмен на полную реставрацию. «ТН» выясняли, к чему ведет привлечение бизнеса к сохранению культурного наследия.

Очередь на выживание

Не все деревянные дома Томска – памятники. Большинство из них – объекты исторической среды. Но именно они формируют атмосферу улиц и кварталов, становясь необходимым обрамлением домов-памятников.

Деревянный Томск многообразен, и бюджетных средств на сохранение всех построек нет. В 2014 году гордума утвердила перечень объектов деревянного зодчества, в отношении которых установлен особый правовой режим. Власти составили список из 512 домов, которые нельзя сносить и перестраивать. Еще 189 домов – объекты культурного наследия: их охраняет Федерация или регион. Сюда же относятся вновь выявленные объекты культурного наследия, подлежащие охране.

Так получился знаменитый и весьма спорный список-701. Некоторые депутаты говорят, что его нужно сокращать, так как на все не хватит средств, а защитники зодчества уверяют, что список далеко не полный. Возможно, окончательное решение появится уже в этом году, когда специалисты завершат подготовку проекта границ исторического поселения и утвердят, что именно должно быть сохранено.

...Но вы держитесь!

Пока город выкручивается как может. С 2005 года в Томске отремонтировано 93 ценных деревянных дома. Это не значит, что теперь все эти строения в полном порядке: где-то подлатана крыша, где-то – фундамент, а где-то – пол. Лишь несколько домов прошли капремонт. Так что возвращаться есть к чему, были бы деньги.

Но их, как обычно, не хватает. В 2017 году на муниципальную программу по сохранению деревянного зодчества было выделено 28,8 млн рублей. Из них 9,5 млн до домов не дойдут: эти средства предназначены на работы по определению границ исторического поселения. Оставшиеся 19,3 млн пойдут на завершение работ в домах, где ремонт начался в 2016 году. То есть остальные деревянные «пациенты» в этом году помощи не получают.

И не известно, получат ли в следующем. Городские власти до сих пор не знают, будут ли деньги на ремонт объектов деревянного зодчества в 2018 году. В проекте бюджета на программу пока заложен всего 1 млн рублей, причем непосредственно на ремонт не предусмотрено ничего. В мэрии поясняют: план работы с ценными деревянными домами нужно скорректировать с учетом новых границ исторического поселения. Тогда и вопрос с деньгами, быть может, прояснится.

Зовите бизнес

Ничтожное бюджетное финансирование и постоянно ухудшающееся состояние домов дают понять: городу не решить проблему без частных денег.

Инвесторы и раньше участвовали в реставрации объектов деревянного зодчества. С 2011 года это происходило через приватизацию домов на аукционах. Правда, механизм сработал не так, как ожидали чиновники. После отчуждения прав собственности город не мог контролировать, что творит частник на историческом объекте, и часть домов была утрачена. Тогда власти предложили сдавать дома в аренду на длительный срок под льготный процент, но с одним условием: объект должен быть отреставрирован.

Впервые об этом чиновники публично заговорили в мае 2015 года. Мэрия убеждала: привлечь инвестора в разваливающиеся «деревяшки» можно только выгодными условиями. В начале 2016 года власти решили: новому механизму быть.

Итак, арендатор дома – объекта деревянного зодчества определяется на торгах. В течение двух лет он должен подготовить проект капремонта по утвержденному техзаданию. Затем инвестор получает право платить всего 0,1% арендной платы за землю и до 10% платы за дом. В течение пяти лет арендатор должен завершить ремонт, и тогда он сможет снимать дом всего за 1 рубль. Срок льготной аренды – 49 лет.

– Этот механизм не имеет аналогов в России, – сообщил «ТН» начальник департамента управления муниципальной собственностью мэрии Михаил Ратнер. – Главное отличие от других регионов в том, что таким образом можно будет восстановить не только памятники архитектуры, но и сопутствующую им фоновую застройку. Эта система создана с учетом нашего прошлого опыта, а также опыта Москвы и Вологды. В ней проработаны все слабые места.

Все работы инвестор обязан согласовывать с мэрией. Техзадание на ремонт объектов деревянного зодчества выдает комитет по сохранению исторического наследия горадминистрации, а на ремонт домов-памятников – комитет по охране объектов культурного наследия Томской области. Эти же органы контролируют все, что происходит на переданных объектах. Что появится в исторических домах после ремонта, пока неясно. Но жилыми они точно не станут.

За год власти выставили на торги 16 домов из списка-701. Инвесторов заинтересовали далеко не все. На момент подготовки этого материала договоры льготной аренды были заключены по 10 объектам деревянного зодчества: на пр. Ленина, 25/1, и пр. Фрунзе, 32а, а также улицах Беленца, 4а, Пушкина, 24, Пушкина, 5, Трифонова, 1, Кирова, 27а, Тверской, 6б, Тверской 6ба, Кривой, 8.

Где эта улица, где этот дом?

Каждый томич знает узорчатые особняки на улице Алексея Беленца. В свое время домам на нечетной стороне повезло, их отремонтировали. Но на другой стороне улицы, будто извиняясь за свое уродство, сгорбившись, стоит их обгоревший брат – дом №4а – почерневший, с заколоченными окнами.

Проспект Фрунзе. Здесь на пересечении с улицей Гоголя на прохожих мрачно глядит дом, сгоревший год назад. Обуглившиеся стены в центре оживленного проспекта – памятник человеческой безалаберности.

Чуть дальше, на улице Тверской, знаменитый «дом с грифонами» под номером 6б. Памятник архитектуры федерального значения. Он лишился своих знаменитых башенок, опустел и покосился. Толком не законсервированный, он уже успел обгореть и стать безликой развалюхой. Гораздо больше повезло флигелю этой старинной усадьбы – дому на Тверской, 6ба. Он практически не поврежден.

Инвесторы снесли уже два вверенных им исторических дома – на Пушкина, 5, и на Пушкина, 24. В мэрии «ТН» сообщили: нарушений в действиях арендаторов нет, там демонтированы аварийные конструкции. Те элементы, которые еще можно спасти, инвесторы промаркировали и увезли на реставрацию. Как бы там ни было, с начала работы программы Томск уже лишился двух исторических домов. И это, возможно, не предел.

Реставрация или новодел?

Координатор регионального общественного движения по сохранению культурно-исторического наследия «Исторический Томск» Мария Бокова уверена: дом на Пушкина, 24, можно было сохранить.

– Если осмотреть бревна этого дома на срезе, можно увидеть, что они прочные и целые, – говорит Мария Николаевна. – Ладно, я не специалист. Но туда ходили сотрудники ТГАСУ. Они мне потом звонили и говорили: «Вы видели, что на Пушкина, 24, происходит?!»

Механизм работы с инвесторами не отработан, считает Мария Бокова. По ее мнению, при передаче домов должна собираться специальная комиссия с участием специалистов-реставраторов ТГАСУ. Состояние дома и его декоративных элементов должно быть зафиксировано, а в документах нужно прописать, сколько процентов объекта можно сохранить в первозданном виде.

– Чиновники говорят: мы увязнем в бумагах. Но в противном случае нет смысла в этой программе. Она приведет к утрате исторических зданий: дома разрушат, а на их месте построят чистой воды новодел. Я считаю, это просто завуалированная передача земли под новое строительство, – отмечает Мария Бокова.

То, как ремонтирует объекты деревянного зодчества сама мэрия, общественников тоже не устраивает. Дома, говорит координатор «Исторического Томска», теряют свой подлинный облик и достоверность.

– Есть дома, где в ходе капремонта изменен размер оконных проемов, декор. Это уже не реставрация, а новодел, не имеющий никакого отношения к старине. Нас многие обвиняют, что мы не даем Томску развиваться. Мы хотим, чтобы город развивался, но делать это нужно через сохранение, – утверждает Мария Бокова. – Томск – единственный не только за Уралом, но и в России город, который сумел сохранить самобытную деревянную архитектуру. И в последние годы мы настолько стремительно это уничтожаем.

Снести, чтобы сохранить?

Разыскать инвесторов, взявшихся за восстановление домов по новому механизму, оказалось непросто. Томская мэрия предоставила «ТН» список компаний и частных лиц, выигравших торги, но наотрез отказалась делиться их контактами.

– Они первопроходцы, им сейчас сложно, – заявили «ТН» в мэрии. – Повышенное внимание им сейчас ни к чему. Они сталкиваются с множеством проблем.

«ТН» все же удалось выйти на одного «первопроходца». Им по счастливой случайности оказался инвестор, арендовавший дом на Пушкина, 24, – ООО «Любимый город». Заместитель директора компании Александр Беликов в телефонном разговоре отметил, что решение арендовать объект деревянного зодчества было принято неслучайно.

– Для нас это, скорее, социальный проект, – рассказал Александр Вячеславович. – Мы томичи и очень любим свой город. Я с детства видел прекрасную деревянную архитектуру Томска. И я хочу, чтобы сегодняшние и будущие горожане могли так же восхищаться ею.

Он пояснил, что дом на Пушкина, 24, пришлось разобрать, так как конструкции сгнили и пришли в негодность: после пожара 2012 года строение не было как следует укрыто, стояло под снегом и дождем. Все сохранившиеся декоративные элементы и даже гвозди инвестор промаркировал, сфотографировал и вывез с площадки, чтобы впоследствии вернуть их на свое историческое место.

– Нам достался дом с очень интересной историей. Мы планируем сделать его в точности таким, каким он был 120 лет назад. Хотим, чтобы как можно больше людей могли туда приходиться. Что там разместится, пока не решили. Может быть, детский центр или кафе. Это станет ясно, когда приступим к внутренней отделке, – пояснил Александр Беликов. – Проект реставрации готов, мы отправили его на утверждение в мэрию.

Демонтаж дома рабочие делали вручную. Они обнаружили в доме подвал и старинную печь. В этом году «Любимый город» намерен установить на Пушкина, 24, новый сруб и поставить крышу. На это инвестору придется затратить 2–3 млн рублей. Еще сотни тысяч рублей потребуются на внешнюю и внутреннюю отделку.

– Конечно, есть сложности. Боимся, как бы энергетики не взяли с нас деньги за техподключение. Это колоссальные суммы, – поделился замдиректора. – Дом был подведен к сетям, но долгое время стоял неподключенным. И сейчас нам предлагают заплатить как за вновь строящийся объект. Мы с этим не согласны. Надеемся, что удастся урегулировать этот вопрос.

(Не) нужная старина

«Любимый город» не первый в Томске обратил внимание на красивый особняк на Пушкина, 24. Несколько лет назад специалисты ТГАСУ уже готовили проект ремонта для другого инвестора.

– Когда дом расселили и законсервировали, он был в относительно хорошем состоянии, – рассказывает заведующая кафедрой реконструкции и реставрации архитектурного наследия Лариса Романова. – Там сохранились ценные подлинные элементы декора. Потенциальный инвестор хотел там разместить кафе. Нас это заинтересовало, и мы взяли эту тему для дипломного проекта. На первом этаже предлагали разместить кафе «Карусель времени», на втором – квартиру хозяина.

Интерьеры XIX века, меню со сладостями того времени – все это могло быть в доме у Белого озера. Даже после пожара 2012 года потенциальный инвестор не отказывался от данной идеи. Но осуществить ее не было суждено.

– Власти очень долго решали, отдавать дом инвестору или нет. Мы сделали проект, дом уже успел погореть, а вопрос все решался. В составе диплома был проект консервации здания, и его можно было реализовать, – вспоминает Лариса Романова. – Но после пожара оно так и простояло под снегом и дождем, и дом вынуждены были разобрать. Возникает вопрос: что мешало оперативно отдать дом инвестору, когда строение еще можно было спасти?

Студенты кафедры готовили и проект реставрации дома на Пушкина, 5, для которого тоже нашелся инвестор. Но и этот проект остался только на бумаге.

– Расселенных домов очень много, а качество консервации оставляет желать лучшего. В итоге большинство домов разрушаются. То же сейчас происходит с Тверской, 66, – отмечает заведующая кафедрой реконструкции и

реставрации архитектурного наследия ТГАСУ. – Дома на Пушкина, 24, и Пушкина, 5, исчезли. И на их месте, я подозреваю, появятся новоделы. Потому что специалисты-производственники, которые берутся за дома, просто не обладают нужной квалификацией. Они не смогут сделать точную копию того, что было. В Томске утрачена производственная база для реставрации, а она очень важна для сохранения культурного наследия. В итоге мы получаем дома, лишь отдаленно напоминающие исторические.

Многие томичи просто не знают о ценности историко-культурного наследия и потому не заинтересованы в его сохранении, считает Лариса Романова. Жители отдаленных районов с современной застройкой не всегда понимают: а что особенного в старых «деревяшках»?

– В школе не объясняют детям, что такое деревянное зодчество и почему его надо сохранять. Откуда взяться бережному отношению? – рассуждает Лариса Степановна. – Я скажу больше: это общенациональная тенденция. Похожую ситуацию я наблюдала и в Вологде: там на месте многих старинных домов стоят новоделы, а исторические постройки горят и разрушаются. Но ведь Томск – город с уникальной деревянной архитектурой. Она демонстрирует нашу национальную идентичность. И если не изменить своего отношения к ней сейчас, то очень скоро мы утратим ее.

Все, что осталось от кружевного красавца, построенного в 1899 году. В свое время здесь располагалась чайная. В современный период дом был жилым. Серьезно пострадал в пожаре в 2012 году. Власти внесли его в список-701 и передали инвестору – ООО «Любимый город», которое и разобрало аварийный дом

А это то, что осталось от дома, построенного в 1893 году. Дом не имел статуса памятника архитектуры, но власти включили его в список-701. Строение серьезно пострадало в пожаре в 2011 году. Инвестор – ООО «Импульс-К»

Доходный дом Павла Косача, памятник архитектуры федерального значения. В конце позапрошлого века его построил архитектор Андрей Крячков. В 1899 году Константин Лыгин отреставрировал фасад дома в готическом

стиле. В 2011 году после расселения серьезно пострадал в пожаре. Передан инвестору – Семену Васильеву

Дом на пр. Фрунзе, 32а, несколько лет после расселения пустовал. На фото – то, что от него осталось после пожара в марте 2016 года. Дом частично законсервирован и передан инвестору – ООО «Универсал»

ЦИФРА

15 объектов деревянного зодчества в год томские власти планируют передавать на реконструкцию частным инвесторам.