

А 392 559

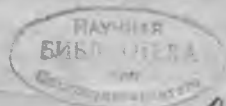
Губернскій Земской Управы

Д О К Л А Д Ъ

О покупке дома для Губернской
Земской Управы.

Необходимость приобретения для Губернской Земской Управы собственного дома выяснилась давно и съ каждым годомъ становится все болѣе настоятельной. Неудобство размѣщенія разныхъ отдѣловъ Управы въ наемныхъ квартирахъ, разбросанныхъ по городу, затрудненіе въ подысканіи подходящихъ квартиръ и ихъ все возрастающая дороговизна— все это побудило Управу внести на обсужденіе экстреннаго Губернскаго Земскаго Собранія 15-го іюля 1908 года вопросъ о постройкѣ собственнаго зданія Управы. Собраніе признало въ принципѣ необходимость такой постройки и поручило Управѣ выработать подробный планъ ея и смѣту. Управа принималась за этотъ вопросъ, но довести его до конца не могла, такъ какъ нельзя было оторвагъ на нѣсколько мѣсяцевъ земскаго архитектора отъ его постоянныхъ текущихъ обязанностей. Въ виду этого экстренное Земское Собраніе 16-го мая 1911 года постановило объявить конкурсъ на составленіе проекта земскаго дома. Однако, такъ какъ постановленіе это прошло въ Собраніи большинствомъ лишь одного голоса, то Губернская Управа сочла болѣе осторожнымъ выработать детальныя задания на постройку дома и, только послѣ санкціонированія ихъ Земскимъ Собраніемъ, объявить конкурсъ. Для разсмотрѣнія этихъ заданий прошлое очередное Губернское Земское Собраніе избрало специальную комиссію изъ гласныхъ: С. Г. Мельникова, С. Г. Воскресенскаго, В. А. Менде. И. Е. Усачева, Н. Л. Ружичка-де Резенвертъ, В. Д. Юматова, М. А. Черкаева и М. А. Шалкевича. Комиссія дополнила предложенія Управы и опредѣлила, что, при цѣнѣ 75 рублей за куб. саж., общая стоимость дома вмѣстѣ съ необходимыми службами выразится приблизительно въ суммѣ 500000 рублей.

Докладъ Управы и заключеніе комиссіи не было заслушаны прошлымъ очереднымъ Губернскимъ Собраніемъ, а между тѣмъ квартирный вопросъ сталъ для Управы чрезвычайно острымъ. Въ настоящее время Губернская Управа снимаетъ слѣдующія помѣщенія: въ домѣ Недоносковой—первое за 4700 рублей и второе за 1500 рублей и въ домѣ Ховень за 1380 р., а всего за 7580 рублей. Съ развитіемъ земскаго дѣла вообще и страхового въ особенности, этихъ помѣщеній совершенно недостаточно. Вслѣдствіе тѣсноты и скученности, служащіе должны заниматься въ крайне нездоровой обстановкѣ, многіе серьезно болѣютъ и Собраніе ежегодно назначаетъ пособія на леченіе; цѣнные матеріалы и документы лежатъ на полу, за



А 392 559

неимѣнемъ мѣста для шкафовъ; архивы находятся не въ изолированныхъ помѣщеніяхъ, а въ комнатахъ рядомъ съ чайными, что небезопасно въ пожарномъ отношеніи, но и при этомъ условіи архивъ и бібліотека настолько забыты, что часть документовъ пришлось вынести въ сырой, неотапливаемый выставочный павильонъ. Въ помѣщеніяхъ, занимаемыхъ канцеляріей Управы, нельзя произвести самаго необходимаго ремонта — побѣлить потолки, покрасить полы, переложить печи, — потому что на время ремонта некуда вывести служащихъ. Такое положеніе долго продолжаться не можетъ и его нужно такъ или иначе урегулировать.

При составленіи проекта смѣты на 1913 годъ Губернская Управа предполагала внести 2000 рублей на наемъ новаго помѣщенія. Въ это помѣщеніе предполагалось перевести оцѣночно статистическое, дорожное и гидротехническое отдѣленія съ тѣмъ, чтобы весь 2-хъ этажный домъ Недоносковой, по М.-Сергіевской улицѣ, предоставить подъ страховой отдѣлъ. Возникъ вопросъ: гдѣ снять новое помѣщеніе? Управа остановилась на домѣ Недоносковой, имѣя въ виду близость его къ старому зданію Управы, такъ какъ при отдаленности квартиръ получается непроизводительная трата времени на ходженіе изъ одного дома въ другой, ничѣмъ не устранимая, вслѣдствіе тѣсной связи различныхъ отдѣловъ съ присутствіемъ Управы, главной бухгалтеріей и кассой.

Въ это время выяснилось, что г-жа Недоноскова свои дома продаетъ и уже имѣется солидный покупатель, который даетъ за нихъ 115,000 р. Новый владѣлецъ, пользуясь затруднительнымъ положеніемъ Земства въ подысканіи подходящихъ квартиръ, можетъ сильно поднять цѣны на нихъ. Съ другой стороны, имущество Недоносковой безусловно стоитъ этихъ денегъ. Оно состоитъ изъ двороваго мѣста площадью 600 кв. саж., что при современныхъ цѣнахъ на землю въ данномъ районѣ (отъ 60 до 70 р. за кв. саж.), составляетъ цѣнность около 40,000 руб. Постройки (угловой 2 этажный на полвальномъ этажѣ каменный домъ, два 2 этажныхъ дома деревянные, обложенные кирпичемъ, и 2 этажный флигель во дворѣ) застрахованы въ 90,000 рублей и приносятъ валоваго дохода 11,270 р. въ годъ. Все имущество заложено по первой закладной въ 66,000 руб. и по второй закладной въ 26,000 рублей, а всего 92,000 рублей.

Взвѣсивъ все это, Губернская Управа пришла къ убѣжденію, что Губернскому Земству выгодно было бы купить дома Недоносковой. Въ новыя помѣщенія можно перевести: изъ дома Ховень благотворительное отдѣленіе (24,87 кв. саж. полезной площади) и отдѣленіе народнаго здравія (17,70 кв. саж.), а изъ дома Недоносковой, что по М.-Сергіевской, — оцѣночно-статистическое отдѣленіе (24,40 кв. саж.), дорожное (13,21 кв. саж.) и гидротехническое (14,62 кв. саж.), итого 94,8 кв. саж. Округляя эту цифру до 100 кв. саж. на случай небольшой надбавки при переводѣ поименованныхъ отдѣловъ въ новыя помѣщенія, все же останется въ запасѣ полезной площади въ 2 этажныхъ домахъ около 14 кв. саж. и во флигелѣ во дворѣ 17 кв. саж., куда можно было бы вывести изъ стараго зданія Управы строительную контору и отдѣленіе по народному образова-

55541

нію. Сверхъ того, въ распоряженіи Земства останется въ подвальномъ этажѣ углового дома лавка съ квартирою, площадью 16,7 кв. саж., сдаваемая нынѣ въ аренду за 500 рублей въ годъ.

При такихъ условіяхъ покупка домовъ Недоносковой устраиваетъ Губернское Земство въ отношеніи размѣщенія канцеляріи впредь на нѣсколько лѣтъ. Если-же Земское Собраніе пожелаетъ выстроить свой собственный домъ, вполне приспособленный къ потребностямъ Губернскаго Земства, то и въ этомъ случаѣ, по мнѣнію Губернской Управы, убытка отъ покупки имѣнія Недоносковой не будетъ, потому что цѣны на дома въ Саратовѣ растутъ и его всегда можно будетъ продать за ту-же сумму; кромѣ того, постройка земскаго дома продолжится 2—3 года и на это время необходимо обезпечить канцелярію Управы соответствующими помѣщеніями.

Однако, необходимо имѣть въ виду, что при быстромъ ростѣ земскаго хозяйства въ непродолжительномъ времени можетъ возникнуть надобность въ постройкѣ другихъ земскихъ зданій, напримѣръ для 2-лѣтнихъ женскихъ педагогическихъ курсовъ. Поэтому крайне желательно, чтобы Губернское Земство сохранило про запасъ дворовое мѣсто, занятое нынѣ выставочными навильонами, тѣмъ болѣе, что другихъ свободныхъ участковъ у Земства уже не имѣется: единственный незастроенный участокъ противъ Александровской больницы нуженъ для склада дровъ и, кромѣ того, на этомъ участкѣ предполагается возвести зданіе клиники кожныхъ и венерическихъ болѣзней. Такимъ образомъ и съ этой точки зрѣнія является далеко не лишнимъ пріобрѣсти у Недоносковой въ собственность дворовое мѣсто съ домами, въ которыхъ, послѣ извѣстной передѣлки, можетъ быть свободно размѣщена вся канцелярія Губернской Управы.

Желая узнать мнѣніе хотя бы части Губернскаго Земства Собранія, Губернская Управа пригласила на совѣщаніе по этому вопросу всѣхъ г.г. гласныхъ, живущихъ въ Саратовѣ. Явились: В. Д. Юматовъ, В. Н. Озобишинъ, В. А. Менде, С. Г. Воскресенскій, И. Е. Усачовъ, и Б. П. Григорьевъ, которые также нашли, что для Земства выгодно пріобрѣсти дома Недоносковой за 115,000 руб. съ принятіемъ на свой счетъ расходовъ по совершенію купчей крѣпости, что составитъ дополнительное около 6000 рублей.

Относительно финансовой стороны Управа пришла къ слѣдующему заключенію. Какъ отмѣчено выше, дома Недоносковой заложены по первой закладной въ Нижегородско-Самарскомъ Банкѣ за 66,000 руб., каковой долгъ можетъ быть погашенъ досрочно закладными листами того-же Банка. Курсовая стоимость закладныхъ листовъ Нижегородско Самарскаго Банка опредѣляется сейчасъ 87 за 100, слѣдовательно, закладные листы на 66,000 руб. нарицательныхъ могутъ быть пріобрѣтены за 57,420 р. и, такимъ образомъ, покупная сумма выразится въ 113,000 р. вмѣстѣ съ купчей. Губернскому Земству нѣтъ надобности вносить покупную сумму въ смѣту или занимать въ одномъ изъ кредитныхъ учрежденій. Страховой капиталъ Губернскаго Земства располагаетъ въ настоящее время свободной наличностью въ 815,000 руб., поэтому, безъ ущерба для страхового дѣла, можно было бы позаимствовать изъ этого капитала 113,000 руб., изъ

4¹/₂⁰/о годовыхъ, съ погашеніемъ займа равными частями въ теченіе 10 лѣтъ и съ уплатою ⁰/₁₀₀ за годъ впередъ на остающуюся часть долга. При такихъ условіяхъ 4¹/₂⁰/о на заемный капиталъ составитъ въ первый годъ погашенія 5040 р., а затѣмъ съ каждымъ годомъ сумма эта будетъ постепенно уменьшаться. За всѣ 10 лѣтъ процентовъ придется уплатить 27,700 р. или въ среднемъ по 2770 р. въ годъ; присоединяя къ нимъ 11300 р. въ уплату капитальнаго долга, получится средній годовой платежъ 14,000 р. Но одновременно съ этимъ Губернское Земство избавится отъ внесенія въ смѣти арендной платы за квартиры въ домѣ Недоносковой 6200 р., въ домѣ Ховень 1880 р. и 2000 р. за новое помѣщеніе, которое пришлось бы снять сверхъ арендуемыхъ, а всего 9580 публей. Такимъ образомъ, расходъ Губернскаго Земства увеличится въ среднемъ на 4500 р., но за то Земство, по истеченіи 10 лѣтъ, будетъ имѣть совершенно чистое и весьма цѣнное недвижимое имущество.

Остановившись на этой комбинаціи, совѣщаніе перешло къ обсужденію вопроса о способѣ осуществленія покупки. Губернская Управа, не имѣя полномочій отъ Земскаго Собранія, не могла вступить съ г-жей Недоносковой въ какія либо договорныя соглашенія отъ имени Губернскаго Земства; съ другой стороны, при наличности другихъ покупателей, нельзя было откладывать вопросъ до очереднаго Собранія. Въ виду этого, группа лицъ изъ: К. Н. Гримма, М. Н. Лихарева, В. Д. Заикина и Я. И. Шлидта рѣшили заключить съ Недоносковой запродажную на свое собственное имя, но съ условіемъ, что купчая крѣпость можетъ быть совершена и на имя другого юридическаго лица. При совершеніи запродажной, упомянутыми лицами уплачено Недоносковой въ задатокъ 10,000 р.

Затѣмъ вопросъ о покупкѣ дома былъ внесенъ на обсужденіе чрезвычайнаго Губернскаго Земскаго Собранія 15 ноября 1912 г., но такъ какъ на это Собраніе прибыло только 28 человѣкъ, а законный составъ — 29, то докладъ Управы разсматривался въ частномъ совѣщаніи, которое признало, что предложенная Упрвою покупка домовъ Недоносковой для Губернскаго Земства желательна и выгодна.

Доводя объ этомъ до свѣдѣнія Губернскаго Земскаго Собранія, Губернская Управа проситъ Собраніе высказаться по вопросу о томъ, желательно ли пріобрѣсти для Саратовскаго Губернскаго Земства дома Недоносковой на изложенныхъ въ настоящемъ докладѣ условіяхъ.

Въ случаѣ положительнаго отвѣта, Управа проситъ Собраніе:

- 1) Уполномочить Управу пріобрѣсти для Губернскаго Земства дома Недоносковой за 115,000 р. съ принятіемъ на счетъ покупателя расходы по совершенію купчей крѣпости.
- 2) Разрѣшить Управѣ позаимствовать на этотъ предметъ изъ капитала обязательнаго страхованія 121.000 р. изъ 4¹/₂⁰/о годовыхъ съ условіемъ погашенія этого займа равными частями въ теченіе 10 лѣтъ и съ уплатою процентовъ за каждый годъ впередъ на остающуюся непогашенной часть долга.