

4392.559

Губернскій Земской Управы

ДОКЛАДЪ

О покупкѣ дома для Губернской
Земской Управы.

Необходимость пріобрѣтенія для Губернской Земской Управы собственного дома выяснилась давно и съ каждымъ годомъ становится все болѣе настоятельной. Неудобство размѣщенія разныхъ отдельловъ Управы въ наемныхъ квартирахъ, разбросанныхъ по городу, затрудненіе въ подысканіи подходящихъ квартиръ и ихъ все возрастающая дороговизна — все это побудило Управу внести на обсужденіе экстренное Губернского Земскаго Собрания 15-го июля 1908 года вопросъ о постройкѣ собственнаго зданія Управы. Собрание признало въ принципѣ необходимость такой постройки и поручило Управѣ выработать подробный планъ ея и смету. Управа принималась за этотъ вопросъ, но довести его до конца не могла, такъ какъ нельзя было оторвать на нѣсколько мѣсяцевъ земскаго архитектора отъ его постоянныхъ текущихъ обязанностей. Въ виду этого экстренное Земское Собрание 16-го мая 1911 года постановило объявить конкурсъ на составленіе проекта земскаго дома. Однако, такъ какъ постановленіе это прошло въ Собрании большинствомъ лишь одного голоса, то Губернская Управа сочла болѣе осторожнымъ выработать детальныя заданія на постройку дома и, только послѣ санкционированія ихъ Земскимъ Собраниемъ, объявить конкурсъ. Для разсмотрѣнія этихъ заданій прошлое очередное Губернское Земское Собрание избрало специальную комиссию изъ гласныхъ: С. Г. Мельникова, С. Г. Воскресенскаго, В. А. Менде, И. Е. Усачева, Н. Л. Ружичка-де Резенвертъ, В. Д. Юматова, М. А. Черкасова и М. А. Шалкевича. Комиссія дополнила предложения 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 Собраниемъ, а между тѣмъ квартирный вопросъ сталъ для Управы чрезвычайно острый. Въ настоящее время Губернская Управа снимаетъ слѣдующія помѣщенія: въ домѣ Недоносковой — первое за 4700 рублей и второе за 1500 рублей и въ домѣ Ховенъ за 1380 р., а всего за 7580 рублей. Съ развитиемъ земского дѣла вообще и страхового въ особенности, этихъ помѣщеній совершенно недостаточно. Вследствіе тѣсноты и скученности, служащіе должны заниматься въ крайне нездоровой обстановкѣ, многіе серьезно болѣютъ и Собрание ежегодно назначаетъ пособія на лечение; цѣнныя матеріалы и документы лежать на полу, за



4392.559

неимѣніемъ 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 библиотека настолько забиты, 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 смыты на 1913 годъ Губернская Управа предполагала внести 2000 рублей на наемъ новаго помѣщенія. Въ это помѣщеніе предполагалось перевести оцѣночно статистическое, дорожное и гидротехническое отдѣлевія съ тѣмъ, чтобы весь 2-хъ этажный домъ Недоносовой, по М.-Сергіевской улицѣ, предоставить подъ страховой отдѣль. Возникъ вопросъ: гдѣ снять новое помѣщеніе? Управа остановилась на домѣ Недоносовой, имѣя въ виду близость его къ старому зданію Управы, такъ какъ при отдаленности квартиръ получается непроизводительная трата времени на хожденіе 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 Недоносова 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 Недоносовой безусловно стоить этихъ денегъ. Оно состоять изъ дворового 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 подвальномъ этажѣ каменный домъ, два 2 этажныхъ дома деревянные, обложенные кирпичемъ, и 2 этажный флигель во дворѣ) застрахованы въ 90,000 рублей и приносятъ валового 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.

Взвѣшивъ все это, Губернская Управа пришла къ убѣжденію, что Губернскому Земству выгодно было бы купить дома Недоносовой. Въ новыя помѣщенія можно перевести: изъ дома Ховенъ благотворительное отдѣленіе (24,87 кв. саж. полезной площиади) и отдѣленіе народного здравія (17,70 кв. саж.), а изъ дома Недоносовой, 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 площиади въ 2 этажныхъ домахъ около 14 кв. саж. и во флигелѣ во дворѣ 17 кв. саж., куда можно было бы вывести изъ старого 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 Недоносовой устраиваетъ Губернское Земство въ отношеніи размѣщенія канцеляріи впредь на нѣсколько лѣтъ. Если-же Земское Собраніе пожелаетъ выстроить свой собственный домъ, вполнѣ приспособленный къ потребностямъ Губернского Земства, то и въ этомъ случаѣ, по мнѣнію Губернской Управы, убытка отъ покупки имѣнія Недоносовой 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 обеспечить канцелярію Управы соотвѣтствующими помѣщеніями.

Однако, необходимо иметь 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 павильонами, 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 приобрѣсти у Недоносовой 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 Губернского Земства Собранія, Губернская Управа пригласила на совѣщеніе по этому вопросу всѣхъ г.г. гласныхъ, живущихъ въ Саратовѣ. Явились: В. Д. Юматовъ, В. Н. Озюбовицъ, В. А. Менде, С. Г. Воскресенскій, И. Е. Усачовъ, и Б. П. Григорьевъ, которые также нашли, что для Земства выгодно приобрѣсти дома Недоносовой 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 Недоносовой 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-Самарского Банка опредѣляется сейчасъ 87 за 10⁰, слѣдовательно, закладные листы на 66,000 руб. нарицательныхъ могутъ быть приобрѣты за 57,420 р. и, такимъ образомъ, покупная сумма выразится въ 113,000 р. вмѣстѣ съ купчей. Губернскому Земству нѣть надобности вносить покупную сумму въ смету или занимать въ одномъ изъ кредитныхъ учрежденій. Страховой капиталъ Губернского 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

4 $\frac{1}{2}$ % годовыхъ, съ погашениемъ займа равными частями въ теченіе 10 лѣтъ и съ уплатою 0% за годъ впередъ на остающуюся часть долга. При такихъ условіяхъ 4 $\frac{1}{2}$ % на заемный капиталъ составить 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 капитального 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 Недоносовой 6200 р., въ домѣ Ховенъ 1880 р. и 2000 р. за новое помещеніе, которое пришлось бы снять сверхъ арендуемыхъ, а всего 9580 рублей. Такимъ образомъ, расходъ Губернского Земства увеличится въ среднемъ ва 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 Собрания, не могла вступить съ г-жей Недоносовой въ какія либо договорныя соглашенія отъ имени Губернского Земства; съ другой стороны, при наличности другихъ покупателей, нельзя было откладывать вопросъ до очередного Собрания. Въ виду этого, группа лицъ изъ: К. Н. Гrimma, М. Н. Лихарева, В. Д. Заикина и Я. И. Шлидта рѣшили заключить съ Недоносовой запродающую па свое собственное имя, но съ условіемъ, что купчая крѣпость можетъ быть совершена и на имя другого юридического лица. При совершении запродающей, упомянутыми лицами уплачено Недоносовой въ задатокъ 10,000 р.

Затѣмъ вопросъ о покупкѣ дома былъ внесенъ на обсужденіе чрезвычайного Губернского Земскаго Собрания 15 ноября 1912 г., но такъ какъ на это Собрание прибыло только 28 человѣкъ, а законный составъ — 29, то докладъ Управы рассматривался въ частномъ совѣщаніи, которое признало, что предложенная Управою покупка дома Недоносовой для Губернского Земства желательна и выгодна.

Доводя объ этомъ до свѣдѣнія Губернского Земскаго Собрания, Губернская Управа просить Собрание выразиться по вопросу о томъ, желательно ли приобрѣсти для Саратовскаго Губернского Земства дома Недоносовой на изложенныхъ въ настоящемъ докладѣ условіяхъ.

Въ случаѣ положительного отвѣта, Управа просить Собрание:

1) Уполномочить Управу приобрѣсти для Губернского Земства дома Недоносовой за 115,000 р. съ принятиемъ на счетъ покупщика расходовъ по совершенню купчей крѣпости.

2) Разрѣшить Управѣ позаимствовать на этотъ предметъ изъ капитала обязательного страхованія 121.000 р. изъ 4 $\frac{1}{2}$ % 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.