

УДК 719

Батяйкина Юлия Олеговна,

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Григорьева Юлия Вячеславовна,

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Студеникин Кирилл Николаевич,

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Дайнеко Людмила Владимировна,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

РЕНОВАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Аннотация:

Статья посвящена рассмотрению сущности понятия «культурное наследие». В работе раскрываются основные теоретические подходы к его изучению, выделяются отличительные признаки культурного наследия, приводятся классификация объектов культурного наследия. Далее были приведены российские примеры, а также представлен пример реновации объекта культурного наследия в городе Екатеринбурге с использованием механизмов государственно-частного партнерства. Были также рассмотрены два варианта получения прав на использование и реновацию объекта: концессионное соглашение и полная покупка объекта. В ходе анализа и расчетов выяснилось, что наиболее выгодным является вариант с концессионным соглашением.

Ключевые слова:

Объект культурного наследия, реновация, государственно-частное партнерство, договор концессии.

Любое государство, страна или город стремится сохранять, поддерживать и совершенствовать свою историю. Память о различных исторических событиях, переломных периодах, взлетах и падениях хранится во многих вещах – это могут быть древние музейные экспонаты, ценные письма и рукописи, документальные фильмы и интервью, а также целые монументы, сооружения и объекты культурного наследия.

По мнению авторов, проблема защиты и сбережения объектов культурного наследия мирового, федерального и областного значения является актуальной в современных реалиях.

В современном российском законодательстве в отношении недвижимых культурных ценностей, созданных в прошлом, применяется термин «объект культурного наследия». В 2001 г. были приняты несколько важнейших федеральных законов, в которых учитывался проект отраслевого Федерального закона № 73 «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Объекты культурного наследия – это то недвижимое имущество, с которым связаны произведения декоративно-прикладного искусства, живописи, объекты техники и науки, являющиеся источниками информации, а также свидетельством зарождения цивилизация.

Объекты культурного наследия в юридическом аспекте обозначают как совокупность культурных ценностей, созданных человеком в прошлом, взятых под охрану государства в установленном законом порядке [1].

В соответствии со ст. 48 № 73-ФЗ объекты культурного наследия могут находиться:

- В федеральной собственности;
- Собственности субъектов Российской Федерации;
- Муниципальной собственности;
- Частной собственности;
- Иных формах собственности, если иной порядок не установлен законом.

Объекты культурного наследия в зависимости от ценности для соответствующего публично-правового образования делятся на объекты регионального, федерального и местного назначения, но при этом на территории Российской Федерации могут находиться объекты имеющие всемирное значение.

В соответствии с Федеральным законом №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» объекты культурного наследия подразделяются на следующие виды [2]:

1) памятники – отдельные постройки здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, буддистские храмы, синагоги и другие объекты, предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение; произведения монументального искусства;

2) ансамбли – четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, торгового, научного, производственного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения, произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства, некрополи;

3) достопримечательные места – творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов; культурные слои, остатки построек древних городов, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

Помимо того, что существуют вещи, которые необходимо сохранять в виду того, что их утрата повлечет за собой разрушение национальной, культурной и духовной идентичности, есть и объекты, которые не требуют сохранения для настоящего и будущих поколений.

Государство должно охранять только ту часть культурного наследия, которая относится к категории ценностей.

Ценность объекта – это именно то основание для признания объекта прошлых эпох объектом культурного наследия. Для объектов культурного наследия ценность заключается в их способности вызывать общественную рефлексию в связи с событиями прошлых эпох либо в том, что они являются определенными образцами достижений материальной деятельности человека.

В перечень вновь выявленных объектов культурного наследия включаются объекты, после получения соответствующих заключений и обладающие признаками объекта культурного наследия. Далее проводится историко-культурная экспертиза и подготовка необходимой соответствующей документации. Экспертизу проводят лица, обладающие необходимыми знаниями в данной области и включенные в списки экспертов. После этой стадии вновь выявленный объект включается в реестр объектов культурного наследия и становится объектом культурного наследия.

Исключить объект из реестра возможно только в случае утраты им историко-культурного значения или его полной физической утраты. Утрата историко-культурного значения объекта определяется на основании заключения историко-культурной экспертизы.

Подводя итоги вышесказанному, можно сделать вывод, что объекты культурного наследия – это комплекс культурных ценностей, созданных человеком или подвергнутых его целенаправленному воздействию в прошлом, которые включены в Единый государственный реестр объектов культурного наследия Российской Федерации на основании нормативного акта уполномоченного органа публичной власти.

Основной задачей объектов культурного наследия той или страны является сохранение устоявшихся традиций, норм и обычаев. Они отражают сложившиеся в государстве правила поведения, а также способны многое рассказать о различных эпохах и периодах жизни какого-либо общества. С их помощью любой посетитель и турист может проникнуться атмосферой прошлого и приобщиться к великому.

Именно поэтому важно и необходимо сохранять и поддерживать существующие памятники культурного наследия, а также развивать и подогревать интерес к их посещению.

Объекты культурного наследия зарубежных стран представляют большую ценность не только с исторической, но и с туристической точки зрения. Они способствуют активному экономическому росту и обороту, а также обеспечивают круглогодичную посещаемость и подогревают интерес к различным национальным традициям и обычаям. Многие из подобных памятников внесены в список всемирного наследия ЮНЕСКО.

В настоящее время в России большинство городов обладает большим количеством объектов культурного наследия. Данные объекты не всегда находятся в опрятном и ухоженном состоянии, некоторые из них находятся в ужасном состоянии. Такая судьба у объектов культурного наследия формируется из-за несостоятельности государства оплачивать реновацию.

Объекты культурного наследия сохраняют и передают следующим поколениям ценности, которые несут эмоциональный аспект. Для других данные объекты, являются источниками информации о развитии и становлении современного общества. Ведь становиться личностью невозможно без знания традиций и опыта предков. Поэтому сохранения объектов культурного наследия важная задача каждого поколения.

Так как у государства нет возможности приводить в ухоженное состояние каждый объект, а частному инвестору нет выгоды в полном объеме финансирование реновации из-за малой вероятности окупаемости затрат. Поэтому для них существует такой механизм как государственно-частное партнерство (ГЧП).

ГЧП – это форма взаимодействия бизнеса и государства, которое предполагает объединение ресурсов и распределение рисков в целях создания инфраструктуры и оказания услуг населению. Данный инструмент эффективен для создания или обновления инфраструктуры общественного, городского и другого пространства, он помогает государству

избежать больших бюджетных затрат, а частному партнеру получить выгоду и распределить риски при реализации объекта договора. ГЧП регулируется ФЗ № 224 «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и ФЗ № 115 «О концессионных соглашениях» [3].

Помимо ГЧП государство предлагает программу для реновации, реставрации объектов культурного наследия «1 рубль за 1 квадратный метр». Данная программа помогает государству за счет частных инвесторов производить реновацию объектов культурного наследия без вложений из бюджета на протяжении 5 лет. Суть программы заключается в том, что инвесторам предлагаются объекты, выставленные на аукцион. После чего, в течении 5 лет должна быть произведена реконструкция, а сумма аренды в этот период составляет последнюю заявленную на аукционе. По окончании реновации, арендатор получает объект в аренду на 42 года по цене 1 рублю за 1 квадратный метр. Срок договора аренды составляет 49 лет [4].

Одним из примеров реновации объекта культурного наследия по средствам ГЧП является музей усадьба «Полотняный завод» в Калужской области. Данный объект культурного наследия рассказывает обществу об истории Гончаровых и Щепочкиных, а также о местах где пребывала Наталья Гончарова и Александр Пушкин. Этот музей-усадьба единственная достопримечательность поселка Полотняный завод, которая привлекает туристов и помогает развиваться за счет этого субъекту [5].

Уральский регион известен, как крупнейшая горнорудная и металлургическая база российского государства. В столице Урала – Екатеринбурге в настоящее время сохранилось большое количество памятников конструктивизма. Всего в городе насчитывается свыше 600 памятников истории и культуры, а около 43 из них являются объектами федерального назначения.

В самом центре Уральской столицы, в городе Екатеринбурге, есть один из известных объектов культурного наследия – «Городок чекистов» [6]. Данный памятник, построенный в 1929–1936 гг., представляет собой комплекс зданий, выполненных в стиле конструктивизма. Располагается данный комплекс в квартале улиц Ленина–Луначарского–Первомайская–Кузнечная. Архитекторами проекта стали И.П. Антонов, В.Д. Соколов, А.М. Тумбасов. Иваном Антоновым был создан проект, в основу которого была положена идея об объединенных в коммуны людей с общим бытом. В общем виде, комплекс состоит из 14 корпусов, среди которых гостиница Исеть, административный корпус, а также жилые многоэтажные дома. Макет «Городка чекистов» с общей планировкой представлен ниже на рисунке 1.



Рисунок 1 – Макет «Городка чекистов»

Самое большое здание, корпус № 1, полукруглой формы ранее проектировался под «общежитие для одиноких, малосемейных и командированных», однако позже его перепрофилировали в гостиницу «Исеть», которая в настоящее время является одним из символов Екатеринбурга. В корпусе № 10 размещался Дворец культуры имени

Ф.Держинского, однако сейчас здание занимает Свердловский областной краеведческий музей, главной достопримечательностью которого является музейный экспонат – Шигирский идол.

В 1936 г., когда строительство было закончено, комплекс получил различные названия, среди которых гостиница «Исеть». В советское время на территории городка существовала пропускная система. До 1848 г. на месте городка существовало кладбище, а само место представляло собой окраину города. В «Городке чекистов» в целях решения проблем быта и отдыха были отстроены клуб, прачечная, столовая, поликлиника и детский сад. Есть различные версии и мифы о существовании разных потайных коридоров, где в давние времена проводили допросы и расстрелы людей. Впоследствии в квартирах нередко обнаруживали подслушивающие устройства.

После распада СССР гостинице была присвоена категория «3***», а сам комплекс является объектом культурного наследия федерального наследия. В 2013 г. в виду аварийного состояния гостиница «Исеть» была закрыта, несмотря на проведенные реставрационные и ремонтные работы. Планируется масштабный ремонт здания, а также перевод его в многофункциональный комплекс, включающий гостиничные номера, конференц-залы и ресторан [6]. Данная гостиница не эксплуатируется с 2013 г., и имеет лишь несколько арендаторов на первом этаже. Также она является одним из главных представителей конструктивизма в городе.

Сейчас здание находится не в лучшем состоянии и требует как косметического ремонта, так и приспособления к современному использованию. Исходя из наших расчетов, проектно-изыскательские работы и строительные-монтажные работы составят в номинальном выражении 638 млн руб. Срок выполнения данных работ составляет около года. По предварительной оценке, после реновации объекта выручка от сдачи площадей в аренду будет составлять 1 505 млрд руб. Для оценки эффективности применения разных схем финансирования было рассмотрено два возможных варианта. Первым вариантом является заключение концессионного соглашения, показатели эффективности которого представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Показатели эффективности проекта при заключении концессионного соглашения

Показатель	Значение	Единица измерения
IRR	16,28	Процент, %
NPV	79 486 538	Рублей
Срок окупаемости простой	7 лет 7 месяцев	Год, месяц
Срок окупаемости дисконтированный	15 лет 6 месяцев	Год, месяц
PI	112,4	Процент, %

Во втором варианте рассмотрен выкуп данного объекта (по предварительной оценке, в 720 млн руб.), при той же величине затрат на восстановление объекта и прогнозируемой выручки. Показатели эффективности второго варианта представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Показатели эффективности проекта в случае выкупа

Показатель	Значение	Единица измерения
IRR	7,13	Процент, %
NPV	- 724 426 763	Рублей
Срок окупаемости простой	13 лет 2 месяца	Год, месяц
Срок окупаемости дисконтированный	Никогда	Год, месяц
PI	- 13,4	Процент, %

Таким образом, возможным к реализации является только вариант заключения концессионного соглашения, так как инвестору придется вкладывать свои средства не только в строительные-монтажные и проектно-исследовательские работы, но и выкупать объект, что не позволит окупиться инвестициям. Также следует отметить, что объекты культурного наследия имеют огромное количество ограничений, что создает дополнительные трудности для реализации проекта.

В настоящее время большое внимание уделяется сохранению культурного наследия по всему миру. Многовековое цивилизационное развитие человечества показало необходимость сохранения и преумножения культурного наследия. Это одна из важнейших сторон деятельности общества, представляющая собой непрерывный процесс, требующий активности, целеустремленности и управляемости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Ануфриев А.В., Шахеров В.П., Шахерова С.Л. Музейное дело и охрана культурных ценностей [Текст]: учеб. пособие // А.В. Ануфриев, В.П. Шахеров, С.Л. Шахерова. Иркутск: Изд-во ИГУ, 2017. 197 с.
2. Лавров В.В. Актуальные проблемы охраны и использования объектов природного и культурного наследия [Текст]: учебное пособие для магистратуры // В.В. Лавров. Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Академии Генеральной прокуратуры Российской Федерации, 2016. 64 с.
3. Государственно-частное партнерство [Электронный ресурс]. URL: <https://bankstoday.net/last-articles/prostymi-slovami-o-gosudarstvenno-chastnom-partnerstve-gchp-cto-takoe-plyusy-i-minusy-istoriya-i-primery-partnyorstva> (дата обращения: 23.03.2021)
4. Программа «1 рубль за 1 квадратный метр» [Электронный ресурс]. URL: <https://stroj.mos.ru/infographics/proghramma-1-rubl-za-1-kvadratnyi-metr> (дата обращения: 23.03.2021)
5. Практика государственно частного партнерства в сфере сохранения культурного наследия России [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/praktika-gosudarstvenno-chastnogo-partnyorstva-v-sfere-sohraneniya-kulturnogo-naslediya-rossii/viewer> (дата обращения: 23.03.2021)
6. Городок чекистов [Электронный ресурс]. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Городок_чекистов (дата обращения: 22.03.2021).

Batyaikina Yulia O.,

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin
Ekaterinburg, Russian Federation

Grigoryeva Yulia V.,

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin
Ekaterinburg, Russian Federation

Studenikin Kirill N.,

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin
Ekaterinburg, Russian Federation

Daineko Liudmila V.,

Senior lecturer,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin

Ekaterinburg, Russian Federation

RENOVATION OF THE OBJECTS OF CULTURAL HERITAGE

Abstract:

The article is dedicated to the meaning of a phrase «cultural heritage». The objects of cultural heritage are classified, specific features of cultural heritage are given, theoretical approach for studying is revealed. Moreover, examples of objects of cultural heritage in Russia are shown, and an example of renovation of the object of cultural heritage in Yekaterinburg with the use of public-private partnership is represented. Next, two versions of getting rights for using and renovation an object were considered: concession agreement and buying the object itself. To summarize, during analysis and calculations it was established that the version with concession agreement is the best one.

Keywords:

Object of cultural heritage, renovation, public-private partnership, concession agreement.