



конец XIX века

Строительство усадьбы
возведена для сибирского
купца 1-й гильдии, А.Д.
Родюкова

1920 г.

Комплекс усадьбы Родюковых был национализирован.

Фрагмент панорамы: усадьба купца А.Д. Родюкова, где в настоящий момент
располагается креативный кластер «Пенаты»³⁸⁵. Источник: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=281679567072866&set=a.108193807754777>

³⁸⁵ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой
запрещена на территории Российской Федерации

с 1920-го по 1940-й

В бывшей усадьбе Родюкова
размещался Дом колхозника.
Креативный кластер Пенаты
расположились на территории
усадьбы А.Д. Родюкова



Виктор Клименко
директор АНО «Центр
развития креативных
индустрий», инициатор,
идейный вдохновитель
и владелец Креативно-
го кластера «Пенаты»

Адрес

Томская обл., г. Томск, ул. Войкова, д. 8, 8/2 и 6
56.496796, 84.942277

Контакты

penates.space

8 (800) 550-36-98

**Креативный кластер «Пенаты» —
главная креативная площадка
в Томске. «Пенаты» — культурное
пространство, резиденция креативных
студий, мастерские и коворкинг,
библиотека, место культурных
проектов и крупных событий,
фотостудия и выставочная площадка
в одном лице. Это не только
пространство, но и люди, меняющие
городскую жизнь в лучшую сторону
и задающие тренды.³⁸⁶**

³⁸⁶ <https://vk.com/penates.space>



лето 1941 г.

Здание бывшего купеческого дома и прилегающие склады были закреплены за НКВД.

ноября 1941 – май 1942 гг.

В комплексе зданий размещалась Спецтюрьма (№3) УНКВД по Новосибирской области

лето 1942 г.

Особняк по улице Войкова, 8 передали эвакуированному Тульскому оружейно-техническому училищу

2021 г.

Открытие Креативного кластера «Пенаты»

Источник: <https://www.riatomsk.ru/article/20201027/kreativnij-klaster-dlya-tvorcheskoj-molodezhi-zarabotaet-v-tomske-k-2025g/>

Кластер «Пенаты» включает в себя творческие мастерские, многофункциональное лофт-пространство, внутренний дворик для лекций, фестивалей, концертов и вечеринок, бары и кафе, открытые галереи.³⁸⁷ На территории кластера функционируют лаборатория прототипирования и 3D-моделирования Fab Lab, Siberian Documentary & Art Photography School, Siberian Barista School, столярная мастерская и берестяной цех. Общая площадь пространства составляет 5 000 квадратных метров.³⁸⁸

«Пенаты» находятся в историческом здании усадьбы купца Родюкова. Алексей Доримедонтович Родюков (1842–1918) был томским купцом 1-й гильдии, владел несколькими золотыми приисками, торговал железными и скобяными изделиями, пушниной, кожевенными товарами, мукой и рыбой. Родюков принимал активное участие в общественной жизни Томска, был гласным городской думы и членом различных городских комитетов, благотворителем и меценатом: построил Знаменскую церковно-приходскую школу в Заозерье, был попечителем Алексеевского реального училища, перечислял деньги на открытие в Томске коммерческого училища, Народного университета у Белого Озера. Благодаря деятельности Родюкова усадьба пропитана духом сибирского предпринимательства.³⁸⁹



Интерьер Siberian Barista School
Источник: https://m.vk.com/album-184501827_264471427?from=post&post=-87080597_4289



Интерьер FAB LAB
Источник: https://vk.com/penates.space?z=photo-199709765_457239517%2Fwall-199709765_167

³⁸⁷ <https://100gorodov.ru/improject-2742/ideas/3666>

³⁸⁸ <https://tomsk.gov.ru/news/front/view/id/62983>

³⁸⁹ https://vk.com/wall-199709765_11

Управление

Формат управления:

Управление объектом разделено между аффилированными юридически-ми лицами, принадлежащим собственнику комплекса недвижимости:

- АНО «Центр развития креативных индустрий» – отвечает за программ-ное сопровождение работы кластера
- ИП Клименко Виктор Александрович – отвечает за непосредственное управление имущественным комплексом, в том числе сдачу в аренду помещений резидентам.

Услуги УК:

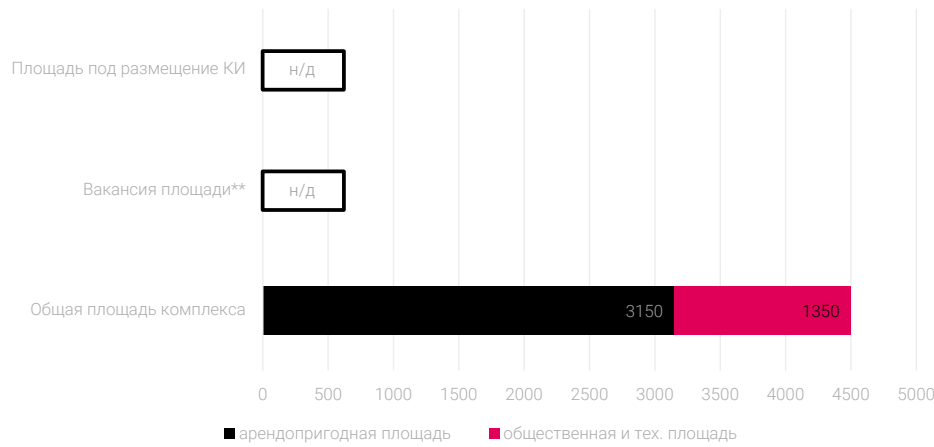
- сдача в аренду помещений резидентам
- оказание услуг содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана)
- сдача в аренду шеренговой инфраструктуры
- организация и проведение мероприятий
- проведение совместных мероприятий с резидентами

Территориальные характеристики

- Общая площадь территории – 0,48664 Га
- Общая площадь комплекса зданий на момент обследования составляет 4 500 м²*
- Форма собственности – частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным собственника.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных ЕГРН и собственника.

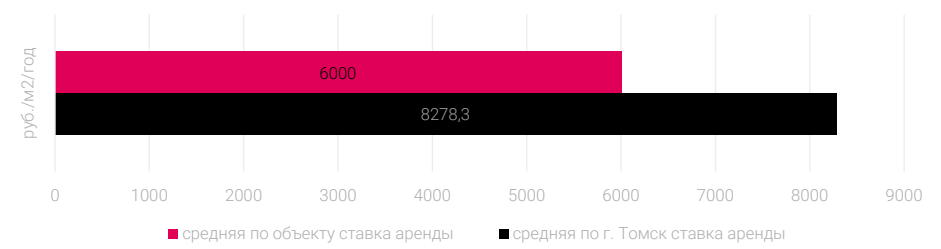
** Объем вакансии не установлен, значительная часть объекта на момент проведения сбора информации находится в стадии ремонта.

Шеринговая инфраструктура - предоставляется управляющей компанией:

- библиотека
- эвент пространство на 1000 человек
- фотозоны
- фешн лаб (аренда станков) — 500 м²
- fab lab
- медиа лаб
- саунд лаб

Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*

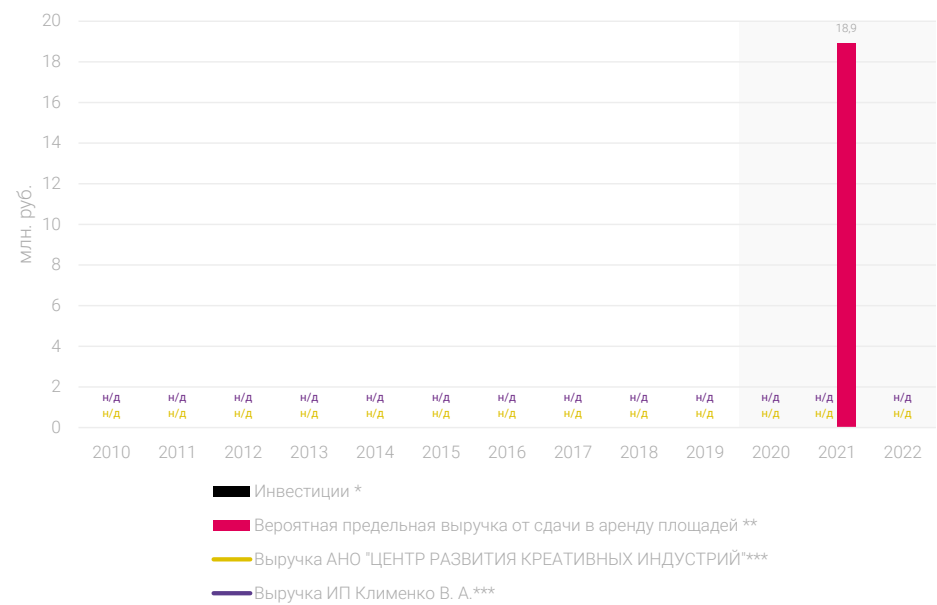


* Ставки даны на период обследования за 2022 год.

Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web платформы ciap.ru по г. Томск.

Средняя ставка аренды на объекте указана по данным УК

Сводный график финансовых показателей



* По данным УК и СМИ (<https://www.tomsk.kp.ru/online/news/4070995/>) до 2025 года планируется направить до 100 млн руб. на ремонт здания.

** Объем вероятной выручки указан исходя из полной загрузки арендопригодной площади объекта по средней ставке аренды м²/год на объекте.

*** Данные о выручке АНО «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ КРЕАТИВНЫХ ИНДУСТРИЙ» и ИП Клименко В. А. приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов – 17.*

* Общее число резидентов определено по данным о компаниях, отметивших адрес объекта в качестве места размещения, представленным на web-порталах 2GIS, СПАРК Интерфакс, Яндекс карты, социальных сетях, официальном сайте объекта, и данных предоставленных УК.

График распределения резидентов по соответствию креативным индустриям (КИ) (ед.)

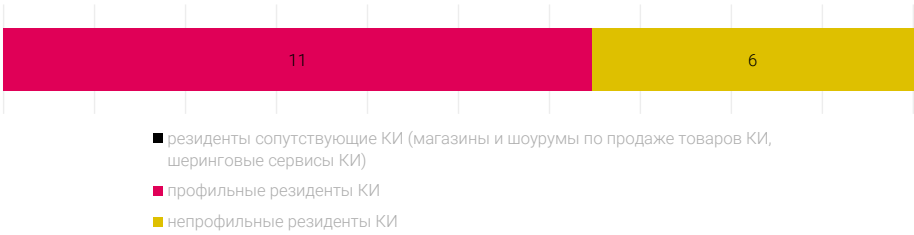
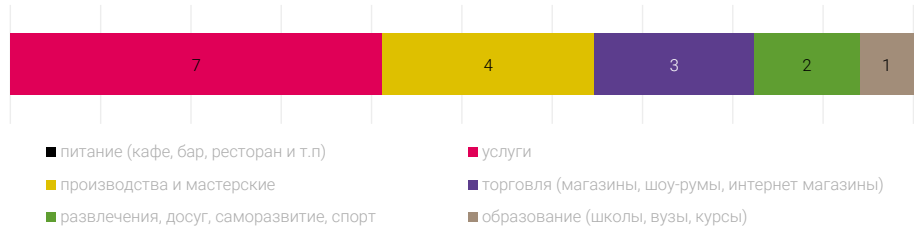


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ графика структуры резидентов показывает, что значимая часть резидентов представляет сферу услуг. Политика отбора и поддержки УК профильных резидентов направлена на резидентов представляющих сферу креативных индустрий в целом без специализации. Также важно отметить, что отдельные резиденты являются аффилированными с владельцем объекта,

Анализ социальных сетей и данных УК Креативного кластера «Пенаты» показал, что за 2021 год было проведено 35 мероприятий. Общая посещаемость мероприятий кластера, с учетом ограничений COVID-19, за 2021 год, по данным УК составила 1000 человек

Социальные сети (охват аудитории объекта)³⁹⁰

INST

www.instagram.com/penates.space³⁹⁰

FB

www.facebook.com/Penates.Space³⁹⁰

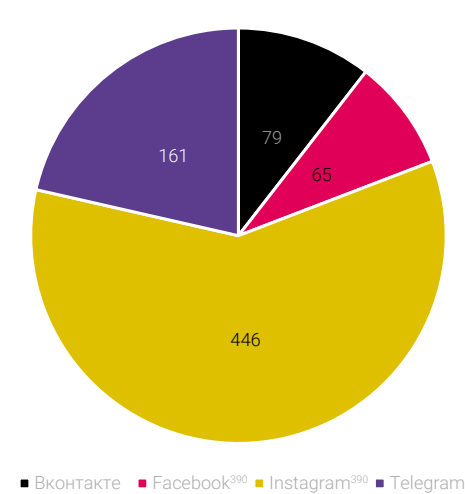
VK

www.vk.com/penates.space

TG

www.t.me/penates_space

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях³⁹⁰



³⁹⁰ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

Анализ активности и структуры аудитории Креативного кластера «Пенаты»

Анализ аккаунта объекта в рамках данного исследования не был произведен в связи с ограничениями trendhero.io. Для проведения оценки с использованием trendhero.io у аккаунта в социальной сети Instagram³⁹¹, недостаточно подписчиков.

³⁹¹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации



В мировой практике креативные индустрии — это инструмент регионального развития. Поэтому на вопрос о смысле создания креативного кластера в Томске можно ответить коротко: это местная «точка роста»; это деньги и рабочие места как для жителей Томска и Томской области, так и для гостей региона.³⁹²



Виктор Клименко

директор АНО «Центр развития креативных индустрий», инициатор, идейный вдохновитель
и владелец Креативного кластера «Пенаты»

³⁹² <https://www.tsu.ru/podrobnosti/penaty-stanut-dlya-tomska-rodnyimi/>