

К ВОПРОСУ О СОХРАНЕНИИ ПАМЯТНИКОВ КУЛЬТУРЫ И ИСТОРИИ

Северьянова А.М.,

научный руководитель канд. экон. наук, доцент Саенко И.А.

Инженерно-строительный институт Сибирский федеральный университет

В современных условиях проблема сохранения историко-культурного наследия приобрела особую актуальность. Физическое состояние более половины памятников истории и культуры России, находящихся под охраной государства, продолжает ухудшаться и характеризуется как неудовлетворительное. Город Красноярск обладает значительным историко-культурным потенциалом: на его территории расположено 252 объекта культурного наследия, имеющих как региональное, так и общероссийское значение. Большинство памятников истории и культуры г. Красноярска требует срочной модернизации или реконструкции.

Центральная часть города Красноярска, обладая высоким историко-культурным и градостроительным потенциалом, является привлекательной для многочисленных инвесторов, участвующих в реализации значительного числа строительных проектов. В то же время, градостроительная деятельность осуществляется при отсутствии утвержденных границ зон охраны и без точно определенных границ территорий памятников, что привело к значительным утратам культурной ценности данной территории. Инженерная инфраструктура в кварталах старой застройки находится на низком уровне. Красноярск как культурно-исторический центр предусматривает сохранение культурно-исторического потенциала города и обеспечение культурной преемственности в едином социокультурном пространстве. В результате исследования были сделаны следующие выводы:

1. Инвестиции в сохранение исторического наследия обеспечивают экономический рост в регионах Российской Федерации. Их особенностью является длительность сроков осуществления реставрационных работ, сравнительно невысокий уровень прибыльности и длинные сроки окупаемости, способность обеспечивать мультипликационный эффект (развитие туризма малого и среднего бизнеса, строительства, транспорта, торговли).
2. Формирование политики экономического роста требует переосмысления категории «инвестиции в сохранение исторического наследия». Основой формирования и реализации инвестиционной политики является инвестиционный потенциал региона, представляющий совокупность инвестиционных ресурсов, а также условий и функционирования инвестиционного механизма. Инвестиции в историческую недвижимость имеют высокую степень надежности. В связи с ограниченностью памятников культурно-исторического наследия их стоимость в перспективе будет только возрастать.
3. Сохранение наследия должно быть официально признано в качестве главной национальной идеи в г. Красноярске.
4. Выделение реставрации и реконструкции памятников исторического наследия в самостоятельный объект управления позволит применить программно-целевой метод и разработать программу сохранения памятников наследия и их эффективное использование.
5. Для повышения уровня управления и оптимизации затрат на реставрацию и эксплуатацию памятников, повышения их сохранности и долговечности следует создать на государственном и муниципальном уровнях самостоятельный орган «Фонд содействия реставрации объектов исторического наследия». Этот орган должен

взаимодействовать со структурами, занимающимися развитием туризма и повышением привлекательности территории для бизнеса и инвестиций.

Для повышения качества реставрационных работ и контроля за деятельностью компаний, занимающихся реставрационными работами, следует создать некоммерческую саморегулирующую организацию. Жесткий контроль качества работ реставрационных компаний повысит имидж компании. Четкие требования саморегулирующей региональной организацией к своим членам и аудит их деятельности позволит отчистить рынок реставрационных работ от недобросовестных компаний.

6. На формирующийся рынок исторической недвижимости может оказывать большое влияние масштабная приватизация памятников, так как сняты практически все официальные ограничения на приватизацию. Государство, выставив на аукцион или конкурс памятники исторического наследия, предполагает, что они должны находить собственника, который будет заботиться об их сохранности.

7. Привлекательность объектов культурно-исторического наследия для бизнеса связана с:

- месторасположением объекта, что служит условием коммерческой эффективности (спрос на торговые, офисные, гостиничные площади в исторической части города высокий, высока и стоимость земли);
- капитализацией (покупка памятника архитектуры и земельного участка под ним гарантирует высокую ставку доходности, которая превышает банковский процент или процент паевых фондов);
- ликвидностью, (при правильном выборе объекта собственности его владелец имеет возможность реализовать объект причем по более высокой цене, чем затраты на приобретение);
- имиджем собственника (для успешных компаний, размещение офиса в историческом центре в здании-памятнике культурно-исторического наследия является престижным, дополнительной рекламой успешной работой на рынке);
- проявление индивидуализма (это может быть способ самовыражения. Цели здесь скорее художественные, чем коммерческие - площадки для выставок, галерей, устройства салонов, театрализованных мероприятий и др.);
- благотворительными целями (создание частных музейных комплексов, как способ проявления общественного самосознания, как путь сохранения исторической памяти).

8. Стоимость объектов исторической недвижимости определяется: сферой их использования, техническим состоянием, месторасположением, размером земельного участка, окружающей средой, перспективой дальнейшего коммерческого использования. На величину стоимости влияет «историческая легенда», то есть дополнительная стоимость объекта как исторического памятника.

9. В паспорте каждого памятника должно быть четко прописано, что необходимо сохранить, а что можно перестроить в соответствии с требованиями времени (системы отопления, вентиляции).

10. Процесс приобретения исторической недвижимости начинается:

- с определения направлений формы и места будущей деятельности;
- со сбора информации об интересующем объекте (в каком реестре находится, какие имеются правоустанавливающие документы);
- с проведения SWOT-анализа и предварительного решения о покупке, аренде, концессии, доверительном управлении (рассматриваются «плюсы» и «минусы» каждого варианта);
- с участия в конкурсе и получения документов закрепляющих право собственности (аренды, концессии) на объект исторической недвижимости;

- с заключения договора с государственной структурой, отвечающей за сохранение и использование культурно-исторического наследия.

Предлагается несколько вариантов использования объектов культурного наследия исторической части города Красноярска. Анализ международного опыта показывает два основных направления развития исторической деревянной застройки:

1. Создание музеев под открытым небом (в т.ч. с переносом исторических зданий на новое место).
2. Реновация построек с последующим размещением в них обычных социальных, жилых, коммерческих объектов. Использование в качестве музея не является определяющим при эксплуатации здания, но с учетом исторического прошлого здание и окружающая территория может быть использована как туристический объект.

Проведенный анализ коммерческой и социально-культурной недвижимости показал, что потенциально рынком могут быть востребованы в том или ином виде следующие варианты функционального использования:

3. Офисы. В исследуемых зданиях возможно создание небольших БЦ класса В+/В. По сути это будут офисные площади в особняке. При этом можно будет использовать здание для сдачи в аренду (продажи) как отдельной компании (аренда или продажа особняка), так и сдавать группе арендаторов с использованием небольшой нарезки (по 50-100 кв.м).
4. Торговые объекты. Ряд объектов культурного наследия имеет не только хорошее месторасположение, но и высокую проходимость, позволяющее говорить о потенциале спроса на них со стороны как арендаторов, так и покупателей. В целом для ОКН предлагается рассматривать размещение торговых объектов, работающих только в формате узких нишевых рынков (арт-галереи, арт-салон, антикварный магазин, сувенирная лавка и пр.).
5. Жилье. Площадь рассматриваемых строений небольшая и составляет 150-900 кв.м, поэтому возможно создание клубного дома на небольшое количество квартир или продажа в качестве особняка на одну семью. Возможны также варианты продажи дома двум собственникам (формат твинхаусов или дуплексов). Вместе с тем есть ограничения, связанные с технической осуществимостью выполнения всех современных требований применительно к жилым объектам.
6. Гостиницы. На территории рассматриваемых ОКН целесообразно создание мини-отелей (арт-отель или бутик-отель). Средняя вместимость мини-отелей до 7-20 номеров. Целевая аудитория посетителей будущей мини-гостиницы - это бизнес-туристы, а также туристы, прибывающие в город с познавательными целями.
7. Музеи. Несмотря на явную дотационность, музеи имеют высокое влияние на общую культурно-туристическую привлекательность и имидж города (социальный аспект). Рассматриваемые объекты в формате музея можно использовать как для организации дополнительных помещений фондо-хранения различных музеев, так и для организации различных музеев, например, постоянного зала с предметами быта конца XIX - начала XX века.
8. Музыкальные школы. Творческие мастерские. В городе наблюдается большой спрос на указанные виды объектов. Однако следует учитывать, что все музыкальные и творческие студии в той или иной мере являются дотационными и, следовательно, нужно рассматривать не только коммерческую составляющую, но и социальную эффективность такого решения.
9. Дошкольная подготовка детей. С имеющимся фактическим увеличением рождаемости, как в России в целом, так и в г.Красноярске в частности, обеспеченность объектами детского досуга падает. Объекты такого рода не только широко востребованы, но и характеризуются определенной операционной рентабельностью.

Рекомендуется организация данных объектов в центральной части города в местах с низким автомобильным трафиком.

10. Заведения общественного питания (кафе, рестораны, бары и т.п.). Размещение объектов общественного питания обладает достаточно высоким коммерческим потенциалом использования. Однако, предварительное изучение вопроса показало, что применение указанного функционала может натолкнуться на жесткий режим эксплуатации и содержания объектов культурного наследия.

11. Концептуальная фотостудия (изготовление фотографий в костюмах и стиле начала 20-го века — т.к. объекты такого рода не требуют размещения на первой линии - ее можно организовать в доме на ул. Горького 11а);

12. Багетная мастерская (можно совместить с фотостудией или с ремесленнической студией);

13. Галереи современных художников (арт-салон);

14. Художественно-ремесленнические студии;

15. Центр детского творчества (опыт показывает, что организация детского досуга в исторически значимых зданиях повышает качество образовательного процесса).

К указанным культурно-просветительским объектам необходимо добавить ряд коммерческих объектов:

16. Гостиница (целесообразно разместить максимально близко к существующим транспортным потокам в местах с наилучшей визуальной доступностью);

17. Кафе, рестораны (ни гостиница, ни рекреационная зона не может полноценно функционировать без этих заведений).

На наш взгляд, успешная реализация мероприятий по сохранению и регенерации исторического и культурного наследия, улучшение экологической обстановки и более полное использование рекреационных ресурсов города и его пригородов, создание новой туристской инфраструктуры и развитие уровня сервиса смогли бы придать позитивный импульс развитию туризма. В свою очередь, развитие отрасли туризма способствовало бы увеличению занятости населения, улучшению внешнего облика города, дорог, культурных и исторических объектов. Туризм может стать высокодоходной и динамично развивающейся отраслью экономики города, обеспечивающей растущие налоговые поступления в бюджеты всех уровней.

Объекты культурного наследия являются частью национального достояния и обладают уникальным, постоянно накапливающимся историко-культурным потенциалом. Современное понимание сохранения объектов культурного наследия — это не только предотвращение их материального разрушения или утраты, но и деятельность, предполагающая включение памятников истории и культуры (выявленных объектов культурного наследия) в социально-экономический контекст.

Сохранение памятников, надлежащий уход за ними будет способствовать сохранению и укреплению межэтнического равновесия на территории всей страны, увеличит туристическую привлекательность городов и населенных пунктов Российской Федерации.