

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СОХРАНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Северьянова А.М.,

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

*Инженерно-строительный институт
Сибирский федеральный университет*

Объекты культурного наследия в современных условиях, обладая традиционным культурно-историческим предназначением и будучи одним из элементов государственной культурной политики, становятся важным фактором регионального социально-экономического развития. Все это обуславливает необходимость сбережения объектов культурного наследия, их охраны, реставрации и восстановления.

Сложившаяся на сегодняшний день в России ситуация в сфере сохранения объектов недвижимости культурного наследия характеризуется высокой долей государственного регулирования, с одной стороны, и недостатком бюджетного финансирования процессов сохранения объектов наследия, с другой. По сообщениям органов Росохранкультуры в России насчитывается 90 тысяч недвижимых памятников культуры, из них 23 тысячи — памятники федерального значения. Лишь 15% от общего числа учтенных памятников истории и культуры находятся в удовлетворительном состоянии. Поставив задачу, увеличить к 2020 г. эту долю до 20%, государство подсчитало, что ежегодно требуется реставрировать до 3 тысяч памятников. Реальная потребность в капиталовложениях оценивается в 400-600 млрд. руб., а это более чем в 10 раз превышает объемы, предусмотренные бюджетом. Невосполнимые потери вследствие разрушения и утраты памятников культурного наследия составляют более 100 млн. руб. ежегодно.

Ситуация усугубляется отсутствием благоприятного инвестиционного климата в области сохранения зданий-памятников, что вызвано в первую очередь, не столько несовершенством юридической базы деvelopeмента исторических зданий, сколько отсутствием эффективных экономических механизмов преобразования объектов недвижимости культурного наследия. По этим причинам в ближайшие годы на реконструкцию памятников истории и культуры не просто необходимо направить значительные инвестиции, но и в корне пересмотреть стратегию развития объектов недвижимости культурного наследия на общегосударственном уровне.

Сформировавшийся к настоящему моменту региональный механизм управления памятниками в недостаточной степени отвечает задачам сохранения объектов культурного наследия и максимального вовлечения их в экономический оборот: ориентация только на бюджетное финансирование искусственно сужает рамки деятельности государственных органов и учреждений и их возможности; отсутствие четких концептуальных решений не позволяет сосредоточиться на решении долгосрочных, стратегических вопросов, много сил и средств уходит на преодоление текущих проблем. Из рисунка видно, что только 70% от общего числа памятников истории и культуры используется в социально-культурных целях, культовых, общественно-политических и административных целях.

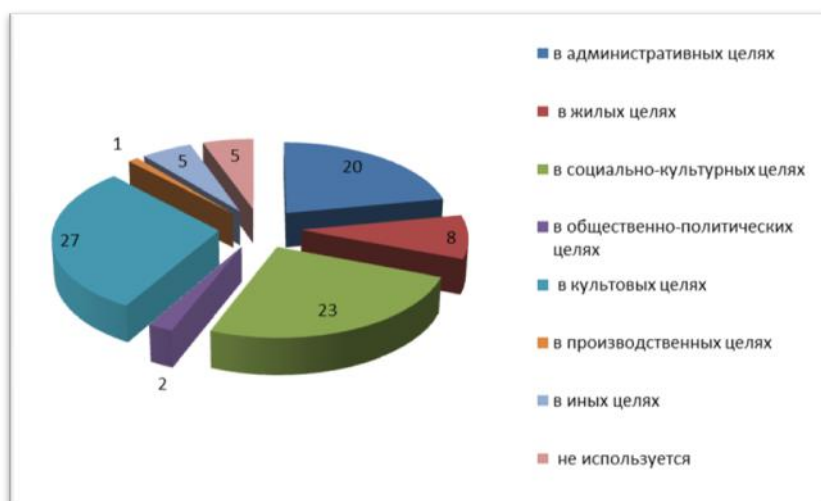


Рисунок 1 – Использование объектов культурного наследия на территории Российской Федерации по видам, %

В этой ситуации становится очевидным, что дальнейшее развитие процессов сохранения памятников истории и культуры непосредственно зависит от привлечения к участию негосударственных организаций, способных мобилизовать дополнительные к бюджетным источникам финансирования средства. Однако на сегодняшний день доля частных инвесторов, готовых вложить свои средства в развитие объектов культурного наследия, сравнительно мала. Во многом это обусловлено запретом на прямую приватизацию, т.е. отчуждение на возмездной основе объектов культурного наследия из государственной собственности. Полноценной заменой приватизационных программ, позволяющей реализовать потенциал частнопредпринимательской инициативы, с одной стороны, и сохранить контрольные функции государства в области сохранения наследия, с другой, может служить государственно-частное партнерство.

Реализация инвестиционных проектов девелопмента объектов культурного наследия посредством государственно-частного партнерства (ГЧП) подразумевает долгосрочное сотрудничество между органами государственной власти и девелоперской организацией, при котором:

1. Реализация потенциала недвижимых памятников истории и культуры достигается за счет привлечения и использования проверенных в бизнесе успешных моделей управления недвижимостью;
2. Все необходимые ресурсы предоставляются партнерами для совместного использования в общей организационной структуре;
3. Возможные проектные риски оптимально распределяются между партнерами в зависимости от их компетенции в области управления рисками.

В некоторых российских регионах предлагается организация ГЧП. Так, в реестр инвестиционно-привлекательных проектов Забайкалья внесены работы по сохранению объектов культурного наследия: «Усадьба Бутина. Дворец» с требуемым объемом инвестиций в 141,6 млн. рублей; «Церковь Успения Пресвятой Богородицы» (1706-1712) 20 млн. рублей; «Торговые ряды», «Продовольственный магазин», «Каретный ряд» 24 млн. рублей. Также, подготовленный Москомнаследием проект концепции «Государственная охрана, сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия на 2012 - 2016 годы» предусматривает развитие таких форм государственно-частного партнерства, как включение объектов культурного наследия в уставный капитал специально ориентированных акционерных обществ, а также заключение концессионных соглашений.

Более того, современный мировой опыт охраны наследия и развития исторических городов опровергает устаревшее понятие о затратном характере содержания и реставрации памятников. Анализ экономических преимуществ сохранения историко-культурного наследия выявил их положительное воздействие на экономический рост в таких областях городского развития как строительство и реставрация, стоимость недвижимости, туризм, привлечение инвестиций, развитие бизнеса и т.д.

Приватизация памятников истории и культуры является одним из наиболее распространенных способов капитализации объектов наследия и привлечения частных инвестиций на их реставрацию и содержание. В частности, во Франции по состоянию на начало 2008 года в частной собственности находилось более 49,5% зданий, признанных памятниками архитектуры, истории и культуры и находящихся под охраной государства. Важно отметить, что основной задачей приватизации памятников в странах Европы является не получение дополнительных доходов в госбюджет, а освобождение государства от бремени реставрации и содержания памятников и передача соответствующих обязательств частным владельцам. Реставрация во всем мире обходится на порядок дороже нового строительства. Поэтому, помимо многочисленных ограничений на использование приватизированных объектов наследия, здесь применяется целый ряд инструментов экономического стимулирования владельцев памятников — субсидий и льгот. Именно этим обусловлен тот факт, что памятники являются здесь привлекательными объектами для частных инвестиций, а сами эти инвестиции не только не наносят им вреда, но и позволяют сохранять их в надлежащем состоянии.

Наиболее очевидным и традиционным способом капитализации объектов наследия и обеспечения возврата инвестиций в реконструкцию и содержания памятников является туризм. С середины 1990-х годов доля туризма в мировой торговле услугами составляет более 30%. По своему вкладу в мировую экономику рынок туризма сопоставим только с рынком нефти. Ежегодный рост инвестиций в индустрию туризма составляет около 35%. Туризм стал одним из самых прибыльных видов бизнеса и сегодня использует до 7% мирового капитала. К примеру, в структуре доходов таких европейских столиц, как Париж и Лондон, доходы от туризма превышают 50%.

Однако туризм в России развивается очень медленно и бессистемно. Сегодня доходы от туризма не превышают 3-4% от совокупных доходов российских городов. Развитие внутрироссийского культурного и познавательного туризма сдерживается следующими нерешенными проблемами:

- неразвитостью транспортной и туристической инфраструктуры;
- ограниченным платежеспособным спросом на внутренний туризм;
- плохим состоянием многих российских городов, в первую очередь малых. Обветшавшая рядовая застройка, ямы в асфальте и гнилые трубы создают даже для первоклассных памятников негативный контекст, который не позволяет развивать конкурентоспособные туристические продукты.

Существует объективное ограничение для развития туризма и выхода нашей страны на мировой «рынок наследия» — небольшое, относительно таких туристических центров, как Флоренция или Лондон, число памятников мирового уровня. Впрочем, это ограничение преодолимо, поскольку, как показывает мировая и российская практика (город Мышкин), привлекательные туристические продукты могут создаваться и на базе весьма скромного культурного и исторического «материала».

Среди факторов определяющих пути повышения эффективности управления сохранением и развитием недвижимых памятников истории и культуры следует отметить увеличение привлекательности инвестиционных проектов реставрации исторической недвижимости путем государственного стимулирования привлечения финансирования в данную область деятельности. В ходе исследования было установлено, что в международной практике государственной поддержки подобных проектов наиболее часто применяемым инструментом является льготное налогообложение. Наиболее эффективным инструментом стимулирования частных владельцев объектов наследия являются льготы по налогу на недвижимость, который в странах ЕС рассчитывается по кадастровой, а не балансовой стоимости недвижимости, и ставки которого здесь повсеместно высоки. Применяются отсрочки от уплаты налогов, ускоренная амортизация, налоговые вычеты, освобождение от некоторых налогов, льготные условия предоставления кредитов. Используется и уменьшение установленной арендной платы на сумму затрат, связанных с реставрацией и содержанием памятника, или взимание арендной платы по минимальной ставке. В ряде стран ЕС установлена льготная ставка НДС для работ на исторических зданиях. Часто стоимость ремонта и обслуживания исторических зданий возмещается за счет льготы в уплате подоходного налога. Например, в США государственные субсидии предоставляются на определенных условиях и в размере, не превышающем 70% общих издержек.

В целом, социально-экономическая эффективность проектов сохранения и развития объектов культурного наследия определяется увеличением рыночной стоимости и доходности расположенной вблизи объекта наследия недвижимости, ростом налоговых и других поступлений в государственный бюджет, снижением государственных издержек по содержанию исторических памятников, улучшением качества городской среды и т.д. Однако помимо этих результатов управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия преследует цель возродить и определить функциональное использование объектов недвижимости культурного наследия, найти наиболее эффективное использование исторического объекта и вписать его в рыночную среду новой экономики региона.