



Калужская
область



**ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИЯ
ОБЪЕКТА «ДОМ П.Г. ЩЕПОЧКИНА»
В Г. КОНДРОВО, ДЗЕРЖИНСКИЙ РАЙОН**

**Потенциальный проект в сфере
государственно-частного партнерства**

Центр государственно-частного
партнерства Калужской области

2018 год



Кондрово – административный центр
Дзержинского района Калужской области

1 090,86 км²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ РАЙОНА

28 975 руб.

СРЕДНЯЯ ЗАРАБОТНАЯ
ПЛАТА

53 559

ЧИСЛЕННОСТЬ
НАСЕЛЕНИЯ

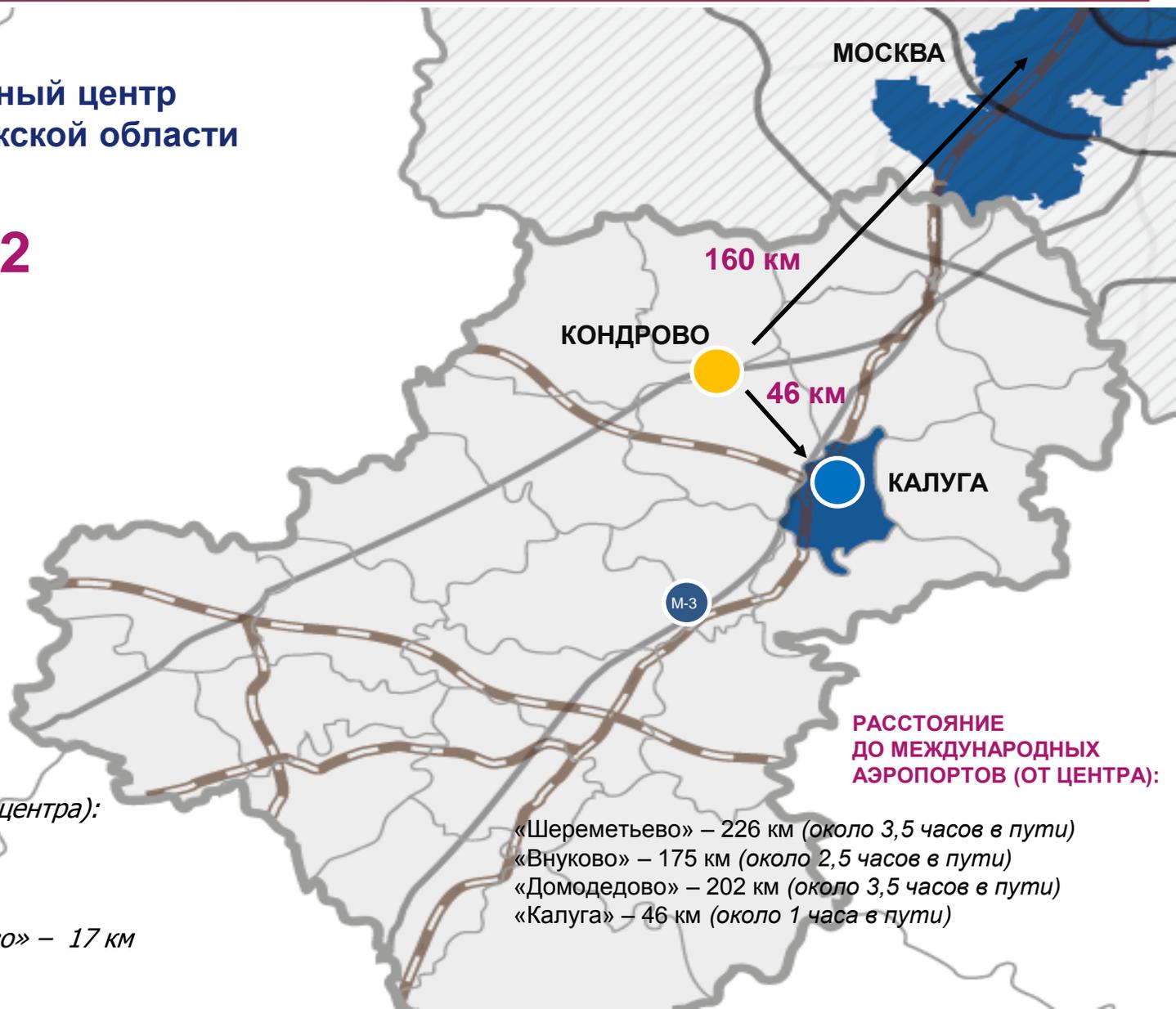
Логистические возможности:

Расстояния до федеральных трасс (от центра):

- М-3 «Москва-Киев» – 40 км
- А-130 «Москва-Минск» – 25 км

Расстояние до ж/д станции:

- ж/д «Калуга-Вязьма», ст. «Товарково» – 17 км



РАССТОЯНИЕ ДО МЕЖДУНАРОДНЫХ АЭРОПОРТОВ (ОТ ЦЕНТРА):

- «Шереметьево» – 226 км (около 3,5 часов в пути)
- «Внуково» – 175 км (около 2,5 часов в пути)
- «Домодедово» – 202 км (около 3,5 часов в пути)
- «Калуга» – 46 км (около 1 часа в пути)

МОНОГОРОД КОНДРОВО : НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЯ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ



Городская среда

Реконструкция объекта «Дом П.Г. Щепочкина»,
2018 – 2021 гг.



Развитие автостроительного кластера

Переработка полимеров, производство
автокомпонентов, светодиодов и решетчатых
настилов, 2018-2021 гг.



Культурно-событийное пространство

Создание постиндустриального парка на
территории Кондровской бумажной фабрики,
2018-2021 гг.



Мотокросс

Создание спортивно-развлекательного центра
и организация соревнований по мотокроссу,
2018-2024 гг.



ТОЧКИ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПРИТЯЖЕНИЯ



1

ПОЛОТНЯНЫЙ ЗАВОД



2

НИКОЛА-ЛЕНИВЕЦ



3

МУЗЕЙ КОСМОНАВТИКИ



3

ДОМ МУЗЕЙ ЦИОЛКОВСКОГО



8

ОПТИНА ПУСТЫНЬ



7

ТАРУСА



4

ПАРК ПТИЦ ВОРОБЬИ



4

МУЗЕЙ МУСОРА



5

ЭТНОМИР



6

ВЕЛИКОЕ СТОЯНИЕ НА УГРЕ



РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТА «ДОМ П.Г. ЩЕПОЧКИНА» В Г. КОНДРОВО, ДЗЕРЖИНСКИЙ РАЙОН



Объект: «Дом П.Г. Щепочкина» - объект культурного наследия муниципального значения построен в конце XVIII-XIX вв.

Месторасположение:

г. Кондрово, ул. Комсомольская, д. 7.

Историческая справка:

Основателями бумажного производства в г.Кондрово являются князь А.Я. Козловский (Троицкая бумажная фабрика 1786 г.) и поручик П.Г. Щепочкин (Кондровская фабрика, 1800 г.). Вместе с фабрикой были построены Дом Щепочкина и храм.

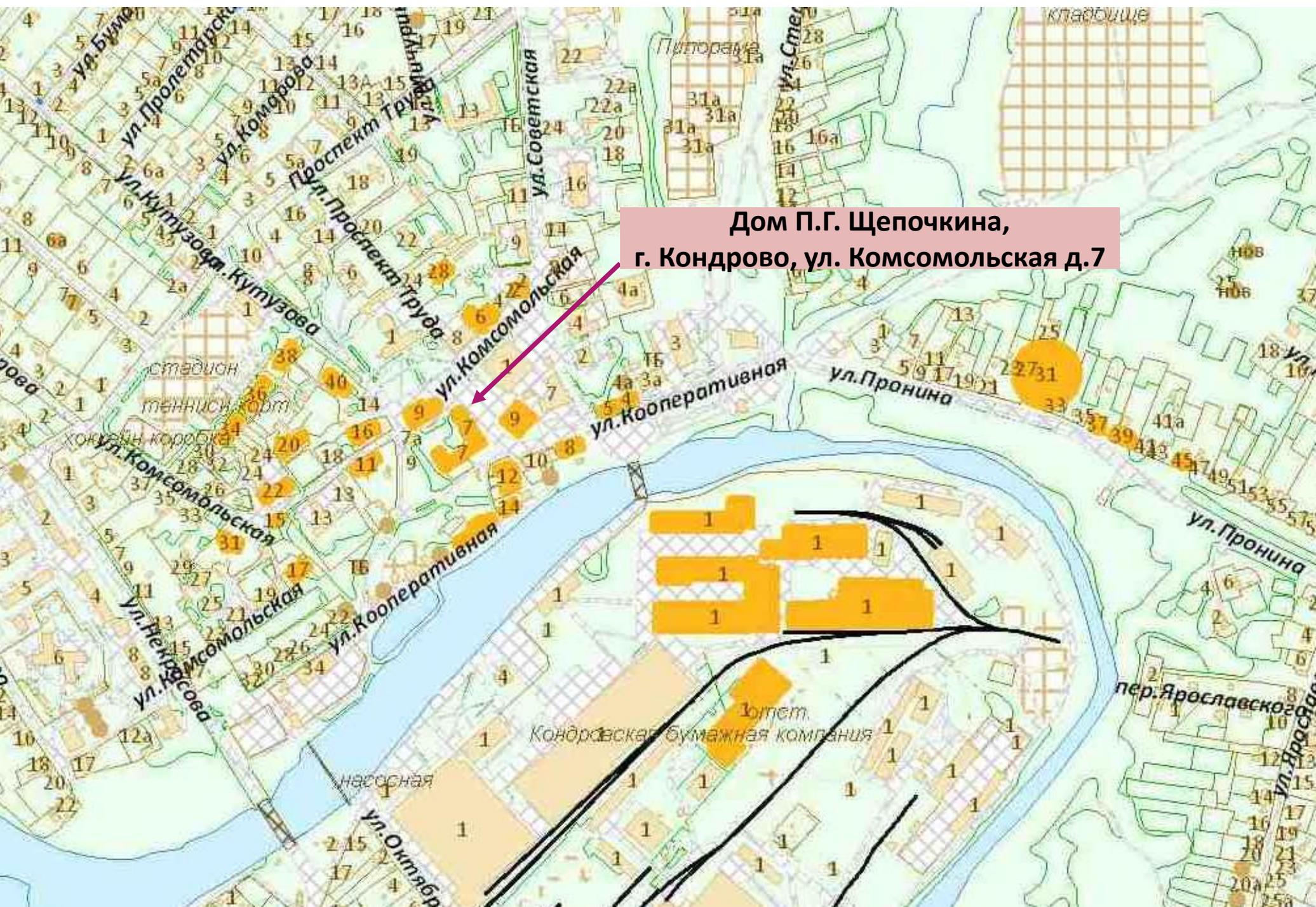
Бывшие владельцы дома:

- поручик П.Г. Щепочкин, генерал-майор В.Д. Мещеринов и его супруга Е.П. Мещеринова (дочь П.Г. Щепочкина)
- Е.П. Мещеринова продала дом англичанину Вильяму Оттовичу Говарду (в православии – Василию Осиповичу)
- в доме проживал Ф.А. Степун – известный философ, писатель, культуролог, а также родился А.Я. Хинчин – известный математик, член-корреспондент АН СССР
- после национализации фабрик здание было передано в жилой фонд Кондровского бумажного комбината
- в 1991 г. дом П.Г. Щепочкина был внесен в раздел «Объекты , обладающие признаками объекта культурного наследия»
- с 2010 г. включен в программу переселения из ветхого жилья.
- в 2014 г. в доме проживало 23 семьи, в настоящее время дом расселен.
- в 2015 г. выявленный объект культурного наследия



**Строительство Дома Щепочкина проходило с 1800 по 1820 год
Автор и архитектор – П.И. Гусев, уроженец села Троицкого**

Дом П.Г. Щепочкина,
г. Кондрово, ул. Комсомольская д.7





- ❖ **Форма реализации проекта:**
концессионное соглашение
- ❖ **Концедент:**
администрация МР
«Дзержинский район»
- ❖ **Задачи проекта:**
 - восстановление объекта культурного наследия и прилегающей территории;
 - сохранение исторического облика города;
 - создание арт-отеля в историческом здании/офисных помещений;
 - размещение выставочных павильонов народных промыслов и прикладного творчества;
 - проведение тематических мероприятий;
 - иная деятельность в рамках проекта.



Фото объекта до реконструкции

МОДЕЛЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



❖ **Количество этажей:** 2, имеется цокольный этаж

❖ **Средняя внутренняя высота помещений:** 2,83 м.;

❖ **Объем здания:** 7 847 м³;

❖ **Общая полезная площадь объекта:** 1527,7 м²,
из них жилые помещения – 819,3 м²
(полному восстановлению подлежит левый флигель – 400 м²)

❖ **Площадь земельного участка:** 7 218 кв.м.

❖ **Коммуникации объекта:**

- электрическое освещение – есть
- центральное отопление – есть
- водоснабжение – нет
(100 м до точки подключения)
- водоотведение – нет (200 м до врезки)

❖ **Необходимый объем инвестиций:** около 100 млн. рублей.



Проектные предложения

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ПРОЕКТА ПО РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА «ДОМ П.Г. ЩЕПОЧКИНА»

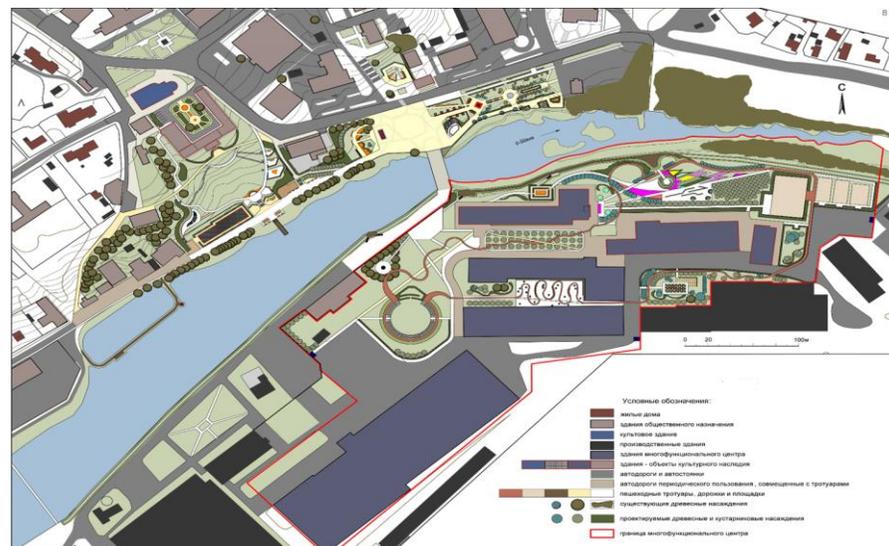


Ориентировочная стоимость
проектно-изыскательских работ
по реконструкции объекта:
10 млн. руб.

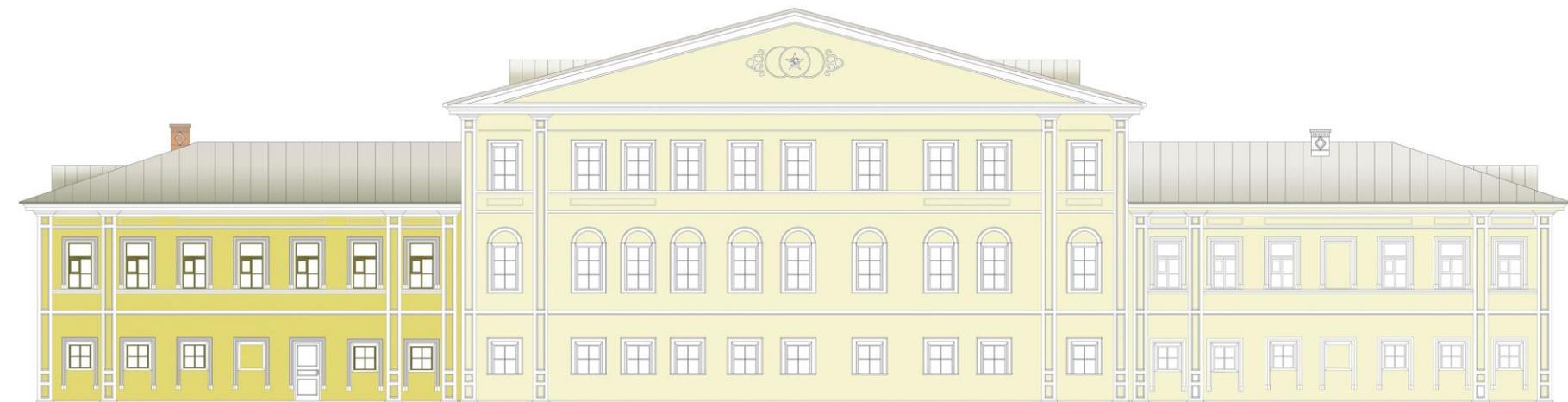
Ориентировочная стоимость
реконструкции объекта: **100 млн. руб.**

Стоимость строительства
системы водоотведения **1,5 млн.руб.;**

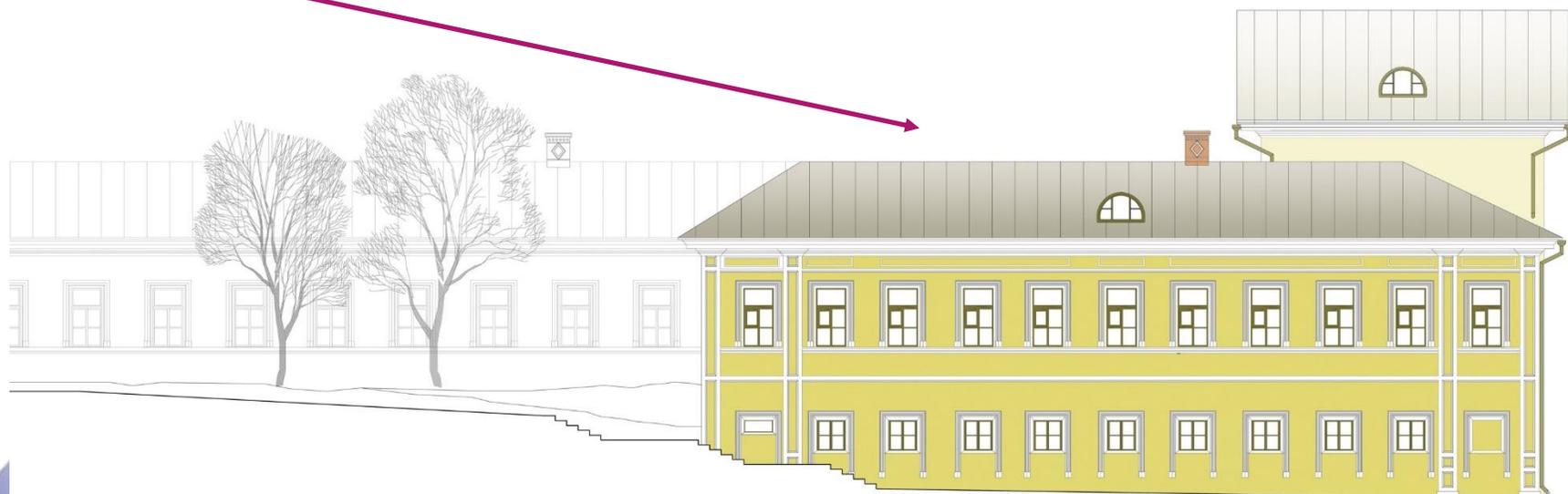
Стоимость строительства
системы водоснабжения **0,25 млн.руб.**



ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ ЛЕВОГО ФЛИГЕЛЯ



Фасад здания (реконструкция)



Западный фасад (реставрация)

ДО РЕКОНСТРУКЦИИ И ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



ДО РЕКОНСТРУКЦИИ И ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



SWOT-АНАЛИЗ ПРОЕКТА

Сильные стороны

1. Удобное территориальное размещение
2. Возможность проведения различных мероприятий и т.д.
3. Экологически благоприятная зона
4. Дешевизна предоставления услуг

Слабые стороны

1. Недостаточное бюджетное финансирование
2. Плохое состояние объекта
3. Отсутствие развитой инфраструктуры

Возможности

1. Создание привлекательного арт-отеля
2. Возможности привлечения дополнительных инвестиций
3. Формирование бренда региона

Угрозы

1. Нестабильность экономики
2. Инфляционные процессы

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

**Центр Государственно-
частного партнерства
Калужской области**
<http://ppp-kaluga.ru>
+7 (919) 031-59-92
lukina@adm.kaluga.ru

Администрация города Кондрово
Дрыманов Станислав Анатолиевич
+7(910) 590-56-78
drymanov_sa@adm.kaluga.ru
Жукова Татьяна Анатольевна
+7(910) 918-18-10