
**ОСОБЕННОСТИ И ПРИНЦИПЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Абдуханова Наталья Геннадьевна

кандидат экономических наук,

доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»

Казанского государственного архитектурно-строительного университета

г.Казань, Россия

Валеева Камилла Радиковна

Студент 4 курса

Казанского государственного архитектурно-строительного университета

г.Казань, Россия

АННОТАЦИЯ

В статье анализируются методы повышения эффективности использования объектов культурного наследия. Изучаются практика современного использования недвижимых памятников культуры, зарубежный опыт по сохранению данных объектов, экономические инструменты поддержки и стимулирования инвесторов и частных владельцев исторических памятников. Описываются критерии для определения возможного варианта использования памятника истории и культуры. На основе проведенных исследований выделяется наиболее перспективное направление при приспособлении объектов культурного наследия для современного использования, предлагаются пути решения выявленных проблем в России для стимулирования и поддержки инвесторов и частных владельцев исторических памятников.

ABSTRACT

The article analyzes methods of increasing the efficiency of using cultural heritage objects. The practice of the modern use of immovable cultural monuments, foreign experience in preserving these objects, economic instruments to support and stimulate investors and private owners of historical monuments are studied. Criteria are described for determining a possible use of a historical and cultural monument. Based on the studies, the most promising direction is highlighted in adapting cultural heritage sites for modern use, ways to solve the problems identified in Russia are proposed to stimulate and support investors and private owners of historical monuments.

Ключевые слова: эффективное использование, объекты культурного наследия, экономические инструменты стимулирования, законодательство.

Keywords: effective use, cultural heritage sites, economic incentives, legislation

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимые объекты культурного наследия включают в себя множество функций, являясь не только объектами капитального строительства, но и социально значимыми центрами слияния культуры и бытности ушедших времен и современности. В связи с этим важно соблюдать баланс между разными эпохами, каждая из которых определяют наиболее востребованные для социальной, культурной и экономической сферы направления развития. Эффективное использование и сохранение объектов культурного наследия, являются актуальными задачами для всего мира.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОКН**

Практика современного использования исторических объектов, их перепрофилирование всё больше распространяется в мире. Если раньше большая часть архитектурных памятников использовалась лишь для размещения музеев или административных структур, то сейчас увеличивается количество частных организаций, которые арендуют, приватизируют или покупают данные объекты, увеличивая функции, которые могут выполнять исторические здания.

При определении возможного варианта современного использования памятника архитектуры необходимо учитывать его собственные технические свойства и режим использования территории, требования пожарной безопасности, предмет охраны памятника архитектуры и т.д. помимо этого необходимо добиться оптимального соотношения между функционалом и экономической выгодой, приносимой объектом при определенном виде его использования. В связи с этим при приспособлении объекта культурного наследия к современному использованию нужно принимать во внимание местоположение, спрос на определенный вид услуг, где располагается целевой объект, накопленный износ, размер необходимых вложений в работы по сохранению, риски проекта, возможную доходность.

Комплексная оценка эффективности приспособления памятника архитектуры к современному использованию представляет собой свертку частных оценок, объединенных в следующие подсистемы и критерии (рис. 1):

- маркетинговый эффект;
- физическая осуществимость;
- инвестиционная привлекательность. [3]

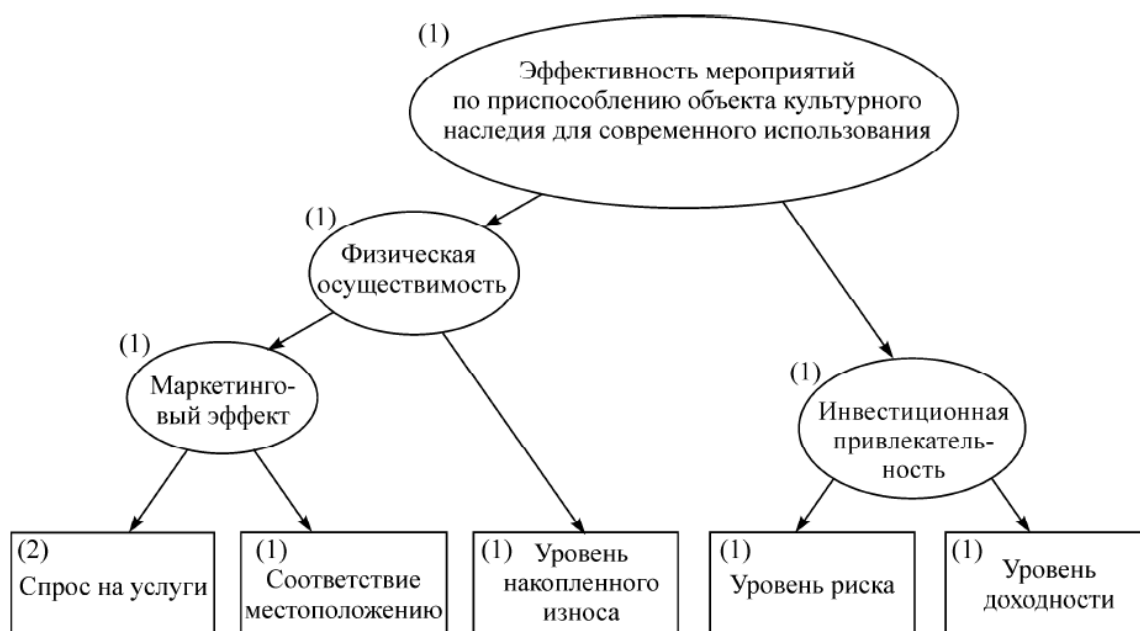


Рис. 1. Концептуальная модель оценки эффективности мероприятий по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования [3].

На сегодняшний день в г.Казань зарегистрировано более 600 объектов культурного наследия, а также выявленных объектов культурного наследия. Около 40% исторических зданий используется для размещения административных, офисных, торговых помещений и предприятий общественного питания, 26% – для помещений культурно-досугового назначения и туризма, 14% – для помещений учебно-воспитательного назначения, 12% – для помещений жилого назначения, 2% – для помещений здравоохранения. На сегодняшний день около 5% исторической недвижимости находится в стадии реставрации и приспособления под современное использование, около 1% – в разрушенном состоянии.

В мировой практике наиболее перспективны направления в области приспособления исторической недвижимости под туристические объекты, а также образование на их базе пространства для функционирования креативного кластера.

Краеугольным камнем для эффективного приспособления объектов культурного наследия является финансовая сторона. Привлечение бизнеса в осуществление работ по сохранению и приспособления памятников культуры является приоритетной задачей для государства.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНСТРУМЕНТЫ ПОДДЕРЖКИ ЗАРУБЕЖОМ

Изучение зарубежного опыта по сохранению объектов культурного наследия является основополагающей базой для совершенствования российского законодательства в данной сфере. Многие зарубежные страны разработали эффективный комплекс мер по сохранению и возрождению культурного наследия. Принятые

ими федеральные, региональные и местные нормативно-правовые акты, действующие в данной области, обеспечивают налаженное, эффективное взаимодействие между органами власти разных уровней, жителями и представителями частного предпринимательства. Граждане требуют от государства осуществления более жесткой и эффективной политики по сохранению объектов культурного наследия. Государство вследствие этого создает благоприятные условия для бизнеса, вводя определенные меры поддержки, что повышает экономическую выгоду от инвестиций в проекты.

В мировой практике применяется целый ряд мер по экономической поддержке инвесторов и владельцев исторических зданий: субсидирование, выделение грантов, применение налоговых и иных льгот.

Субсидии и гранты могут выделяться за счет бюджетных средств, а также финансироваться негосударственными коммерческими и некоммерческими организациями.

Налоговые льготы являются одними из наиболее эффективных инструментов стимулирования частных владельцев. Применяются льготы на налог на недвижимость, отсрочки по уплате налогов, используются пониженные ставки на налог на добавленную стоимость, может быть произведено освобождение от некоторых видов налогов [5].

Большой интерес представляет система по привлечению инвесторов в проекты по восстановлению культурного наследия, а также меры по поддержке тех, кто вложил собственные средства в работы по сохранению исторической недвижимости. Европейские страны добились наибольших успехов в этом направлении. Среди

них можно выделить Францию, Великобританию и Германию.

Франция является одной из первых стран, которая начала решать проблемы, связанные с изучением и охраной культурного наследия. Были разработаны программы по экономическому стимулированию инвесторов: введены налоговые льготы, субсидии, гранты. Владельцы исторической недвижимости, вложившие собственные средства в ремонт, реставрацию и другие виды работ, необходимых для сохранения наследия, и предоставившие свободный доступ гражданам для посещения данного объекта, могут снизить свой подоходный налог. Кроме того, каждый местный орган власти определяет свои собственные положения в отношении финансовой поддержки [4]. В частности, возможно получить субсидии в размере от 20% до 50% от стоимости работ. Также существует множество грантов, направляемых на поощрение проектов реставрации и реконструкции [8].

Великобритания решила вопрос по сохранению культурного наследия немного иным путем. Здесь также присутствуют налоговые льготы, однако они направлены не на снижение отчислений от дохода, а на уменьшении налога на добавленную стоимость (НДС) и основных налогов. НДС, уплаченный за ремонт, реставрацию, реконструкцию и техническое обслуживание некоторых видов памятников архитектуры, может быть возвращен в виде гранта, выделенного в рамках схемы предоставления грантов, финансируемой Министерством по вопросам цифровых технологий, культуры, СМИ и спорта (Department for Digital, Culture, Media and Sport). Существующий Национальный траст – британская неправительственная благотворительная организация – контролирует, защищает и финансирует не только свои объекты, но и объекты, переданные в управление, а также предоставляет финансовую и консультационную помощь собственникам объектов культурного наследия.

Инструменты стимулирования частных владельцев к осуществлению работ по сохранению исторической недвижимости в Германии имеют схожие черты с теми, что используются во Франции. В частности, существует возможность возместить расходы на ремонтно-реставрационные работы и обслуживание, применив пониженную ставку на подоходных налог в размере 5% сроком на 20 лет. Также возможно снизить на 60% обязательства по уплате налогов на имущество, наследство и дарение в отношении исторических зданий, однако для этого необходимо обеспечить доступ на объект для проведения научных исследований, или же снизить на 10%, при условии выполнения надлежащего технического обслуживания, непрерывного владения объектом в течение 10 лет и предоставления доступа для общественности [8].

СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Долгое время считалось, что вложение средств в развитие и сохранение культурной сферы – дело

затратное и экономически невыгодное. В связи с этим, сохранение объектов культурного наследия в большей части спонсировалось государством. Однако содержать все объекты наследия за счет бюджетных средств является невыполнимой задачей для любого государства. Нехватка финансирования приводила к тому, что многие здания без надлежащего обслуживания и ремонта ветшали и разрушались. Возникли вопросы: откуда взять средства на содержание и реставрацию памятников и как интегрировать объекты в хозяйственный и экономический оборот. Основными способами решения данных проблем стали:

- приватизация памятников с наложением бремени на частных собственников;
- девелопмент объектов наследия;
- развитие культурного и познавательного туризма и создание на базе объектов наследия туристических продуктов и брендов;
- продажа «ауры» исторического и культурного наследия, когда привлекательность исторических городов и отдельных исторических районов используется для увеличения стоимости новой недвижимости [4].

Девелопмент ориентирован является одним из наиболее применяемых в России способов капитализации объектов культурного наследия. Девелопмент следует понимать как совокупность мероприятий, направленных на осуществление материальных изменений в объекте недвижимости и приводящих к трансформации в более востребованный объект на активном рынке. Целями девелопмента объектов культурного наследия являются:

- сохранение памятника, исторической среды, выполнение требований охранных организаций, реализация самой задачи сохранения;
- создание источника дохода от использования реставрированного исторического здания;
- снижение бюджетных издержек на содержание и охрану недвижимых объектов культурного наследия;
- достижение имиджевых целей, как самого объекта или района его расположения, так и девелоперской компании;
- создание девелоперской команды специализирующейся на развитии и сохранении объектов недвижимости культурного наследия [2].

В России девелопмент ориентирован в большей степени на извлечение экономической выгоды, нежели на сохранение культурных особенностей зданий. Главным образом это связано с тем, что у общества отсутствует ясное понимание того, какую роль играют объекты наследия в современном мире, для них – это лишь старые разрушающиеся здания [5].

Кроме того, практически отсутствуют какие-либо меры, направленные на стимулирование частного сектора к сохранению памятников. Принятый 25 июня 2002 году Федеральный закон

№ 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на сегодняшний день не исполняется в полной мере. Так и не заработал пункт 3 статьи 14 данного закона, который гласит, что «физическое или юридическое лицо, являющееся собственником объекта культурного наследия федерального значения, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо пользующееся им на основании договора безвозмездного пользования и производящее за счет собственных средств работы по его сохранению, имеет право на компенсацию произведенных им затрат при условии выполнения таких работ в соответствии с настоящим Федеральным законом». В 2015 году данная проблема обсуждалась. Причиной невыполнения требований федерального закона называлась невозможность оценить общую финансовую потребность в средствах федерального бюджета на реализацию указанного пункта. В этой связи Министерством финансов Российской Федерации был разработан и предложен на рассмотрение законопроект, согласно которому предлагалось с 1 января 2016 года вовсе отменить данного пункта [6]. На сегодняшний день этот законопроект не вступил в силу, однако и ситуация не поменялась. Правительством РФ до сих пор не разработан и не принят нормативный акт, который определял бы порядок выплаты компенсаций физическим и юридическим лицам за вложенные средства в проведенные работы по сохранению объектов культурного наследия.

Аналогичный пункт присутствует и в статье 9 Закона Республики Татарстан № 60-ЗРТ от 1 апреля 2005 года: «Физическое или юридическое лицо, являющееся собственником объекта культурного наследия регионального значения либо пользующееся им на основании договора безвозмездного пользования и производящее за счет собственных средств работы по его сохранению, имеет право на компенсацию произведенных им затрат при условии выполнения таких работ в соответствии с Федеральным законом». Данный пункт так же в настоящее время не выполняется, действие этой нормы приостанавливается из года в год. В 2018 году глава комитета Госсовета РТ по образованию культуре, науке и национальным вопросам Разиль Валеев предложил законодательно пересмотреть порядок компенсации собственникам затрат на реставрацию исторических зданий: «Возможно, если эта норма нежизнеспособна, ее следует признать утратившей силу или изложить несколько в иной редакции, которая позволила бы ее реализовать» [7].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенных исследований можно выделить наиболее перспективные направления в области приспособления объектов культурного наследия для современного использования, которым является туристическая

сфера, а также образование пространства для функционирования креативного кластера. Именно данные направления способствуют развитию туристической инфраструктуры, что повышает инвестиционную привлекательность территории.

Изучив мировой опыт и системы поддержки и стимулирования частного сектора в области сохранения объектов культурного наследия, выявив основные проблемы, с которыми столкнулось наше государство в данной сфере, предлагаются следующие пути решения:

- установление определенного размера компенсаций, определяемый в процентном соотношении от стоимости затрат на сохранение объекта наследия;

- введение налоговых льгот для инвесторов и владельцев исторических зданий. В частности, снижение ставки налога на добавленную стоимость на работы по сохранению объектов культурного наследия.

Список использованных источников

1. Абанкина Т.В., Деркачев П.В. Стратегии повышения эффективности использования объектов культурного наследия [Электронный ресурс] / Абанкина Т.В., Деркачев П.В. // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2016. – № 4. – С. 45-74. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=27515692> (дата обращения: 04.05.2020) [Abankina T.V., Derkachev P.V. Strategii povysheniya jeffektivnosti ispol'zovanija ob#ektov kul'turnogo nasledija. Voprosy gosudarstvennogo i municipal'nogo upravlenija. 2016;(4):45-74. Available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=27515692> (accessed 04.05.2020). (In Russ).]
2. Дайнеко А.И., Дайнеко Д.В. Развитие и маркетинг в сфере сохранения объектов недвижимости культурного наследия [Электронный ресурс] / Дайнеко А.И., Дайнеко Д.В. // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2014. – № 3. – С. 90-97. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-i-marketing-v-sfere-sohraneniya-obektov-nedvizhimosti-kulturnogo-nasledija/viewer> (дата обращения: 04.05.2020) [Dajneko A.I., Dajneko D.V. Razvitie i marketing v sfere sohraneniya ob#ektov nedvizhimosti kul'turnogo nasledija. Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tehničeskogo universiteta. 2014;(3):90-97. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-i-marketing-v-sfere-sohraneniya-obektov-nedvizhimosti-kulturnogo-nasledija/viewer> (accessed 04.05.2020). (In Russ).]
3. Ларионова Р.А. Интеллектуальный анализ эффективности мероприятий по приспособлению объектов культурного наследия для современного использования [Электронный ресурс] / Ларионова Р.А. // Master's Journal. – 2013. – № 1. – С. 278-290. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=19125473> (дата обращения: 04.05.2020) [Larionova R.A. Intellektual'nyj analiz jeffektivnosti meroprijatij po prisposobleniju ob#ektov kul'turnogo nasledija dlja

sovremennogo ispol'zovaniya. Master's Journal. 2013;(1):278-290 Available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=19125473> (accessed 04.05.2020). (In Russ).]

4. Литвинова О.Г. Зарубежный и отечественный опыт сохранения историко-культурного наследия в конце XX - начале XXI в [Электронный ресурс] / Литвинова О.Г. // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. – 2010. – № 4. – С. 46-62. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-i-otechestvennyy-opyt-sohraneniya-istoriko-kulturnogo-naslediya-v-kontse-xx-nachale-xxi-v/viewer> (дата обращения: 04.05.2020) [Litvinova O.G. Zarubezhnyj i otechestvennyj opyt sohraneniya istoriko-kul'turnogo nasledija v konce XX - nachale XXI v. Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta. 2010;(4):46-62. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-i-otechestvennyy-opyt-sohraneniya-istoriko-kulturnogo-naslediya-v-kontse-xx-nachale-xxi-v/viewer> (accessed 04.05.2020). (In Russ).]

5. Сеницын В. Европейский опыт витализации объектов культурного наследия [Электронный ресурс] / Сеницын В. // Мир Искусств: Вестник Международного Института Антиквариата. – 2013. – № 4. – С. 40-47. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/evropejskiy-opyt-vitalizatsii-obektov-kulturnogo-naslediya/viewer> (дата обращения: 04.05.2020). [Sinicyn V. Evropejskij opyt vitalizatsii ob#ektov kul'turnogo nasledija. Mir Iskusstv: Vestnik Mezhdunarodnogo Instituta Antikvariata. 2013;(4):40-47. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/evropejskiy-opyt-vitalizatsii-obektov-kulturnogo-naslediya/viewer> (accessed 04.05.2020). (In Russ).]

6. Государство хочет отменить компенсации затрат на сохранение памятников [Электронный ресурс]. // Хранители Наследия: сайт. – URL: [\[nasledia.com/articles/initiativy/gosudarstvo-khochet-otmenit-kompensatsii-zatrat-na-sokhranenie-pamyatnikov-/\]\(http://hraniteli-nasledia.com/articles/initiativy/gosudarstvo-khochet-otmenit-kompensatsii-zatrat-na-sokhranenie-pamyatnikov-/\) \(дата обращения: 04.05.2020\). \[Gosudarstvo hochet otmenit' kompensacii zatrat na sohranenie pamjatnikov. Hraniteli Nasledija: site. Available at: <http://hraniteli-nasledia.com/articles/initiativy/gosudarstvo-khochet-otmenit-kompensatsii-zatrat-na-sokhranenie-pamyatnikov-/> \(accessed 04.05.2020\). \(In Russ\).\]](http://hraniteli-</p>
</div>
<div data-bbox=)

7. В Татарстане планируют скорректировать закон об объектах культурного наследия [Электронный ресурс] // Сетевое издание Inkazan.ru (Инказан.ру) – URL: <https://inkazan.ru/news/society/14-12-2018/v-tatarstane-planiruyut-skorrektirovat-zakon-ob-obektah-kulturnogo-naslediya> (дата обращения: 04.05.2020). [V Tatarstane planirujut skorrektirovat zakon ob ob#ektah kul'turnogo nasledija. Setevoe izdanie Inkazan.ru (Inkazan.ru). Available at: <https://inkazan.ru/news/society/14-12-2018/v-tatarstane-planiruyut-skorrektirovat-zakon-ob-obektah-kulturnogo-naslediya> (accessed 04.05.2020). (In Russ).]

8. Baroness Hooper. Tax incentives for cultural heritage conservation. Report [Электронный ресурс] / Baroness Hooper – Электрон. текстовые дан. – URL: <https://assembly.coe.int/nw/xml/XRef/X2H-Xref-ViewHTML.asp?FileID=10311&lang=en> (дата обращения: 04.05.2020). [Baroness Hooper. Tax incentives for cultural heritage conservation. Report. Available at: <https://assembly.coe.int/nw/xml/XRef/X2H-Xref-ViewHTML.asp?FileID=10311&lang=en> (accessed 04.05.2020)]

9. Funding for All [Электронный ресурс]. – URL: http://www.fundingforall.org.uk/fund_category/heritage/ (дата обращения: 04.05.2020). [Funding for All. Available at: http://www.fundingforall.org.uk/fund_category/heritage/ (accessed 04.05.2020)]

УДК 336.7
ГРНТИ 06.73.55

НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА ДЛЯ РАЗВИТИЯ СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РОССИИ

DOI: [10.31618/ESU.2413-9335.2020.1.74.730](https://doi.org/10.31618/ESU.2413-9335.2020.1.74.730)

Белова Ирина Викторовна

магистрант 2 курса факультета

Международных экономических отношений

Финансового университета при Правительстве Российской Федерации

Адрес: Москва, Ленинградский пр-т., 49, 125167

AREAS OF USING INTERNATIONAL EXPERIENCE FOR THE DEVELOPMENT OF SECURITIZATION OF MORTGAGE LOANS IN RUSSIA

Belova Irina Viktorovna

2nd year undergraduate,

faculty of International Economic Relations,

Financial University under the Government of the Russian Federation