



**«Администрация города Иркутска»  
«Агентство развития памятников Иркутска»:  
механизм по привлечению внебюджетных средств  
в реставрацию  
объектов культурного наследия**



16.03.2016

# Историческое архитектурное наследие – уникальный ресурс развития Иркутска, при совместных усилиях городской и региональной власти, инвесторов и горожан

## ПРОБЛЕМЫ

1. В Иркутске - более 1 100 объектов культурного наследия, из них около **650 памятников деревянного зодчества**.
2. Около 30% памятников деревянного зодчества являются **ветхими и аварийными многоквартирными домами**



## ВОЗМОЖНОСТИ

1. За счет привлечения внебюджетных средств в реставрацию памятников механизмом АРПИ произведена экономия муниципального бюджета в размере около **300 млн.руб.**
2. 130 квартал после регенерации приносит около **1 млрд.рублей** налогов в год
3. Проект «Иркутские кварталы» - регенерация **7 кварталов** исторического центра





**ОАО «Агентство развития памятников Иркутска»** создано в 2012 году создано в целях реставрации и приспособлению к современному использованию ветхих и аварийных муниципальных объектов культурного наследия с **привлечением внебюджетных источников финансирования.**

В 2009 было расселено около 40 памятников. Метод продажи с торгов себя не оправдал. В настоящее время АРПИ реставрирует 18 объектов культурного наследия с привлечением инвесторов, и 2 объекта отреставрировано за счет собственных средств.

### **Плюсы для города:**

- Экономия бюджета (реставрация за счет инвесторов, в будущем – расселение за счет АРПИ)
- Контролируемое восстановление облика города (передача права собственности только после выполнения всех обязательств)
- Внебюджетные средства в виде инвестиций или банковские кредиты при реализации инвестиционных проектов увеличивают стоимость внесенного в уставный капитал имущества в разы
- Налоги и рабочие места

### **Плюсы для инвестора:**

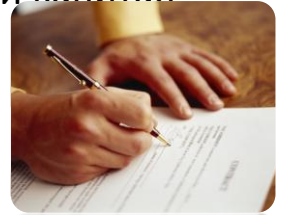
- Отсутствие больших вложений на старте, рассрочка выкупной стоимости на 2-3 года.
- Сжатые сроки получения разрешительной документации («Зеленый коридор»). Не нужно самостоятельно заниматься согласованиями.
- Контроль качества. Технический и авторский надзор.



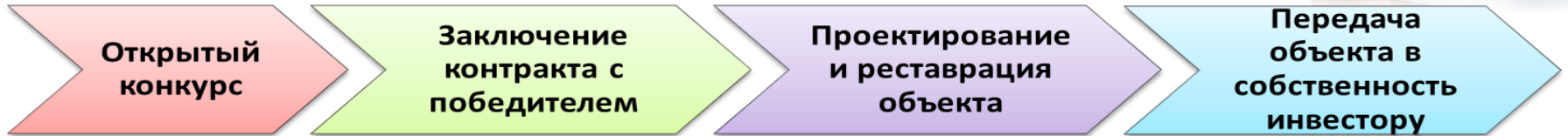
## Этапы работы с объектами:

1. Расселение ветхих и аварийных объектов
2. Изменение вида разрешенного пользования объекта (перевод в нежилое)
3. Решение Думы о включении в прогнозный план передачи объекта в уставной капитал  
ОАО АРПИ + Постановление мэра

1. Передача объекта в собственность ОАО АРПИ, регистрация выпуска акций
2. Поиск инвестора на конкурсной основе
3. Договор купли-продажи с отлагательным условием перехода права собственности
4. Проектирование и реставрация объекта, ввод в эксплуатацию
5. Передача объекта в собственность инвестору. Охранное обязательство



## Этапы работы с инвесторами:



### **АРПИ ОБЕСПЕЧИВАЕТ ФУНКЦИОНАЛ ЗАКАЗЧИКА:**

ПОЛУЧАЕТ НЕОБХОДИМУЮ РАЗРЕШИТЕЛЬНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ, ОБЕСПЕЧИВАЕТ ПРОХОЖДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗ, ЗАКЛЮЧАЕТ ДОГОВОРА С ЛИЦЕНЗИРОВАННЫМИ ПОДРЯДЧИКАМИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕТ ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР, И ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

**ул. Горького, 34 «Особняк Жарникова»  
вторая половина XIX века**



**Объект до начала реставрации**



**Элементы охраны на фасаде**



**Объект до начала реставрации**



**Объект в процессе реставрации**



**Эскизный проект**



**Отреставрированный объект**

# ул. Байкальская, 25,27 «Дом жилой» вторая половина XIX века



Объект до начала реставрации



Объект в процессе реставрации



Объект до начала реставрации



Эскизный проект  
ул. Байкальская, 27



Объект в процессе реставрации



Эскизный проект  
ул. Байкальская, 25



# ул. Тимирязева, 5 «Особняк» нач. XX века



Объект до начала  
реставрации



Объект в процессе  
реставрации



Эскизный проект



Эскизный проект



Объект в процессе  
реставрации



Объект после  
реставрации



1. Представленный механизм позволяет отреставрировать ветхие и аварийные, неиспользуемые объекты культурного наследия специализированной организацией, подведомственной администрации города Иркутска, за счет внебюджетных источников финансирования.
2. В Иркутске около 1200 памятников, около 300 – ветхие и аварийные жилые деревянные дома в центре города. В ситуации дефицитов бюджетов всех уровней, расселение и реставрация возможно только за счет бизнеса.
3. Данный механизм позволяет реализовывать проекты частно-государственного партнерства, инвестиционные проекты строительства и реконструкции, проекты развития застроенных территорий исторического центра.