

## ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ

---

---

**В.Ю. МУЗЫЧУК**

доктор экономических наук, доцент, заместитель директора  
по научной работе ФГБУН Институт экономики РАН,  
главный научный сотрудник Государственного института искусствознания

### ЭКОНОМИКА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В РОССИИ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОТИВОРЕЧИЯ

В статье акцентировано внимание на финансовых аспектах сохранения культурного наследия в России: объемах государственного финансирования, в том числе по уровням бюджетной системы, в региональном разрезе, а также в контексте расходов по видам работ. Проанализированы закрепленные в действующем законодательстве основные меры и механизмы привлечения частных средств в сферу сохранения культурного наследия и выявлены особенности и противоречия их применения на практике. Отдельного внимания заслуживает разбор федеральных и региональных инициатив в части приватизации или предоставления в долгосрочную аренду по льготной ставке объектов культурного наследия на условиях их восстановления и введения в хозяйственный оборот («Зеленый коридор», «Возрождение исторических усадеб», «Рубль за квадратный метр», «Усадьбы Подмосковья», «Культурное наследие в хорошие руки» и др.). Проведенный анализ показывает, что существующие инициативы нельзя назвать в целом успешными, а отдельные состоявшиеся проекты не позволяют говорить о полноценной государственной поддержке. Во многом это обусловлено отсутствием в России целостной системы управления культурным наследием, вследствие чего зачастую реализуются недружественные управленческие решения в области сохранения памятников истории и культуры.

**Ключевые слова:** культурное наследие, экономика культурного наследия, культурно-историческая недвижимость, ГЧП в сфере сохранения культурного наследия, памятники культуры, льготная арендная ставка, рубль за метр, исторические усадьбы.

**JEL:** Z1.

**DOI:** 10.52180/2073-6487\_2022\_6\_7\_33.

## Вводные замечания

Тема сохранения культурного наследия остро стоит на повестке дня современной России на протяжении целого ряда последних десятилетий. Причем многие проблемы и противоречия были заложены еще в советский период: от декларативной риторики о важности сохранения культурного наследия до остаточного принципа финансирования работ по его охране и восстановлению. За 70-летний период существования Советского Союза первый специальный закон в области сохранения культурного наследия появился только в 1976 г. (Закон СССР от 29 октября 1976 г. № 4692-IX «Об охране и использовании памятников истории и культуры»). В 1965 г. Постановлением Совета Министров РСФСР было учреждено Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК): де-юре – для привлечения граждан к участию в деле сохранения и защиты культурного наследия, а де-факто – для перекладывания ответственности за неудовлетворительное состояние памятников с органов власти на плечи общественных организаций. «Истинное назначение этих организаций – быть ширмами, отгораживающими власть от критики и нареканий – они переадресуются обществам. У них нет реальных полномочий и прав, поэтому они не обладают никаким авторитетом в глазах хозяйственников и градостроителей. Если удастся изредка в Советском Союзе отстоять памятник, добиться сохранения природного урочища, то в подавляющем большинстве случаев это результат усилий отдельных лиц, использующих личные связи и удачно выступивших в печати» [1, с. 439].

Проблемы сохранения объектов культурного наследия (ОКН) в современной России напрямую связаны с особенностями отечественной институциональной среды в части управления объектами культурного наследия, а также финансирования проектных и ремонтно-реставрационных работ для их восстановления и приспособления к современному использованию. С одной стороны, отсутствие единой системы управления культурно-исторической недвижимостью в стране, передача полномочий по сохранению объектов культурного наследия на региональный уровень, ограниченные возможности профильного департамента Министерства культуры РФ приводят к фрагментарности и сиюминутности управленческих решений в этой области. С другой стороны, хроническая нехватка бюджетных средств в отсутствие действенных механизмов привлечения частных вложений не способствует созданию эффективной системы финансового обеспечения работ по сохранению культурного наследия. По оценкам Агентства стратегических инициатив, требуется порядка 4 трлн руб. для восстановления, реконструкции или консервирова-

ния всех ОКН<sup>1</sup>, и без привлечения средств частных инвесторов такую масштабную задачу не представляется возможным решить.

В рамках междисциплинарных исследований признается, что культурное наследие содержит в себе комбинированную ценность, включающую в себя историческую, образовательную, эстетическую, символическую, научную, социальную и др. составляющие. Причем специалисты отмечают, что «со временем менялось представление о функции культурного наследия: от признания важности культурного наследия «как такового» к повышению его значимой, хотя иногда и спорной, инструментальной роли для экономического и социального развития» [2, р. XXIV]. В России в последнее время все более укореняется утилитарный подход к сохранению культурного наследия, в то время как в странах с отлаженной системой сохранения ОКН специалисты, наоборот, заостряют внимание на том, что «когда туризм, связанный с культурным наследием, организован правильно, наибольшую выгоду получают не посетители, а местные жители, которые вновь начинают ценить и гордиться своим городом и его историей» [3, р. 4].

В экономической науке уделяется большое внимание процессам потребления как индикатору заинтересованности потребителя в тех или иных товарах или услугах, поэтому в экономике культурного наследия принято выделять четыре аспекта, связанных с ценностью памятников культуры для потенциальных пользователей: 1) ценность использования (*use value*); 2) ценность существования (*existence value*); 3) опционная ценность или ценность выбора (*option value*); 4) завещательная ценность (*bequest value*) [4, р. 4–5]. Известно, что в рыночной экономике посетитель «голосует ногами», что сигнализирует рынку об определенном интересе со стороны потребителя, однако в отношении спроса на сохранение культурного наследия все не так однозначно. Если *ценность использования* демонстрирует прямую заинтересованность в сохранении культурного наследия, то *ценность существования* или *опционная ценность* напрямую никак не связаны с процессом потребления: первая заключается в том, что потенциальный пользователь сам не посещает объект культурного наследия, но получает удовольствие от мысли, что в его населенном пункте такой объект существует; вторая связана с тем, что если в настоящее время потенциальный пользователь не посещает объект культурного наследия, это отнюдь не означает, что он не воспользуется такой возможностью когда-нибудь в будущем. Таким образом, *ценность существования* и *опционная ценность* свидетельствуют о наличии интереса к сохранению культурного наследия, но он не фиксируется посредством рыночного механизма. То же справедливо и в отношении *завещательной ценности*, согласно

---

<sup>1</sup> <https://asi.ru/news/190746> (дата обращения: 01.12.22).

которой потенциальный пользователь вообще может не посетить ни разу памятник за всю свою жизнь, но он хочет, чтобы тот сохранился для будущих поколений. Именно эта непроявленная, латентная для рыночного механизма заинтересованность в сохранении культурного наследия обуславливает превалирование государственного финансирования над частными вложениями в эту сферу.

С точки зрения экономики принято также говорить об экономической ценности, выражающейся в том числе через рыночную или коммерческую стоимость культурного наследия. Но как справедливо отмечает американский специалист Д. Рипкема, «объект культурного наследия сам по себе является носителем экономической ценности в минимальной степени» [5, р. 113]. Если говорить об экономических эффектах сохранения культурного наследия, то исследователи единодушно выделяют пять основных: 1) создание новых рабочих мест и, соответственно, обеспечение доходами домашних хозяйств; 2) восстановление центров городов в целях введения объектов культурного наследия в хозяйственный оборот; 3) рост стоимости недвижимости с последующим наполнением местных бюджетов за счет поступления от налога на имущество; 4) возвращение малого бизнеса; 5) активизация туризма, связанного с культурным наследием. Причем в отличие от нового строительства работы по сохранению культурного наследия более трудоемки. Так, в первом случае соотношение труда и материалов равно 50 на 50%, в то время как работа с наследием исходит из пропорции 60–70% на 40–30%. Как правило, привлекаемые к ремонтно-реставрационным работам трудовые ресурсы являются местными, причем обладающими определенными профессиональными навыками [6].

Расставляя акценты в зарубежной практике сохранения культурного наследия, следует выделить основные моменты:

- аутентичность, подлинность – основа сохранения ОКН;
- львиная доля памятников – в ведении местного самоуправления;
- ревитализация ОКН – поиск нового функционала, не обязательно культурной направленности;
- потенциал коммерческого/некоммерческого использования, поиск источников генерации дохода;
- наряду с прямым государственным финансированием развитая косвенная система поддержки со стороны государства;
- право собственности на ОКН у частного лица не является препятствием для получения прямой поддержки со стороны государства;
- сохранение ОКН – задача гораздо более важная, чем придание памятнику культурного функционала;
- сохранение ОКН – не само по себе, не в целях развития туризма, а, в первую очередь, – для создания комфортных условий жизни граждан с учетом исторической и культурной среды.

Отсутствие комплексного подхода к управлению объектами культурно-исторической недвижимости в России зачастую приводит к недружественным управленческим решениям в области сохранения наследия. Остановимся на нескольких основных сюжетах.

## Количество ОКН и их структура

За последние тридцать лет в России в отношении количества учтенных памятников и их распределения по различным категориям наблюдаются перманентные изменения. До 2014 г. существовала типология памятников, согласно которой ОКН делились на памятники археологии, истории, градостроительства и архитектуры, а также искусства (см. табл. 1).

Таблица 1

Памятники истории и культуры России (1990–2013 гг.), тыс. ед.

	1990*	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Число недвижимых памятников истории и культуры	46,0	84,9	87,8	143,4	185,1	175,9	180,1
в том числе памятники:							
археологии	12,0	–	18,1	36,5	78,0	78,9	82,2
истории	20,6	–	24,1	36,1	31,1	29,4	30,7
градостроительства и архитектуры	11,1	–	42,7	66,8	70,1	61,8	61,4
искусства	2,3	–	2,9	4,0	4,9	3,7	4,1

\* Данные за 1990 г. по РСФСР.

Источник: Российский статистический ежегодник. 2015: Стат. сб. / Росстат. М.: 2015. С. 243.

За период с 1990 по 2013 г. количество ОКН, находящихся на государственной охране, увеличилось почти в 4 раза – с 46,0 тыс. до 180,1 тыс., из которых чуть меньше половины – это археологические места (82,2 тыс.). Как следует из таблицы 1, количество недвижимых памятников истории и культуры в большей степени увеличилось за рассматриваемый период за счет постановки на государственный учет памятников археологии (в 6,8 раза) и памятников градостроительства и архитектуры (в 5,5 раза).

Расширение государственного реестра объектов культурного наследия – естественный процесс, свидетельствующий в том числе и о желании сохранить культурное наследие для будущих поколений. В нашей стране включение в реестр означает не только постановку на государственную охрану, но и выделение бюджетных средств (в зависимости от категории памятника (федерального, регионального или местного

значения) из бюджета соответствующего уровня бюджетной системы РФ) на содержание и проведение охранных мероприятий.

Несмотря на очевидную высокую общественную значимость сохранения культурного наследия, действительность демонстрирует неутешительные факты: по данным ВООПИиК<sup>2</sup>, за последние годы в Российской Федерации погибло более 2,5 тыс. памятников, а ежегодные утраты составляют порядка 150–200 памятников<sup>3</sup>.

В Стратегии государственной культурной политики на период до 2030 г. (утв. распоряжением Правительства РФ от 29 февраля 2016 г. № 326-р) отмечается, что «доля объектов культурного наследия, находящихся в федеральной собственности, состояние которых является удовлетворительным, в общем количестве объектов культурного наследия составляет 39 процентов. Поскольку состояние объектов культурного наследия регионального значения значительно хуже, то ежегодно увеличивается число региональных памятников в руинированном или неудовлетворительном состоянии». По данным ВООПИиК, состояние от 50 до 70% находящихся на государственной охране памятников истории и культуры (федерального, регионального и местного значения), характеризуется как неудовлетворительное<sup>4</sup>...

По данным П.М. Шульгина, многолетнего заместителя директора Института природного и культурного наследия им. Д.С. Лихачева, до его преобразования в 2014 г., 54% памятников культурного наследия находились в удовлетворительном и хорошем состоянии, 13% – в неудовлетворительном, 5% – в руинированном, а по 28% – вообще нет данных.

В связи с изменением формы федерального статистического наблюдения ОПИК-1 с 2015 г. поменялась типология памятников: появилось разделение на объекты археологического и культурного наследия, а последние, в свою очередь, стали подразделяться на памятники, ансамбли и достопримечательные места. Следует отметить, что новая структура ОКН привела к возникновению определенной несопоставимости данных предыдущего и настоящего периодов. Поэтому динамика изменений количества объектов отслеживается в рамках новой формы ОПИК-1, т. е. с 2015 г.

По данным ГИВЦ Минкультуры России, по состоянию на 2021 г. на государственной охране находились 98,0 тыс. объектов культурного наследия и 55,5 тыс. объектов археологического наследия (всего – 153,5 тыс. ед.). Если сравнить с количеством памятников по состоянию на 2013 г. (см. табл. 1), то можно увидеть существенное сокращение –

<sup>2</sup> Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры.

<sup>3</sup> <http://www.voopik.ru/our-heritage/status-cultural-heritage> (дата обращения: 01.12.2022 г.)

<sup>4</sup> Там же.

на 26,6 тыс. ед., или почти на 15%. Таким образом, при переходе на новую форму статистической отчетности произошли существенные изменения в количественном составе памятников.

Динамика изменений за 5-летний период с 2016 г. по 2021 г. представлена ниже (см. табл. 2).

Таблица 2

**Количество объектов культурного и археологического наследия РФ, включая реставрируемые, (2016, 2021 гг.), ед.**

	Количество объектов культурного и археологического наследия		Количество реставрируемых объектов культурного и археологического наследия	
	2016	2021	2016	2021
<b>Объекты культурного наследия</b>	<b>98254</b>	<b>97977</b>	<b>4506</b>	<b>8665</b>
в том числе:				
памятники	90133	86281	4244	8107
ансамбли	5811	9488	243	532
достопримечательные места	2310	2208	19	26
Памятники в составе ансамблей*	19978	21284	1010	1518
<b>Объекты археологического наследия</b>	<b>69841</b>	<b>55542</b>	<b>432</b>	<b>469</b>
Выявленные объекты культурного наследия	116089	125560		

\* Входят в графу «памятники», поэтому не учитываются в общем расчете (в соответствии с новой Годовой формой федерального статистического наблюдения №1-ОПИК «Сведения об объектах культурного наследия» (март 2015 г.)).

Источник: составлено автором по данным ГИВЦ Минкультуры России за 2016, 2021 гг.

В 2021 г. из всех объектов культурного и археологического наследия Российской Федерации, находящихся на государственной охране, ремонтно-реставрационные работы осуществлялись на 8665 объектах, что составило 8,8% от их общего количества. Причем показатели 2021 г. выше уровня 2016 г. (4506 объектов, или 4,6% от общего числа) (см. табл. 2).

Еще одним важным в статистике культурного наследия показателем является количество выявленных, но не поставленных на государственную охрану объектов культурного наследия. В 2021 г. таковых было зафиксировано 125560 ед., что соответствует уровню, равному 82% от совокупного количества памятников, находящихся на государственной охране. За рассматриваемый 5-летний период количество выявленных объектов увеличилось на 4%.

По значимости объекты культурного наследия были распределены в 2021 г. следующим образом: 16% объектов относились к памятникам федерального значения, 80% – регионального значения и 4% – местного значения (см. рис. 1).

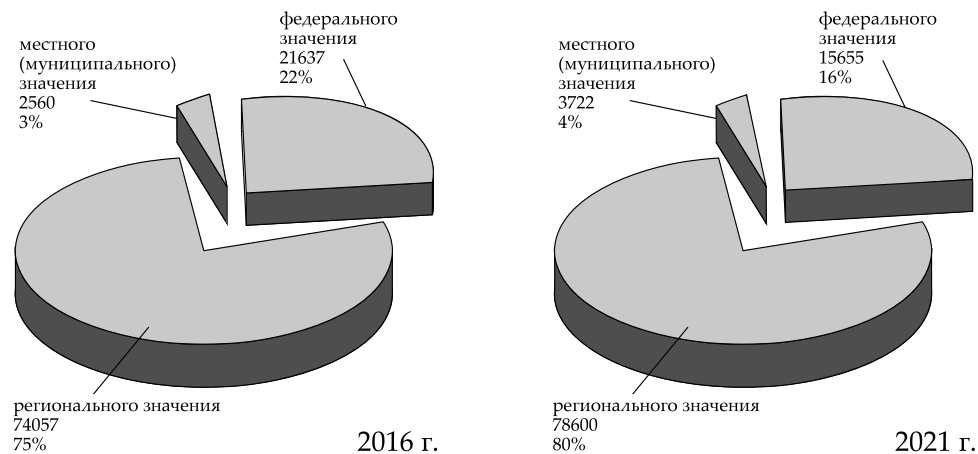


Рис. 1. Распределение памятников по уровням ведения, 2016, 2021 гг.; ед., %

Подобная структура обусловлена тем, что субъекты РФ вынуждены брать под свою опеку муниципальные памятники. Объекты культурного наследия – это «дорогое удовольствие», требующее постоянного финансирования. Подавляющая часть муниципальных образований просто не имеет необходимых и достаточных средств на содержание памятников, поэтому субъекты РФ ставят их на государственную охрану как ОКН регионального значения. Нехваткой финансирования объясняется и факт наличия огромного количества выявленных, но не поставленных на государственную охрану объектов.

Следует отметить, что в зарубежной практике распределение памятников по категориям имеет совершенно противоположный вид: самое большое количество памятников находится в ведении местных органов власти, на втором месте – памятники регионального значения, а вот федеральные объекты, т. е. объекты, имеющие национальное значение, – как правило, по количественному составу (но не по историческому и культурному значению!) уступают другим категориям. Практики также фиксируют диспропорции в распределении отечественных памятников по уровням ведения» [7, с. 14].

С 2016 г. по 2021 г. произошли существенные изменения в структуре распределения памятников по уровням власти: на фоне сокращения общего количества памятников на 14606 объектов количество памятников федерального ведения уменьшилось на 5982 объекта; количество памятников регионального значения увеличилось



на 4543 объекта; количество памятников местного значения выросло на 1162 объекта.

Эти цифры говорят о том, что у части объектов федерального значения могла быть понижена категория памятника, а какие-то объекты и вовсе перестали существовать, в лучшем случае в статусе памятника, а в худшем – физически. В частности, в пользу гипотезы о понижении категории памятника свидетельствует факт увеличения количества памятников регионального значения.

Следует отметить, что в открытом доступе практически нет информации по поводу использования объектов культурного наследия. По данным П.М. Шульгина по состоянию на начало 2010-х годов, 50,4% памятников не использовались; 28% – использовались разного рода учреждениями и пользователями; 13% – использовались под жилье; 5,5% – использовались учреждениями культуры. Среди выявленных объектов культурного наследия 55% не использовались и, как правило, находились в бесхозном состоянии.

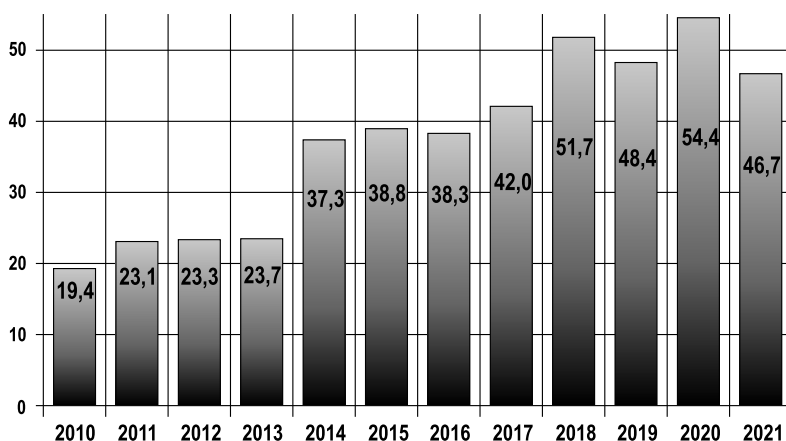
Суммируя сказанное, следует отметить, что согласно Европейской хартии местного самоуправления (1985 г.), наибольший спектр обеспеченных финансами полномочий должен принадлежать тому уровню власти, который ближе всего к гражданам страны. В этой связи подавляющая часть культурного наследия развитых стран находится в ведении муниципалитетов и локальных коммун. В России процессы централизации приводят к ослаблению местного самоуправления. Местные бюджеты не в состоянии обеспечивать сохранность ОКН. Поэтому наблюдаются существенные диспропорции с точки зрения территориальной принадлежности памятников: 80% ОКН – объекты регионального значения, в то время как к местному значению относятся только 4% ОКН.

## **Финансирование работ по сохранению ОКН**

Ежегодно из консолидированного бюджета РФ выделяются средства на финансирование работ по сохранению объектов культурного наследия. В текущих ценах объем финансирования увеличился в 2,4 раза за период с 2010 по 2021 гг. (см. рис. 2).

Трижды за рассматриваемый период наблюдалось сокращение финансирования в текущих ценах: в 2016 г., 2019 г. и 2021 г. Следует отметить, что речь идет о фактически освоенных средствах, а не утвержденных на начало отчетного периода.

Если смотреть на финансирование работ по сохранению ОКН в сопоставимых ценах, то в 2021 г. объем средств оставался почти на уровне 2011 г., т. е. за десять лет качественного рывка в финансовом обеспечении культурного наследия не произошло (см. табл. 3).



Источник: составлено автором по данным ГИВЦ Минкультуры России за 2010–2021 гг.

Рис. 2. Расходы на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия из КБ РФ, млрд руб.

Таблица 3

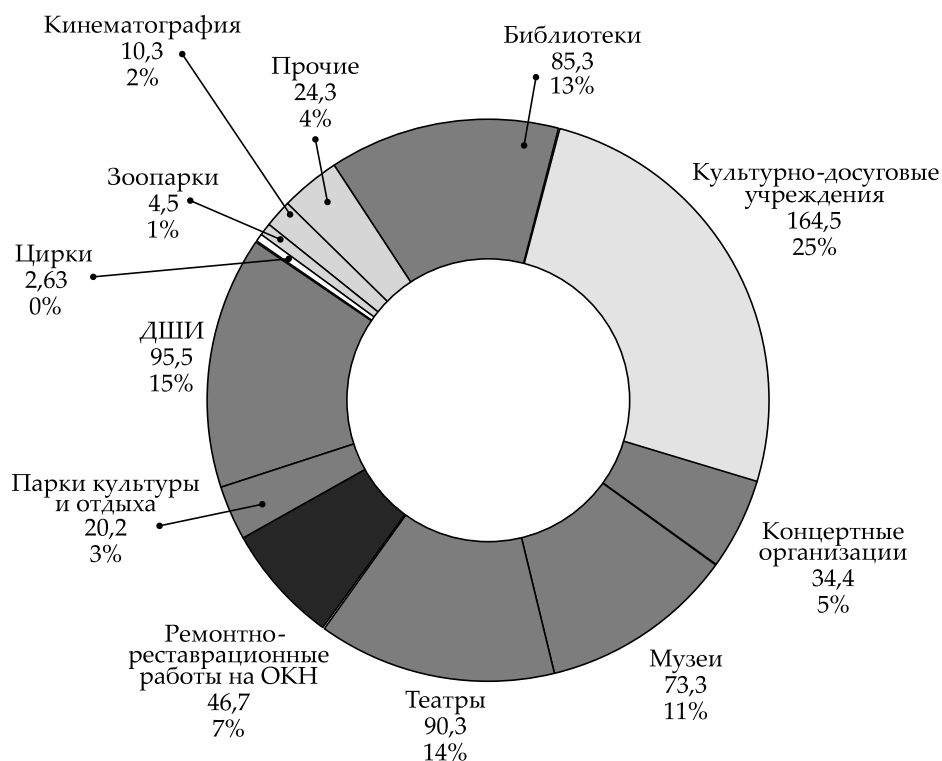
### Темпы роста расходов на проведение работ по сохранению ОКН (2010–2021 гг.), (2010 г. = 1)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Темпы роста расходов на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия к уровню 2010 г., в разах	1,00	1,04	0,97	0,93	1,36	1,31	1,25	1,30	1,46	1,33	1,48	1,09

Источник: рассчитано автором по данным ГИВЦ Минкультуры России за 2010–2021 гг.

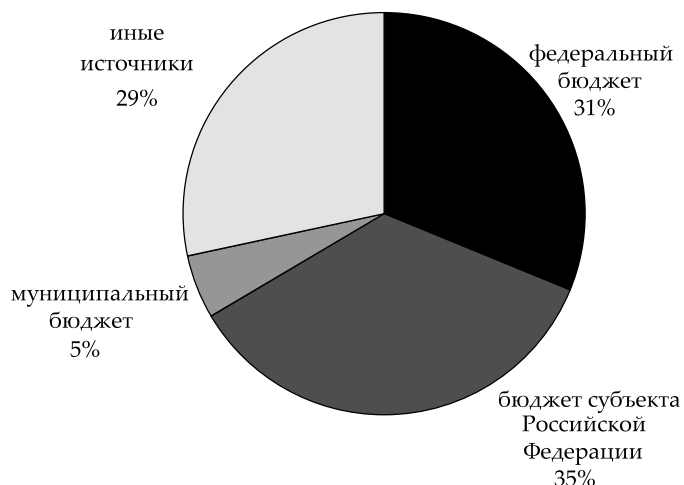
Следует отметить, что в последние годы наблюдается устойчивая тенденция роста неосвоенных к концу года финансовых средств (разница между ассигнованными и фактически освоенными объемами): в 2019 г. – 12,4 млрд руб.; 2020 г. – 9,5 млрд руб.; 2021 г. – 13,4 млрд руб. Речь идет о суммах, равных 15–20% от ассигнованных средств на начало финансового периода. При нехватке государственного обеспечения работ, связанных с сохранением ОКН, такие остатки неиспользованных по назначению объемов финансирования – непопустительная роскошь, свидетельствующая о серьезных проблемах в системе управления культурным наследием в России.

В общей структуре финансирования сферы культуры по направлениям культурной деятельности, доля ремонтно-реставрационных работ на объектах культурного наследия составила в 2021 г. 7% (см. рис. 3).



Источник: составлено автором по данным ГИВЦ Минкультуры России за 2021 г.

Рис. 3. Структура финансирования по направлениям культурной деятельности из КБ РФ (2021 г.), млрд руб., %



Источник: составлено автором по данным ГИВЦ Минкультуры России за 2021 г.

Рис. 4. Структура расходов на проведение работ по сохранению ОКН по источникам финансирования (2021 г.), %

На протяжении всего рассматриваемого диапазона данный показатель не превышал 10% в общей сумме государственных расходов на культуру.

В структуре расходов на проведение работ по сохранению ОКН преобладают средства федерального и регионального бюджетов, хотя 80% памятников имеют региональную принадлежность (см. рис. 4).

В результате полномочия по сохранению ОКН не обеспечены необходимым объемом финансовых средств. А нехватку средств на ремонтно-реставрационные работы в региональных бюджетах частично компенсируют за счет трансфертов из федерального бюджета.

В структуре расходов на проведение работ по сохранению ОКН по видам работ преобладают производственные работы – 90% (см. рис. 5).



Источник: составлено автором по данным ГИВЦ Минкультуры России за 2021 г.

Рис. 5. Структура расходов на проведение работ по сохранению ОКН по видам работ (2021), %

На протяжении всего рассматриваемого периода разработка проектов границ и предметов охраны, а также зон охраны получает мизерное финансирование, что явно не способствует решению проблемы. Финансирование работ по разработке проектов зон охраны и границ территорий должно занимать не менее 30% в общей структуре финансового обеспечения работ по сохранению культурного наследия.

Из года в год сохраняется практика резкой поляризации регионов России в части бюджетных возможностей на проведение работ по сохранению ОКН: на долю 10 субъектов РФ приходится 75% бюджетных средств (см. табл. 4).

Таблица 4

**Десять субъектов РФ с максимальным объемом финансирования работ по сохранению ОКН (2021 г.)**

Субъекты РФ	Млн руб.	%
Рязанская обл.	660,9	1,41
Владимирская обл.	863,0	1,85
Псковская обл.*	1162,7	2,49
Новосибирская обл.*	1328,3	2,84
Пермский край	1353,7	2,90
Свердловская обл.*	1796,7	3,85
Ростовская обл.*	1921,2	4,11
Республика Татарстан*	3664,6	7,84
Москва*	6056,5	12,96
Санкт-Петербург*	16118,2	34,50
<i>Итого по 10 субъектам РФ</i>	34925,8	74,75
<b>Итого по всем субъектам РФ</b>	<b>46722,7</b>	<b>100</b>

\* Субъекты РФ, попадающие в данный список на протяжении ряда последних лет.

Источник: составлено автором по данным ГИВЦ Минкультуры России за 2021 г.

На финансовое обеспечение работ по сохранению ОКН двух столиц – Москвы и Санкт-Петербурга – в 2021 г. пришлось 47,5% от совокупного объема бюджетного финансирования. Причем аналогичная ситуация наблюдалась в предыдущие годы: 2019 г. – 51,96%; 2016 г. – 56,4%.

Следует отметить, что высокие объемы финансирования работ по сохранению ОКН отмечаются в экономически развитых регионах. Практика показывает, что в экономически богатых регионах памятники чаще гибнут от рук девелоперов, чье внимание сфокусировано исключительно на экономической эффективности, в то время как во всех других регионах – от отсутствия должного финансирования.

## Основные меры и механизмы сохранения ОКН

На законодательном уровне отдельные инициативы, связанные с различными налоговыми преференциями, были закреплены с 2004 г. но, увы, не получили широкого распространения на прак-

тике. В ст. 14 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – № 73-ФЗ) содержатся отдельные нормы, связанные с льготной арендой или компенсацией затрат при проведении ремонтно-восстановительных работ на объектах культурного наследия:

- норма льготной арендной платы за объекты культурного наследия федерального, регионального или местного значения для владельцев, вкладывающих свои средства в ремонтно-реставрационные работы арендованных помещений (п. 1 ст. 14 № 73-ФЗ);
- норма о праве уменьшения установленной арендной платы на сумму понесенных расходов или части затрат в связи с проведением ремонтно-реставрационных работ (п. 2 ст. 14 № 73-ФЗ) для арендаторов объектов культурного наследия федерального значения;
- норма о сдаче в долгосрочную аренду на 49 лет с установлением льготной арендной платы объекта культурного значения, находящегося в неудовлетворительном состоянии (ст. 14.1 № 73-ФЗ), при условии осуществления ремонтно-реставрационных работ в 7-летний срок, включая период подготовки и согласования проектной документации;
- компенсация затрат собственникам объектов культурного наследия федерального значения, включенных в единый государственный реестр, или физическим и юридическим лицам, пользующимся такими объектами по договору безвозмездного пользования, за осуществляемые ими ремонтно-реставрационные работы на этих памятниках за собственный счет (п. 3 ст. 14 № 73-ФЗ).

В отношении *нормы льготной арендной ставки* на практике, к сожалению, известны случаи волюнтаризма чиновников, которые одномоментно устанавливали арендные платежи по полной ставке задним числом за ряд прошедших лет, тем самым выставляя добросовестного арендатора, восстановившего памятник за счет собственных средств, как неблагонадежного партнера, не выполняющего свои обязательства по долгосрочной аренде помещения. Эти факты подрывают доверие к государству, которое в любой момент может изменить «правила игры» в свою пользу, и не способствуют активизации частной инициативы по сохранению объектов культурного наследия.

*Норма о праве уменьшения установленной арендной платы на сумму понесенных расходов* или части затрат для арендаторов объектов культурного наследия федерального значения в настоящее время активно применяется, но каких-то общих принципов и соотношений не существует, так как условия уменьшения арендной платы оговариваются в каждом конкретном случае.

Действующая норма о сдаче в долгосрочную аренду на 49 лет с установлением льготной арендной платы объекта культурного значения, находящегося в неудовлетворительном состоянии, при условии осуществления ремонтно-реставрационных работ в 7-летний срок, включая период подготовки и согласования проектной документации, также является важной составляющей привлечения частных лиц к сохранению культурного наследия. Однако заинтересованные лица больше доверяют институту частной собственности, чем долгосрочной аренде. Известны случаи, когда договор о долгосрочной аренде памятника прерывался государственными органами в одностороннем порядке под эгидой смены статуса объекта культурного значения (с регионального на федеральный и наоборот), невзирая ни на какие вложенные частным арендатором средства. Кроме того, превалирование института долгосрочной аренды не способствует формированию в России рынка исторической недвижимости, крайне необходимого для запуска механизмов сохранения культурного наследия за счет средств частных инвесторов.

В качестве наглядного доказательства того факта, что неуверенность частных инвесторов в отношениях с государством по поводу долгосрочной аренды объектов культурного наследия вполне обоснована, приведем Определение Верховного суда в отношении досрочного расторжения охранно-арендного договора о пользовании ОКН от 25 октября 2022 г.<sup>5</sup> Вкратце суть дела такова: в июле 2003 г. ООО «Регда» и ГУ «Главное Управление охраны памятников г. Москвы» заключили охранно-арендный договор о пользовании недвижимым нежилым зданием – объектом культурного наследия, расположенным в г. Москве; в феврале 2006 г. права и обязанности арендатора перешли к ООО «Юридическая фирма Городисский и Партнеры» на основании соглашения, согласно которому арендатор был обязан выполнить за свой счет проектные, ремонтно-реставрационные, консервационные и противоаварийные работы; с 2006 по 2009 г. юрфирма выполнила свои обязательства в отношении реставрации арендуемого ОКН, после чего в июне 2012 г. здание было включено в перечень объектов культурного наследия федерального значения; в декабре 2012 г. Управление Росимущества как арендодатель и юрфирма заключили допсоглашение о том, что документально подтвержденные расходы арендатора по осуществлению ремонтно-восстановительных работ на общую сумму 233,5 млн руб. засчитываются в счет арендной платы; в 2013 г. юрфирма обратилась в Минкультуры РФ с заявлением о предоставлении права на льготную арендную плату, которое было одобрено, вследствие чего было заклю-

---

<sup>5</sup> <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-pravo-arendatora-istoricheskogo-zdaniya-na-kompensatsiyu-raskhodov-na-ego-restavratsiyu> (дата обращения: 30.11.2022).

чено допсоглашение об установлении льготной арендной платы в размере 107 тыс. руб. месяц на срок до 1 июля 2028 г.; в 2019 г. Росимущество передало вышеуказанный объект единому институту развития – акционерному обществу «ДОМ.РФ», которое после государственной регистрации уведомил юрфирму о досрочном расторжении охранно-арендного договора; юрфирма не согласилась с досрочным расторжением договора, после чего «ДОМ.РФ» обратился в арбитражный суд с иском о расторжении договора и освобождении здания; юрфирма, в свою очередь, обратилась со встречным иском о взыскании 233,5 млн руб. необоснованного обогащения в виде стоимости ремонтно-восстановительных работ и 8,4 млн руб. в виде процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленными на сумму долга; суд удовлетворил иск «ДОМ.РФ» и отказал во встречном иске, а суды апелляционной и кассационной инстанций оставили такое решение в силе; юрфирма обратилась в Верховный суд с кассационной жалобой, что суды трех инстанций нарушили нормы права.

Верховный суд принял во внимание доводы юрфирмы о том, что «недопустимо создавать систему, порождающую недоверие к институту ГЧП», отменил решения трех инстанций и отправил в арбитражный суд на новое рассмотрение. Вместе с тем Верховный суд подтвердил, что государство вправе расторгать договоры в одностороннем порядке, но при досрочном расторжении договора аренды арендатор имеет право компенсации причиненных убытков. Не вызывает сомнений, что подобная судебная практика не способствует росту доверия к государству со стороны частных инвесторов.

*Норма о компенсации затрат собственникам или пользователям за осуществляемые ими ремонтно-реставрационные работы на этих памятниках за собственный счет находится в латентном состоянии с момента своего введения, поскольку Минфин России который год подряд приостанавливает ее действие. За десять лет существования данной нормы так и не разработана методика расчета этих затрат и собственно сама процедура выплаты компенсации понесенных расходов.*

Если говорить об экономической составляющей участия государства в проектах ГЧП, за исключением предоставления аренды сроком на 49 лет, то следует выделить несколько основных сюжетов, применяемых в отечественной практике:

- выделение субсидий на возмещение части затрат инвестора, связанных с оплатой процентов по кредитам;
- строительство транспортной и коммунальной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение) за счет бюджетных средств;
- снижение ставки налога на прибыль и освобождение от уплаты налога на имущество в течение срока окупаемости проекта.



## Анализ существующих практик в России

Существующая практика свидетельствует о том, что основная часть проектов ГЧП в сфере сохранения культурного наследия в России приходится на арендные соглашения. Однако как на федеральном уровне, так и в отдельных субъектах Федерации предпринимаются различные инициативы по сохранению культурного наследия. Рассмотрим подробнее некоторые из таких инициатив, получивших широкое освещение в средствах массовой информации.

На федеральном уровне действуют два проекта: концепция «Зеленый коридор» и проект «Возрождение исторических усадеб» в рамках национального приоритетного проекта «Культура».

Концепция «Зеленый коридор» была инициирована Минкультуры России совместно с Росимуществом в 2014 г. и реализуется через акционерное общество «Распорядительная дирекция Минкультуры России» со 100% государственным участием. Учредителем Распорядительной дирекции является Росимущество. Распорядительная дирекция владеет объектами культурного наследия на праве собственности. Девиз Общества: «Мы восстанавливаем и сохраняем памятники истории и культуры». Примечательно, что цели деятельности Дирекции напрямую никак не связаны с сохранением культурного наследия. Согласно Уставу, общество осуществляет свою деятельность в целях: 1) получения прибыли, в том числе дивидендов по акциям дочерних обществ, находящихся в собственности Общества; 2) повышения рыночных акций Общества (в редакции Устава от 30 марта 2021 г.). А для достижения этих целей Общество вправе осуществлять такие виды деятельности, как подготовка к продаже и продажа ОКН, сдача в аренду и управление ОКН, обеспечение проведения работ по сохранению ОКН и проч.

Концепция подразумевает продажу объектов культурного наследия частным инвесторам в рассрочку на конкурсной основе при обязательном условии осуществления ремонтно-реставрационных работ на приобретенных объектах культурного наследия. Согласно условиям концепции, частный покупатель по результатам торгов оплачивает 20% итоговой стоимости объекта и получает его в пользование на условиях аренды. По завершении ремонтно-реставрационных работ и выплате оставшейся суммы равными долями на протяжении всего срока реставрации частный инвестор получает памятник в частную собственность. По условиям концепции проект должен быть реализован в течение 7-летнего периода.

По сути, концепция «Зеленый коридор» является ничем иным как приватизацией государственной собственности, имеющей культурно-историческое значение. Росимущество передает права собственно-

сти на отдельные объекты культурного наследия Распорядительной дирекции в качестве уставного капитала, а та осуществляет их продажу в рассрочку частным покупателям через процедуру открытых торгов с отлагательным условием перехода права собственности после осуществления ремонтно-реставрационных работ.

Назвать эту концепцию успешной пока не представляется возможным. Смещение акцента с сохранения культурного наследия и поиска адекватного частного собственника, готового вложиться в рискованный проект по восстановлению памятника (как известно, реставрация обходится в 5 раз дороже, чем новое строительство), на стремление продать его как можно дороже позволяет усомниться в успешности данной инициативы.

Успешная реализация объектов культурного наследия требует крупных (скорее всего, корпоративных) игроков и значительных финансовых вложений. Об эффективности деятельности Общества свидетельствует тот факт, что если усадьба Гребнево была продана в 2018 г., то усадьба Никольское-Урюпино ждет своего часа с 2014 г. Продажа одного-двух объектов за 8-летний период своего существования Общества при отсутствии какого-либо публичного отчета позволяет усомниться в жизнеспособности и нужности такого рода структуры.

Таким образом, концепция «Зеленый коридор» (примечательно, что разработчики не назвали ее программой) была реализована на отдельных объектах культурного наследия, но это скорее разовые акции, нежели широко зарекомендовавшая себя практика. И дело здесь – в расстановке приоритетов: если цель – сохранение культурного наследия, тогда не нужно пытаться заработать на руинах, а следует стремиться передать их в руки заинтересованного собственника на льготных условиях.

Проект «Возрождение исторических усадеб» был инициирован Министерством культуры РФ в 2019 г. для привлечения средств частных инвесторов в сохранение объектов культурного наследия, являющихся историческими усадебными комплексами. Он вошел в федеральный проект «Культурная среда» национального приоритетного проекта «Культура». Координатором проекта выступило АУИПИК (Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры). К 2024 г. должны быть утверждены 50 инвестиционных паспортов усадеб, включающих в себя исторические исследования, научно-изыскательную и техническую документацию, инженерное обследование и расчет инвестиций. На эти цели запланировано выделить 100 млн руб. (причем в 2020 г.). В данном случае речь идет о выделении средств на подготовку к вовлечению в хозяйственный оборот объектов культурного наследия. А после подготовки необходимой документации эти

объекты будут выставляться на торги. К сожалению, с августа 2020 г. координатором проекта не представлена конкретная информация по его реализации.

Далее рассмотрим инициативы различных субъектов РФ (г. Москва, г. Санкт-Петербург, Московская область, Калининградская область, Новгородская область, Нижегородская область, Самарская область).

Программа «Рубль за квадратный метр» инициирована Правительством Москвы в 2012 г. (Постановление Правительства г. Москвы от 24 января 2012 года № 12-ПП). Программа ориентирована на сохранение архитектурных памятников, которые нуждаются в реставрации, за счет предоставления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет на конкурсной основе (открытые торги или аукцион) частным инвесторам. Победитель торгов заключает договор аренды и берет на себя все обязательства по осуществлению ремонтно-реставрационных работ. По завершении реставрации ставка арендной платы становится равной 1 руб. за 1 кв. м в год. Пока идут ремонтно-реставрационные работы, инвестор оплачивает аренду по ставке, определенной в ходе аукциона. В московской программе частный инвестор должен выполнить ремонтно-реставрационные работы в течение 5 лет, после чего у него появляется право льготной арендной ставки.

За прошедшие 10 лет существования Программы она была реализована на 34 объектах культурного наследия, из которых 20 памятников были отреставрированы и переданы в аренду по льготной ставке<sup>6</sup>.

Акцент программы на долгосрочной аренде вместо частной собственности не способствует широкому распространению данной инициативы. Кроме того, льготная арендная плата появляется только с момента завершения ремонтно-реставрационных работ. До этого момента частный инвестор несет на себе все бремя расходов по приведению зачастую руинированного объекта культурного наследия в надлежащий вид. При этом программа не гарантирует, что по завершении срока аренды арендодатель или его потомки смогут претендовать на преимущественное право выкупа объекта культурного наследия на льготных основаниях. В этой связи частный инвестор находится в достаточно уязвимом положении и вкладывает собственные средства в восстановление объекта культурного наследия на свой страх и риск.

Программа «Усадьбы Подмосковья» была инициирована Правительством Московской области в 2013 г. (Постановление Правительства Московской области от 13 мая 2013 года № 297/17). Программа подразумевает предоставление частным инвесторам объектов культурного наследия нежилого назначения, находящихся в неудовлетворительном состоянии, на конкурсной основе (посредством открытых торгов

---

<sup>6</sup> <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/140054>.

или аукциона) на условиях долгосрочной аренды сроком на 49 лет при обязательном условии их ремонта и восстановления за счет собственных средств. По завершении ремонтно-реставрационных работ арендная плата становится равной 1 руб. за 1 кв. м в год вплоть до истечения срока аренды. Причем по условиям договора объект должен быть отреставрирован в течение 7-летнего периода. До завершения срока реставрации действует рыночная ставка арендной платы.

За все время действия Программы в долгосрочную аренду переданы 16 объектов культурного наследия регионального значения и 17 объектов культурного наследия муниципального значения. Из 320 объектов культурного наследия, расположенных в Московской области, 30% находятся в неудовлетворительном состоянии<sup>7</sup>.

Комплексный подход Московской области к восстановлению объектов культурного наследия включает в себя установление льготной ставки арендной платы на землю, на которой находится памятник. При расчете размера арендной платы Кд (коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке), Пкд (повышающий коэффициент) и Км (коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования) устанавливаются равными 1. Таким образом, размер арендной платы за землю рассчитывается исходя из базового размера арендной платы и площади земельного участка.

По аналогии с программой «Рубль за квадратный метр» программа Московской области ориентирована на долгосрочную аренду, что существенно сужает круг потенциальных частных инвесторов, готовых вкладывать серьезные финансовые ресурсы исключительно на правах частной собственности.

Программа аренды ОКН «Рубль за метр» в Санкт-Петербурге была инициирована в 2018 г. Комитетом имущественных отношений и Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников Санкт-Петербурга. С 2021 г. готовить документацию для объектов по программе стало СПб ГБУ «Агентство по развитию имущественного комплекса» (АРИК), подведомственное Комитету имущественных отношений. В программе участвуют ОКН, которые находятся в неудовлетворительном состоянии и не используются. Суть программы аналогична программам других регионов по сдаче на конкурсной основе в долгосрочную аренду объектов культурного наследия. Другими словами, право льготной арендной ставки появляется только после проведения ремонтно-реставрационных работ,

<sup>7</sup> <https://riamo.ru/article/562287/programmu-gosudarstvenno-chastnogo-vozstanovleniya-usadeb-podmoskovya-prodolzhayut-vorobev-xl>.

которые должны быть осуществлены в течение 7 лет. По состоянию на июнь 2022 г. только шесть объектов культурного наследия были переданы в долгосрочную аренду<sup>8</sup>. Инициаторы проекта преимущество долгосрочной аренды в качестве инструмента сохранения культурного наследия связывают с тем, что памятник остается в государственной собственности.

Программа «Культурное наследие в хорошие руки» в Новгородской области была инициирована Министерством инвестиционной политики в 2019 г., а стартовала – в 2020 г. Справедливо ради следует отметить, что уже в 2018 г. в области действовал проект «Новгородская усадьба» с возможностью выкупа объекта культурного наследия за 1 руб., но он не пользовался большой популярностью среди инвесторов. Позднее эта инициатива была трансформирована в приоритетный региональный проект «Культурное наследие в хорошие руки». В рамках проекта частный инвестор может приобрести в собственность объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии, за 1 руб. при условии его восстановления и приспособления к современному использованию в срок до семи лет. Следует отметить, что по символической стоимости в 1 руб. продается только историческое здание, в то время земельный участок под ним – по рыночной стоимости, определяемой независимым оценщиком.

Ввиду низкой привлекательности Программы для частных инвесторов (11 объектов, выставленных на продажу, в течение 2-х лет не были востребованы) позднее в нее были внесены дополнения, связанные с возможностью предоставления покупателю исторической недвижимости субсидий из областного бюджета на частичную компенсацию затрат на уплату процентов по кредитным договорам (договорам займа), взятым для проведения ремонтно-реставрационных работ на объектах культурного наследия. Размер предоставляемой субсидии рассчитывается на основании фактически понесенных затрат на уплату процентов по кредиту или займу в размере 80% от процентной ставки по кредиту (займу).

Очевидно, что низкая привлекательность Программы для частного инвестора во многом обусловлена условием приобретения земельного участка под объектом культурного наследия по рыночной стоимости. К стоимости ремонтно-восстановительных работ в рамках заданного промежутка времени (не более 7 лет) добавляется рыночная стоимость земельного участка.

Программа Калининградской области «Финансирование проектов по вовлечению объектов культурного наследия в хозяйственный оборот» была

---

<sup>8</sup> [https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2022/06/14/Справка\\_по\\_программе\\_Рубль\\_за\\_метр\\_30.05.2022.pdf](https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2022/06/14/Справка_по_программе_Рубль_за_метр_30.05.2022.pdf).

инициирована правительством области в ноябре 2020 г. Старт Программы состоялся в апреле 2021 г. Следует отметить, что целью Программы изначально была заявлена не реставрация культурно-исторической недвижимости как таковой, а реализация инвестиционных проектов, связанных с запуском коммерческой активности на восстановленных ОКН. Оператором Программы является Центр поддержки предпринимательства «Мой бизнес»<sup>9</sup>.

Суть Программы заключается в предоставлении целевой финансовой поддержки субъектам малого и среднего бизнеса для восстановления и вовлечения в хозяйственный оборот объектов культурно-исторической недвижимости. Финансовые средства предоставляются в двух формах: 1) в виде беспроцентного займа; 2) в виде безвозмездной финансовой поддержки.

Целевой заем предоставляется на срок до 15 лет по нулевой процентной ставке с отсрочкой погашения основной суммы займа до 10 лет (выплаты осуществляются только в течение последних пяти лет). Максимальная сумма займа – до 500 млн руб. Заем предоставляется несколькими траншами в зависимости от масштаба работ на ОКН, причем последующий транш выплачивается при условии целевого использования финансовых средств в текущем периоде на основе утвержденного бизнес-плана.

Если собственник или арендатор ОКН проведет ремонтно-реставрационные работы и сможет использовать его в коммерческих целях в течение первых пяти лет, то у него появится опция списания до 50% от суммы займа. Таким образом, к беспроцентному займу подключается опция безвозмездной финансовой поддержки, позволяющая сократить сумму погашения займа в двукратном размере.

Важно, что средства займа могут использоваться не только на покрытие прямых расходов, непосредственно связанных с ремонтно-восстановительными работами, но и на оплату проектных работ, а также многочисленных процедур согласования.

По условиям Программы максимальный объем средств, полученный одним заявителем, не может превышать 1 млрд руб. Однако на реализацию программы в 2021–2023 гг. запланировано ежегодно выделять по 50 млн руб. из бюджета области. Поэтому оперировать объемами финансовой поддержки из областного бюджета в размере от 0,5 до 1 млрд руб. пока не представляется возможным.

По сообщениям в СМИ, для участия в Программе в апреле 2021 г. было заявлено 7 инвестпроектов на общую сумму в 1,4 млрд руб. На состоявшемся в октябре 2022 г. круглом столе «Новая жизнь объектов культурного наследия: от идеи до реализации», организованном пра-

<sup>9</sup> <https://mbkaliningrad.ru/okn> (дата обращения: 01.12.2022 г.).

вительством Калининградской области при информационной поддержке РБК на площадке Агентства стратегических инициатив «Точка кипения – Арбат», было заявлено, что благодаря Программе «уже удалось часть объектов восстановить по чертежам, картинам, другим источникам, а часть — законсервировать и использовать для культурных целей»<sup>10</sup>.

Проект «Участок под застройку взамен на восстановление ОКН» в Нижнем Новгороде был реализован в ноябре 2022 г. Речь идет о конкретном проекте, связанном с реставрацией усадьбы Гусевых в квартале Церкви трех святителей. Компания – застройщик жилья «ННДК-Мещера» вложила 87 млн руб. в реставрацию памятника регионального значения, находившегося в неудовлетворительном состоянии и не использовавшегося. Взамен застройщик получил без торгов земельный участок площадью 0,7 га под строительство нового жилого комплекса с символической арендной платой в размере одного рубля в год. Примечательно, что реставрация была осуществлена в 1,5-годичный срок<sup>11</sup>. В Нижнем Новгороде предполагают реализовать эту схему еще на двух подходящих для реновации участках с обязательной реставрацией ОКН.

О Народном облигационном займе Самарской области известила газета «Волжская коммуна» от 21 сентября 2016 г. материалом под названием «Средства Народного займа пойдут на обновление исторического центра Самары». Программа была инициирована экс-губернатором Самарской области Н. Меркушкиным. Известно, что было выпущено 8500 облигаций номиналом в 60000 руб. за каждую на общую сумму эмиссии 510 млн руб. Срок погашения – конец 2019 г. Доходность облигаций анонсировалась как 13% годовых. Собранные средства должны были быть направлены в Самарский областной фонд жилья и ипотеки для реконструкции исторического центра Самары.

С момента анонсирования проекта целый ряд обстоятельств позволял усомниться в успехе данного проекта:

1. Эмитентом облигаций выступала некая ООО «Технологии строительства СОФЖИ». В отличие от банковских депозитов, средства, вложенные в облигации, не защищены государственной системой страхования вкладов физических лиц. Данный облигационный заем, по сути, ничем не обеспечен. Риски невозврата данных средств достаточно высоки.

2. Доходы по облигациям, как впрочем и по любым другим ценным бумагам, облагаются НДФЛ, что снижает доходность облигаций.

---

<sup>10</sup> АСИ подключится к разработке регионального стандарта по сохранению и приумножению объектов культурного наследия. <https://asi.ru/news/190746>.

<sup>11</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/5695087>.

3. Не нужно забывать об инфляции, высокий уровень которой существенно снижает реальную доходность облигаций.

4. Социально-экономическое положение населения в Самарской области едва ли может позволить простым гражданам приобрести облигацию номиналом в 60000 руб. в массовом порядке, чтобы подтвердить «народность» данной инициативы.

5. Введение подобных финансовых механизмов требует доверия к государственной системе со стороны населения. Практика показывает, что государство склонно менять правила игры по ходу самой игры, причем зачастую не в интересах простых граждан. Этот факт явно не способствует укреплению доверия населения к таким новациям, как анонсированный Народный облигационный заем.

6. Наконец, заявленный «жесткий контроль расходования средств» также может быть поставлен под сомнение, потому что заемные средства будут направляться не в специально созданный фонд по сохранению культурного наследия, а размываться в общей сумме средств Самарского областного фонда жилья и ипотеки. Также не исключена вероятность, что «обновление исторического центра Самары» окажется всего лишь рекламным ходом, далеким от реальных действий по сохранению культурного наследия.

Позднее оказалось, что озвученные выше опасения оправдались. Работы по реконструкции исторического центра Самары так и не начались, так как проект не прошел стадию согласований, в том числе по причине несогласия общественности с концепцией многоэтажной застройки центра города. Весной 2017 г. была объявлена процедура отзыва облигаций, а к 6 февраля 2018 г. планировалось погасить все облигации Народного займа. Во многом Народный заем потерпел фиаско, так как основные инициаторы проекта лишились своих должностей.

Таким образом, резюмируя отдельные кейсы федеральных и региональных органов власти по привлечению частных инвесторов к сохранению объектов культурного наследия, можно отметить их относительно низкую популярность в целом. Подавляющая часть проектов представлена долгосрочной арендой с льготной ставкой. В гораздо меньшей степени встречаются случаи приватизации объектов культурного наследия. С одной стороны, неуспех данных инициатив связан с недоверием со стороны потенциальных инвесторов к государству и к установленным им «правилам игры». С другой стороны, в массе своей попытки привлечения частных средств в сферу сохранения культурного наследия тесно связаны с латентным желанием чиновников заработать на потенциальных инвесторах. Это выражается как в сдаче в долгосрочную аренду за 1 рубль руинированного объекта культурного наследия при условии арендной платы за использование земельного участка под



ним по рыночной стоимости, так и собственно в приватизации памятника, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в рассрочку или предоставлении льготной арендной ставки только после завершения ремонтно-реставрационных работ. В этой связи гораздо привлекательней для инвестора выглядят инициативы Калининградской и Нижегородской областей. Другой вопрос, насколько конкретные успешные кейсы можно масштабировать и распространять в других регионах. Совершенно очевидно, что общая экономическая конъюнктура в стране, а также социально-экономическое положение регионов вносят свою лепту в реализацию подобного рода проектов.

Откровенно говоря, успешная реализация немногочисленных в массе своей проектов по сохранению культурного наследия за счет частных средств является не столько благодаря, сколько вопреки сложившейся в России институциональной среде. Поэтому те немногочисленные частные инвесторы, которые по зову сердца («любовь к родному пепелищу, любовь к отеческим гробам...») рискнули вложить свои средства в восстановление объектов культурного наследия, достойны искреннего уважения и восхищения.

Нельзя не согласиться с Донованом Рипкемой, что «исторические здания не подойдут застройщикам, которые хотят быстро разбогатеть. Сохранение исторического наследия – выгодная стратегия для тех, кто инвестирует в будущее» [8, с. 99]. Поэтому применение проектов ГЧП в сфере культуры получит широкое распространение в России только тогда, когда частные предприниматели и общественные организации будут заинтересованы в реализации долгосрочных социально значимых проектов, а не только в извлечении прибыли, что, в свою очередь, потребует кардинальных изменений в мировоззрении потенциальных инвесторов, представителей власти и местного самоуправления, а также общественных активистов.

\* \* \*

Для создания благоприятной институциональной среды требуется сотрудничество государства, общества и бизнеса в сфере сохранения культурного наследия, для чего необходимо:

- изменение существующей парадигмы финансирования культуры. В богатых регионах наследие гибнет от гнета больших денег, а в бедных регионах – от их недостатка или отсутствия;
- создание специального федерального органа (Росохранкультура), т.к. функционал Минкультуры России не справляется с этой задачей. Недопустимость передачи функций по реставрации в ведение Минстроя;
- укрепление местного самоуправления. Без реформы местного самоуправления проблемы сохранения культурного наследия не

- сдвинутся с мертвой точки. Развитие краеведческого движения. Восстановление культурного наследия на основе сплоченности местного сообщества. Чувство сопричастности территории;
- создание банка данных по реализованным и реализуемым проектам сохранения культурного наследия в регионах России. Распространение и широкое общественное освещение лучших практик.
  - разработка методики оценки инвестиционной привлекательности объектов культурного наследия;
  - поддержка общественных и волонтерских организаций, институтов гражданского общества, работающих в сфере сохранения культурного наследия.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Волков О.В. Погружение во тьму. Из пережитого. Paris: Atheneum, 1987.
2. Rizzo I., Mignosa A. Preface. In: Handbook on the Economics of Cultural Heritage. Ed. by I. Rizzo & A. Mignosa. Edward Elgar: Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA, 2013. Pp. XXIV–XXXII.
3. Rypkema D. Heritage Conservation and the Local Economy // Global Urban Development Magazine. 2008. Vol. 4 (1). <https://www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss1/Rypkema%20PDF.pdf>.
4. Benhamou F. Public intervention for cultural heritage: normative issues and tools. In: Handbook on the Economics of Cultural Heritage. Ed. by I. Rizzo & A. Mignosa. Edward Elgar: Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA, 2013. Pp. 3–16.
5. Rypkema D. Economics and the built cultural heritage. In: Heritage and Beyond. Council of Europe. Strasbourg: Council of Europe Publishing. December 2009. Pp. 113–123.
6. Rypkema D., Cheong C. Measuring Economic Impacts of Historic Preservation. A Report to the Advisory Council on Historic Preservation. November 2011. Washington, DC and Randall Mason, PhD. University of Pennsylvania, School of Design, Historic Preservation Program. <https://www.achp.gov/sites/default/files/guidance/2018-06/Economic%20Impacts%20v5-FINAL.pdf>.
7. Дударенко В.Н., Герасимов Н.М., Генин Л.В., Выдрин И.В. Органы местного самоуправления и сохранение объектов культурного наследия // Муниципалитет: экономика и управление. 2018. № 3 (24). С. 11–19.
8. Рипкема Д. Экономика исторического наследия: практическое пособие для руководителей / Пер. с англ. М.: ЗАО «Билдинг Медиа Групп», 2006.

#### REFERENCES

1. Volkov O. Diving into Darkness. From the Experience. Paris: Atheneum, 1987. (In Russ.).
2. Rizzo I., Mignosa A. Preface. In: Handbook on the Economics of Cultural Heritage. Ed. by I. Rizzo & A. Mignosa. Edward Elgar: Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA, 2013. Pp. XXIV–XXXII.
3. Rypkema D. Heritage Conservation and the Local Economy // Global Urban Development Magazine. 2008. Vol. 4 (1). <https://www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss1/Rypkema%20PDF.pdf>.

4. *Benhamou F.* Public intervention for cultural heritage: normative issues and tools. In: Handbook on the Economics of Cultural Heritage. Ed. by I. Rizzo & A. Mignosa. Edward Elgar: Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA, 2013. Pp. 3–16.
5. *Rypkema D.* Economics and the built cultural heritage. In: Heritage and Beyond. Council of Europe. Strasbourg: Council of Europe Publishing. December 2009. Pp. 113–123.
6. *Rypkema D., Cheong C.* Measuring Economic Impacts of Historic Preservation. A Report to the Advisory Council on Historic Preservation. November 2011. Washington, DC and Randall Mason, PhD. University of Pennsylvania, School of Design, Historic Preservation Program. <https://www.achp.gov/sites/default/files/guidance/2018-06/Economic%20Impacts%20v5-FINAL.pdf>.
7. *Dudarenko V.N., Gerasimov N.M., Genin L.V., Vydrin I.V.* Bodies of local government and conservation of objects of cultural heritage // Municipality: Economics and Management. 2018. № 3 (24). Pp. 11–19. (In Russ.).
8. *Rypkema D.* The economics of historic preservation: A community leader's guide. Moscow: ZAO Building Media Group, 2006. (In Russ.).

Дата поступления рукописи: 20.11.2022 г.

#### ABOUT THE AUTHOR

**Muzychuk Valentina Yurievna** – Dr. Sci. (Econ.), Deputy Director for Science of Institute of Economics of the Russian Academy of Sciences; Leading Researcher at the State Institute for Art Studies, Moscow, Russia  
vm-instecon@yandex.ru

#### ECONOMICS OF CULTURAL HERITAGE IN RUSSIA: FEATURES AND CONTRADICTIONS

The article focuses on the financial aspects of cultural heritage preservation in Russia. The amount of public funding is investigated, detailing the levels of the budgetary system, the regional context, and the expenditures by type of work. The main measures and mechanisms for attracting private funds into the sphere of cultural heritage preservation in current legislation are analyzed, the features and contradictions of their application in practice are revealed. Particular attention is paid to analysis of federal and regional initiatives for privatization or leasing of cultural heritage objects under condition of their restoration and revitalization (under the programs "Green corridor", "Revival of historical estates", "One ruble per square meter", "Moscow region estates", "Cultural heritage in good hands", etc.). The analysis shows that the existing initiatives cannot be regarded as generally successful, and some accomplished projects indicate no systematic state support. This is largely due to the lack of a coherent system of cultural heritage management in Russia, which often results in unfriendly management decisions in the field of historical and cultural heritage preservation.

**Keywords:** *cultural heritage, economics of cultural heritage, cultural and historical real estate, PPP in the sphere of cultural heritage preservation, cultural monuments, preferential rental rate, ruble per meter, historical estates.*

**JEL:** Z1.