

ПРОЕКТ

**МОДЕЛЬНЫЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ПО СОХРАНЕНИЮ И
ПРИУМНОЖЕНИЮ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОГО ДОСТОЯНИЯ
РОССИИ**

**12 РЕКОМЕНДУЕМЫХ РЕГИОНАЛЬНЫХ МЕР
В СФЕРЕ СОХРАНЕНИЯ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

2023 г.

Оглавление

Авторский коллектив	4
Введение.....	11
1. СОЗДАНИЕ ЭФФЕКТИВНЫХ МЕХАНИЗМОВ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ФОНДАМИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА КАПИТАЛЬНЫХ РЕМОНТОВ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	19
2. МЕХАНИЗМЫ ПЕРЕДАЧИ ОКН ЧАСТНОМУ ИНВЕТОРУ	28
3. ФОРМИРОВАНИЕ И РЕГУЛЯРНОЕ ОБНОВЛЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ ОКН, ВОЗМОЖНЫХ К ПЕРЕДАЧЕ ИНВЕТОРУ С ТОРГОВ, А ТАКЖЕ СОЗДАНИЕ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ БАЗЫ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНИМАНИЯ ИНВЕТОРОВ К ОКН РЕГИОНА	38
4. ВВЕДЕНИЕ СУБСИДИАРНОЙ ПОДДЕРЖКИ, ЛЬГОТНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, А ТАКЖЕ НАЛОГОВЫХ И ИНЫХ ЛЬГОТ ДЛЯ ИНВЕТОРОВ В ВОССТАНОВЛЕНИЕ ОКН.....	41
5. СЛУЖБА «ОДНОГО ОКНА» ПО ВОПРОСАМ СОХРАНЕНИЯ НАСЛЕДИЯ.....	48
6. СОЗДАНИЕ СИСТЕМЫ ПОДГОТОВКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАСПОРТОВ ОКН.....	50
8. СОЗДАНИЕ ЭНДАУМЕНТ И ИНЫХ ФОНДОВ В ЦЕЛЯХ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ В СФЕРУ СОХРАНЕНИЯ ОКН...	56
9. СОЗДАНИЕ ИСТОРИЧЕСКИХ КВАРТАЛОВ (КУЛЬТУРНО- ТУРИСТИЧЕСКИХ КЛАСТЕРОВ).	60
10. НАЛИЧИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ТЕКУЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ ОКН.....	64
11. РАЗРАБОТКА РЕГИОНАЛЬНЫХ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ ОКН, А ТАКЖЕ СИСТЕМЫ КРИТЕРИЕВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ	

ДЛЯ ОБЪЕКТОВ, ОБЛАДАЮЩИХ ПРИЗНАКАМИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	67
12. НАЛИЧИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В СФЕРЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.....	70
Использованные нормативные документы	73
Приложения	77
Форма инвестиционного паспорта объекта культурного наследия.....	77

Авторский коллектив

Участники Федеральной рабочей группы Комитета «ОПОРЫ РОССИИ» по ценностно-ориентированному предпринимательству по реализации проекта: «Разработка и внедрение Региональных стандартов по сохранению и приумножению культурно-исторического достояния России»:

1. **Львова Татьяна Сергеевна**, руководитель авторского коллектива, руководитель Общественной инициативы по разработке и внедрению Региональных стандартов по сохранению и приумножению культурно-исторического Достояния России.

2. **Муринец Евгения Дмитриевна**, архитектор, советник Губернатора Астраханской области, советник Губернатора Ульяновской области, член Экспертного совета Минстроя России, преподаватель магистратуры ИГСУ РАНХиГС.

3. **Инджгия Евгений Александрович**, управляющий партнер Агентства реновации архитектурного наследия «Интеллект».

4. **Абакумов Станислав Николаевич**, кандидат исторических наук, доцент, Председатель Орловского областного отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры.

5. **Агапов Алексей Владимирович**, Президент Благотворительного фонда поддержки возрождения Русской церковной архитектуры «Иннотех XXI».

6. **Балтусова Олеся Александровна**, помощник Президента Республики Татарстан, член совета ТРОВООПИИК (региональное отделение Всероссийского Общества охраны памятников).

7. **Богомолв Валерий Александрович**, директор Художественно-промышленной выставки-форума «Уникальная Россия», директор Фонда сохранения и развития культуры, традиционных духовно-нравственных ценностей и исторической памяти «Уникальная Страна».

8. **Губинская Ксения Юрьевна**, заместитель председателя Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области.

9. **Давыдова Анна Алексеевна**, советник директора АНО «Агентство по сохранению и развитию объектов исторической среды Нижегородской области», градозащитник.

10. **Жукович Владислав Константинович**, Председатель Союза православных предпринимателей, Вице-президент НП «ОПОРА», зам. председателя Комитета по ценностно-ориентированному предпринимательству «ОПОРА – СОЗИДАНИЕ» (по согласованию).

11. **Иванова Наталия Васильевна**, советник управляющего директора, корпоративный директор Консорциума Леонтьевский центр - AV Group.

12. **Казачкова Нина Васильевна**, председатель Самарского регионального отделения ВООПиК, член Общественного совета при УГООКН Самарской области, член Градостроительного совета при Губернаторе Самарской области, член Общественного совета Городской Думы.

13. **Кирсанов Никита Олегович**, председатель Комитета по сохранению исторического наследия города Томска.

14. **Кнор Анастасия Юрьевна**, Директор СРОО "За информационное общество" - оператор Том Соьер Феста в Самаре.

15. **Козырев Петр Олегович**, предприниматель, общественный деятель, председатель правления Московской областной общественной организации по поддержке предпринимательских и социальных инициатив «Движение жизни», вице-президент Евразийского делового клуба.

16. **Козырева Екатерина Андреевна**, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), г. Санкт-Петербург.

17. **Коношенко Максим Викторович**, генеральный директор ООО «ПФ-Градо».

18. **Круговых Игорь Эрикович**, Первый заместитель председателя Общероссийской общественной организации «Ассамблея народов России».

19. **Маулимшина Эльза Маратовна**, член Совета при Главе Республики Башкортостан по правам человека и развитию институтов гражданского общества, председатель Башкирского республиканского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры.

20. **Михайлов Алексей Владимирович**, заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), г. Санкт-Петербург.

21. **Ойнас Дмитрий Борисович**, Президент АНО Деловой клуб «Наследие и экономика».

22. **Пацеля Юлия Николаевна**, эксперт по инвестициям в культурное наследие от Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости, эксперт Делового клуба «Наследие и экономика» (по согласованию)

23. **Соловьев Андрей Петрович**, кандидат педагогических наук, старший научный сотрудник Центра социокультурных и туристских программ Российского научно-исследовательского института культурного и природного наследия имени Д. С. Лихачёва.

24. **Талалаева Светлана Вячеславовна**, начальник Управления популяризации объектов культурного наследия Департамента культурного наследия города Москвы.

25. **Черняева Татьяна Сергеевна**, Председатель Российской ассоциации реставраторов.

26. **Шилихин Денис Владимирович**, руководитель пространства ЛОФТ1890, владелец винного бара «Ледникъ» (Волгоград).

27. **Шитова Ольга Дмитриевна**, Директор Благотворительного фонда «Сохранение культурного наследия «Белый Ирис».

28. **Якимова Анна Германовна (Вологда)**, предприниматель.

Участники рабочей группы по реализации проекта «Разработка и внедрение регионального стандарта по сохранению историко-культурного наследия Астраханской области»:

29. **Гаджиев Мансур Салихович**, министр экономического развития Астраханской области

30. **Трушкин Сергей Николаевич**, и.о. министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области

31. **Клыкканов Александр Борисович**, депутат Думы Астраханской области от избирательного объединения "Астраханское региональное отделение партии "ЕДИНАЯ РОССИЯ", региональная группа № 4

32. **Григоршев Владимир Юрьевич**, руководитель службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области

33. **Полумордвинов Олег Анатольевич**, глава МО «Город Астрахань»

34. **Кузнецов Дмитрий Андреевич**, заместитель начальника управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Города Астрахань» - главный архитектор

35. **Полуда Александр Евгеньевич**, министр имущественных и градостроительных отношений Астраханской области

36. **Петраев Андрей Викторович**, директор Астраханского филиала РАНХиГС

37. **Идрисов Эльдар Шамигуллович**, директор Научно-образовательного центра пространственного развития при Астраханском филиале РАНХиГС

38. **Батаева Наталья Валерьевна**, председатель астраханского регионального отделения «ОПОРЫ РОССИИ»

39. **Цитман Татьяна Оретосовна**, декан архитектурного факультета АГАСУ

Участники экспертного совета по реализации проекта «Разработка и внедрение регионального стандарта по сохранению историко-культурного наследия Астраханской области»:

40. **Полуда Александр Евгеньевич**, министр имущественных и градостроительных отношений Астраханской области

41. **Заблоцкий Сергей Владимирович**, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области

42. **Попов Павел Владимирович**, ранее заместитель руководителя службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области – начальник отдела учета объектов культурного наследия

43. **Абольянина Нина Павловна**, экс-начальник управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Города Астрахань»

44. **Накараева Галина Игоревна**, начальник управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Города Астрахань»

45. **Климова Галина Дмитриевна**, директор ГАУ АО «Наследие»

46. **Рыкалина Наталья Юрьевна**, директор архитектурного бюро ИД

47. **Синченко Станислав Степанович**, Президент Астраханской ТПП

48. **Синченко Владимир Степанович**, заместитель главы администрации МО «Город Астрахань»

49. **Тарков Илья Александрович**, член президиума Астраханской региональной общественной организации содействия развития «Клуб Лидеров г. Астрахани «Дельта»

50. **Черничкин Андрей Юрьевич**, директор ООО СЗ «Аксиома»
51. **Халитов Рустам Русланович**, генеральный директор ООО «Континет»
52. **Тумаров Олег Владимирович**, исполнительный директор ООО «Континет», депутат Думы Астраханской области
53. **Березкин Сергей Александрович**, архитектор, аспирант СПбГАСУ.

Иные привлеченные эксперты:

54. **Ананьев Александр Евгеньевич**, студент факультета права НИУ ВШЭ (программа «Юриспруденция: Частное право»).
55. **Асланова Сабина Акифовна**, организатор мероприятий и сообществ.
56. **Новоселова Татьяна Владимировна**, продюсер/куратор проектов в культуре и образовании, руководитель магистратуры «Cultural Management. Управление проектами» Московской высшей школы социальных и экономических наук.
57. **Подлитов Денис Борисович**, частнопрактикующий юрист.

Авторский коллектив также благодарит за содействие в разработке настоящего Стандарта следующих лиц:

58. **Аристархов Владимир Владимирович**, Директор Российского научно-исследовательского института культурного и природного наследия имени Д. С. Лихачёва
59. **Вовк Ольга Сергеевна**, заместитель директора центра развития региональной экономики и городской среды дивизиона «Развития региональной экономики» АНО «Агентства стратегических инициатив по развитию новых проектов»

60. **Горева Светлана Викторовна**, советник Губернатора Ульяновской Области по культуре и креативным индустриям, генеральный директор АНО «Центр содействия социальным инициативам «Твой час»

61. **Ерофеев Константин Анатольевич**, начальник отдела государственной охраны объектов культурного наследия и градостроительной деятельности Департамента государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Российской Федерации

62. **Лоскутов Валерий Николаевич**, президент Евразийского делового клуба

Введение

Настоящий Стандарт разработан коллективом авторов, являющихся известными учеными, общественными деятелями, юристами, представителями органов власти различных регионов РФ и имеющими прямое отношение к вопросам сохранения историко-культурного наследия.

Проект создания регионального стандарта получил поддержку Российского НИИ культурного и природного наследия им. Д.С. Лихачева, Общероссийской общественной организации МСП «ОПОРА РОССИИ», Российского клуба православных меценатов и направлен на внедрение в различных субъектах РФ современных механизмов сохранения объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии и требующих реставрации (реконструкции).

Основная цель Стандарта – аккумулировать лучшие практики и предложить действенные механизмы направления инвестиций в сферу сохранения историко-культурного наследия, а также сформулировать конкретные изменения в федеральное и региональное законодательство, направленные на привлечение дополнительного финансирования в данную область. Для этого был решен ряд сопутствующих задач:

- проведен анализ действующего федерального и регионального законодательства, регулирующего особенности участия инвесторов в сохранении ОКН;
- выявлены конкретные работающие механизмы и практики, привлечения дополнительного частного и государственного финансирования в сохранение ОКН;
- изучен опыт регионов, которые внедрили дополнительные современные меры поддержки и отобраны лучшие апробированные практики, которые целесообразно использовать в других субъектах РФ;

- сформулированы предложения по изменению федерального и, в первую очередь, регионального законодательства, которые позволят внедрить новые механизмы по привлечению дополнительного финансирования на сохранение ОКН;
- предложены принципиально новые и перспективные механизмы привлечения финансовых средств на сохранение ОКН.

В соответствии со Стратегией национальной безопасности Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2021 г. № 400, деятельность по сохранению культурного и исторического наследия народа России отнесена к стратегическим национальным приоритетам.

Согласно государственному докладу о состоянии культуры в РФ в 2021 году, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации зарегистрировано 147 288 объектов культурного наследия¹. Не секрет, что значительная часть из них находится в неудовлетворительном состоянии, что связано с недостатком государственного финансирования на сохранение ОКН.

В то же время, согласно Федеральному закону от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «собственник обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия»². Таким образом, именно собственник должен за свой счет

¹ Государственный доклад о состоянии культуры в Российской Федерации в 2021 году. URL: <https://culture.gov.ru/documents/gosudarstvennyy-doklad-o-sostoyanii-kultury-v-rossiyskoy-federatsii-v-2021-godu31082022/>

² Ст. 47.3.2. Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102076756>

содержать и сохранять принадлежащий ему ОКН с учетом существующих льгот.

Важно понимать, что федеральная власть сделала много для внедрения новых мер поддержки собственников и инвесторов в объекты культурного наследия. Так, успешно внедрена программа льготной аренды и передачи в пользования ОКН; запущен проект консервации объектов культурного наследия³; реализуется Государственная программа «Развитие культуры»⁴, по которой осуществляется выделение средств на реставрации ОКН федерального значения; выделяется серьезное финансирование на благоустройство исторически поселений из национального проекта «Жилье и городская среда» по линии Всероссийского конкурса Министерства строительства РФ лучших проектов создания комфортной городской среды⁵ и т.д.

В различных субъектах РФ ситуация с сохранением культурного наследия сильно отличается. В некоторых регионах успешно внедрены уникальные механизмы, что позволило привлечь значительные частные средства и восстановить ряд памятников, в других же, напротив, по разным причинам, этот процесс протекает медленней.

Подготовленный Федеральной рабочей группой Комитета «ОПОРЫ РОССИИ» по ценностно-ориентированному предпринимательству в рамках реализации проекта «Разработка и внедрение Региональных стандартов по сохранению и приумножению культурно-исторического достояния России» и привлеченными экспертами Модельный региональный стандарт по сохранению и приумножению культурно-исторического достояния России - это инструментарий для российских регионов, свод реально действующих практик по сохранению культурного наследия. Данные практики были предложены специалистами из различных регионов, в том числе в которых

³ Проект «Консервация»: старт. Официальный сайт «Хранители Наследия». URL: <https://hraniteli-nasledia.com/articles/initiativy/proekt-konservatsiya-start/>

⁴ Государственная программа «Развитие культуры». URL: <http://gp-kultura.ru/>

⁵ Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды. Официальный сайт конкурса. URL: <https://gorodsreda.ru/konkurs2-2022>

они уже внедрены и успешно реализуются. По наиболее эффективным механизмам в настоящем Стандарте представлены примеры апробации в некоторых субъектах РФ, где они показали свою эффективность. Дополнительно в Стандарте предложены новые практики по привлечению инвестиций в сохранение ОКН, разработанные при участии экспертов из региональных органов власти, НКО, предпринимательского и экспертного сообщества. Всего в работе над Стандартом приняли участие представители из более 15 регионов, в том числе: Москва, Санкт-Петербург, Астраханская область, Башкортостан, Волгоградская область, Вологодская область, Иркутская область, Краснодарский край, Ленинградская область, Нижегородская область, Омская область, Самарская область, Татарстан, Томск, Ульяновская область, Орловская область.

По оценкам экспертов требуется более 4 трлн. рублей для того, чтобы привести в удовлетворительное состояние объекты культурного наследия, требующие ремонта и реставрации⁶. Помимо государственного финансирования, необходимо привлекать частные инвестиции в данную сферу. В этой связи, одной из главных задач, на решение которой направлен данный Стандарт, является вовлечение предпринимателей и НКО в восстановление объектов культурного наследия, разработка и внедрение на региональном уровне мер поддержки предпринимательства в области сохранения культурного наследия, а также создание благоприятных условий, которые позволят сделать выгодным и приоритетным восстановление, содержание и эксплуатацию объектов, являющихся памятниками истории и культуры.

В настоящее время основными проблемами, препятствующими привлечению частных инвестиций в ОКН являются:

- 1) отсутствие мотивации предпринимателей;

⁶ АСИ подключится к разработке регионального стандарта по сохранению и приумножению объектов культурного наследия. Официальный сайт Ассоциации стратегических инициатив. URL: <https://asi.ru/news/190746/?ysclid=ld94odo8wt763312708>

2) высокая стоимость проектных и реставрационных работ для объектов культурного наследия (ОКН);

3) недостаток благоприятных льготных условий, которые позволяют сделать выгодным и приоритетным восстановление, содержание и эксплуатацию объектов, являющихся памятниками истории и культуры;

4) административные барьеры, связанные с: сложностью процедуры расселения жильцов из многоквартирных домов – ОКН; невозможностью продажи частным инвесторам многоквартирных домов, являющихся объектами ОКН, без необходимости предварительной процедуры перевода жилых помещений в нежилые помещения, а также подготовки и согласования эскизного проекта ОКН; бюрократическими сложностями при получении необходимых проектных согласований;

5) отсутствие или сложность получения информации для инвесторов об ОКН, планируемых к продаже, сдаче в аренду, либо переход прав на которые планируется по другим правовым основаниям.

Объекты культурного наследия – это не только символы нашей культуры и истории, традиционных ценностей России, которые необходимо донести до будущих поколений, но и серьезный бизнес-потенциал для туризма и возможность развития малого и среднего бизнеса. Для регионов сфера сохранения наследия является существенным ресурсом социально-экономического развития, способствующим созданию рабочих мест, снижению уровня безработицы, нормализации социального микроклимата, развитию культурного туризма и увеличению налоговых поступлений в региональных бюджет. Для бизнеса сфера сохранения культурного наследия также содержит большой нераскрытый потенциал, позволяющий в перспективе реализовать уникальные бизнес-проекты.

Не следует доказывать тот факт, что спрос на квартиры в многоквартирном доме – объекте культурного наследия достаточно высок, однако покупателей часто отталкивает плохое состояние памятника.

Реставрация МКД-ОКН резко увеличит стоимость и спрос на квартиры в таких домах⁷.

Интеграция ОКН в развитие туристской отрасли позволит серьезно увеличить доходы от сферы туризма. Любой турист, выбирая место отдыха, руководствуется визуальным эффектом, который он получит от посещения того или иного города. Остановившись на ночевку в средстве временного размещения (отеле, гостинице) турист неизбежно тратит средства на проживание, питание, транспорт и т.п. Если ориентироваться на средний уровень затрат, турист тратит в месте своего временного проживания в среднем 5-7 тыс. руб. в сутки, с учетом проживания. Таким образом, если провести несложные расчеты, то 100 тыс. человек, посетивших конкретный город с туристскими целями в принесет доход местной экономике от 0,5 до 0,7 млрд. рублей. Это новые рабочие места, дополнительные отчисления в бюджет и т.д. Любой субъект РФ, исторический город или поселение заинтересовано в реставрации ОКН и создании исторических благоустроенных кварталов, которые завтра позволят привлечь за счет туризма дополнительный значительный доход малым и средним предприятиям региона со всеми вытекающими⁸.

Отличительной особенностью Стандарта является то, что он задуман как «обновляемый» и «пополняемый», поскольку содержащиеся в нем рекомендации будут периодически дополняться и корректироваться с учетом результатов их применения. Указанные в Стандарте меры и механизмы целесообразно включать в Региональные стандарты сохранения историко-культурного наследия отдельных субъектов РФ с учетом их специфики.

В Стандарте использованы законы и подзаконные акты федерального и регионального уровней, регулирующие порядок сохранения объектов

⁷ Квартира как искусство. Приносят ли доход объекты культурного наследия. Официальный сайт газеты «Коммерсантъ». URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4701839>

⁸ Абакумов С.Н., Абакумова В.А. Туристский кластер Орловской области как инструмент включения объектов культурного наследия в туристское пространство / Ученые записки Алтайской государственной академии культуры и искусств, № 2, 2019. С. 6-11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/turistskiy-klaster-orlovskoy-oblasti-kak-instrument-vklyucheniya-obektov-kulturnogo-naslediya-v-turistskoe-prostranstvo/viewer>

культурного наследия, в том числе привлечение бюджетного и частного финансирования в данную сферу, такие как: Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества»⁹; Градостроительный кодекс Российской Федерации¹⁰; Федеральный закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹¹; Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к федеральной собственности, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия»¹²; Постановление Правительства РФ «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия»¹³; Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и

⁹ Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2023). URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102074022>

¹⁰ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090643>

¹¹ Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102376338>

¹² Постановление Правительства РФ от 11 сентября 2015 г. N 966 «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к федеральной собственности, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия». URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?doc_itself=&collection=1&nd=201101947&page=1&rdk=0&link_id=5#I0

¹³ Постановление Правительства РФ от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия». URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=6&nd=102654247&bpa=cd00000&bpas=cd00000&intelsearch=%EA%F3%EB%FC%F2%F3%F0%E0++

физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в федеральной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ»¹⁴; Распоряжение Правительства РФ «Об утверждении Стратегии развития туризма в Российской Федерации на период до 2035 года»¹⁵; Постановление Правительства Нижегородской области «Об утверждении Порядка предоставления субсидии в целях возмещения части затрат на сохранение объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Нижегородской области»¹⁶; Программа «Финансирование проектов по вовлечению объектов культурного наследия в хозяйственный оборот Калининградской области»¹⁷ и ряд других.

Стандарт предназначен представителям органам власти и общественным организациям в сфере сохранения ОКН, собственникам ОКН и потенциальным инвесторам.

¹⁴ Постановление Правительства РФ от 4 октября 2012 г. N 1005 «Об утверждении Положения об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в федеральной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ». URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102159768>

¹⁵ Распоряжение Правительства РФ от 20.09.2019 N 2129-р «Об утверждении Стратегии развития туризма в Российской Федерации на период до 2035 года.

URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201909230010>

¹⁶ Постановление Правительства Нижегородской области от 09.06.2022 № 434 «Об утверждении Порядка предоставления субсидии в целях возмещения части затрат на сохранение объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Нижегородской области». URL: <https://ugookn.government-nnov.ru/documents/active/49496/>

¹⁷ Программа «Финансирование проектов по вовлечению объектов культурного наследия в хозяйственный оборот Калининградской области». Утверждена протоколом заседания Наблюдательного совета фонда «Центр поддержки предпринимательства Калининградской области» № 1/2022 от 11 февраля 2022 года. URL: <https://mbkaliningrad.ru/upload/iblock/670/Programma-OKN-red.-fevral-2022.pdf>

1. СОЗДАНИЕ ЭФФЕКТИВНЫХ МЕХАНИЗМОВ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ФОНДАМИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА КАПИТАЛЬНЫХ РЕМОНТОВ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

По данным Министерства культуры Российской Федерации в настоящее время на государственной охране находится более 12,5 тыс. многоквартирных домов-памятников. Из них около 700 домов являются памятниками федерального значения, порядка 6 200 домов – регионального значения, более 440 домов – муниципального значения, примерно 5 400 домов относятся к вновь выявленным объектам культурного наследия.

С 2017 года в отдельных регионах России к ремонтным работам на домах-памятниках власти стали привлекать Фонды капитального ремонта, внося соответствующие положения в региональные программы капитального ремонта многоквартирных жилых домов (МКД). Опыт капитального ремонта МКД - объектов культурного наследия при участии Фонда имеется в нескольких субъектах РФ, в частности в Москве¹⁸, Московской области¹⁹ и Санкт-Петербурге²⁰.

В то же время существующая законодательная база не регламентирует порядок участия указанных региональных фондов в подобного рода работах, что приводит, зачастую, к нарушению процедуры и, как следствие, негативно отражается на многоквартирных домах-памятниках.

Для проведения ремонтно-восстановительных работ на таких объектах необходима проектно-сметная документация, утвержденная надлежащим

¹⁸ Капремонт с историей: как в Москве ремонтируют жилые дома-памятники. Официальный сайт мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/news/item/80676073/>

¹⁹ Распоряжение Вице-Губернатора Московской области от 27.12.2022 № 117-РВГ «О внесении изменений в адресный перечень капитального ремонта (текущего ремонта), реставрации объектов культурного наследия государственной собственности Московской области, финансирование которых предусмотрено мероприятием 02.03 подпрограммы I «Сохранение, использование, популяризация и государственная охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» государственной программы Московской области «Культура Подмосковья». URL: <https://mosreg.ru/download/document/1234426>

²⁰ Не навреди: как делают капитальный ремонт в домах-памятниках. МК.RU Санкт-Петербург. URL: <https://spb.mk.ru/social/2022/11/22/ne-navredi-kak-delayut-kapitalnyy-remont-v-domakhpamyatnikakh.html>

образом и прошедшая государственную историко-культурную экспертизу. Как следует из пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», запрещено «...проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен»²¹.

Важно понимать, что всеми предпроектными, проектными и ремонтно-реставрационными работами на многоквартирных домах – объектах культурного наследия должны заниматься организации, имеющие лицензию. В то же время они могут к отдельным видам работ привлекать добровольцев (волонтеров), осуществляя надзор за их работой. Более подробно особенности и порядок привлечения добровольцев (волонтеров) к сохранению ОКН описаны в «Рекомендациях по осуществлению добровольческой (волонтерской) деятельности в сфере историко-культурного наследия», изданного в 2020 г. Министерством культуры РФ²².

Стоимость проектных работ и их экспертиза, а также иные необходимые требования к проведению ремонтных работ на объектах культурного наследия (ОКН), приводят к их значительному удорожанию по сравнению с обычными многоквартирными домами. Взносов, которые платят жильцы многоквартирного жилого дома, являющегося объектом культурного наследия, на проведение реставрационных работ недостаточно. В соответствии с данными, представленными Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 2019 году, средняя стоимость капитального ремонта 1 кв.м. «обычного» многоквартирного дома составляет 7 490 руб., а средняя стоимость

²¹ ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102076756>

²² Рекомендации по осуществлению добровольческой (волонтерской) деятельности в сфере историко-культурного наследия. Орел. 2020. 152 с.

капитального ремонта такой же площади дома, отнесенного к объектам культурного наследия, - 14 626 руб²³.

Таким образом, в настоящее время отсутствует единообразный, законодательно отрегулированный, системный подход к проведению капитального ремонта многоквартирных домов-памятников ФКР.

Регионам РФ рекомендуется внедрить следующие механизмы проведения ФКР ремонтно-реставрационных работ объектов культурного наследия:

1) Механизм финансирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов - ОКН Фондом развития территорий.

Данная мера основана на Письме Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 14.03.2022 №ОР-07/385 «О признании многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, аварийными и подлежащими реконструкции». Согласно данному письму, на основе действующего законодательства, многоквартирный дом – объект культурного наследия, может быть признан аварийным, расселен и передан в собственность муниципалитета для дальнейшей реконструкции (реставрации). При этом Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» прямо запрещает снос объектов культурного наследия. ФЗ № 270 от 25.12.2012 «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» предусмотрена возможность переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым и подлежащим не только сносу, но и реконструкции. Это положение позволяет переселять граждан в том числе из аварийных жилых домов, являющихся объектами культурного наследия.

В ряде случаев реконструкция не требует расселения жильцов дома для проведения работ по капитальному ремонту, а перечень таких домов может

²³ Пояснительная записка к проекту федерального закона N 1180448-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации» URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1180448-7>

быть составлен и утвержден региональным правительством в отдельном правовом акте, определяющим статус объекта как подлежащего реконструкции с учетом правил и порядка финансирования работ, установленных Фондом развития территорий, с учетом целей Фонда.

Опыт капитального ремонта МКД - объектов культурного наследия при участии Фонда имеется в нескольких субъектах РФ, в частности в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге. Данная практика предполагает выделение средств Фондом на капитальный ремонт при условии софинансирования регионом 5 % от общей стоимости проводимых работ. В случае отсутствия средств в региональном бюджете на софинансирование, следует обратиться к частным инвесторам на условиях предоставления им преференций, описанных ниже в соответствующем механизме.

2) Механизм привлечения частных инвестиций.

Инвестор вкладывает собственные финансовые средства в реставрацию (капитальный ремонт) объекта культурного наследия, получая взамен на льготных условиях:

А) земельный участок, расположенной на иной несмежной территории под строительство нового объекта

и (или)

Б) льготное кредитование собственного бизнеса;

и (или)

В) муниципальные помещения, находящиеся в объекте культурного наследия, подлежащего реставрации (капитальному ремонту), или же в ином здании на льготных условиях и т. д.

Для привлечения инвесторов региону необходимо сформировать реестр домов-ОКН, подлежащих реставрации и подготовить модели инвестиционных проектов реставрации (капитального ремонта) для каждой конкретной позиции в реестре. В инвестиционных проектах необходимо прописать конкретные преференции, которые получит инвестор, подписав договор. При

наличии такой возможности, к инвестиционному проекту рекомендуется приложить проектно-сметную документацию на дом-ОКН.

Для появления технической возможности внедрения такого механизма необходимо принятие на региональном уровне закона, позволяющего передавать инвесторам в аренду на льготных условиях (без торгов) земельные участки, предоставлять льготные или беспроцентные кредиты, а также помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

При заключении соответствующего инвестиционного соглашения субъект РФ обязуется предоставить инвестору оговоренные льготы, а инвестор, в свою очередь, подтверждает согласие отреставрировать (провести капитальный ремонт) за свой счет объект культурного наследия, согласно проектно-сметной документации, в оговоренные сроки.

В каждом конкретном случае преференции для инвестора могут оговариваться дополнительно до подписания соглашения.

Реализация данного подхода возможна как через механизм комплексного развития территорий, предусмотренный главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации²⁴, так и через механизм реализации масштабных инвестиционных проектов (МИП), что предусмотрено пп. 3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ²⁵. Во втором случае договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов при условии предоставления земельного участка под МИП с учетом соответствия инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

3) Проведение капитального ремонта многоквартирного дома-памятника по общестроительным расценкам ФКР.

²⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090643>

²⁵ Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184>

Внедрение подобного механизма целесообразно в регионах, где стоимость капитального ремонта (реставрации) домов-ОКН не отличается кардинально от цены ремонта обычных МКД. Предлагается на торги, проводимые ФКР, выставлять в одном лоте порядка 20-30 домов, в том числе несколько МКД, являющихся ОКН. Ремонтно-реставрационные работы в этом случае целесообразно разбивать на несколько этапов, общая продолжительность которых составит 2-3 года. На первом этапе подрядчик разрабатывает проектно-сметную документацию и проходит необходимые процедуры согласования. На втором и третьем этапах осуществляется ремонт обычных МКД и домов-ОКН. Такой механизм позволит уравновесить затраты на работы на объектах культурного наследия, превышающие лимиты, ограниченные тарифами, утвержденными для ФКР, со стоимостью ремонта обычных МКД. В этом случае подрядчик должен иметь лицензию на осуществление работ на ОКН, а ФКР распределить в договоре с подрядчиками этапы ремонта таким образом, чтобы они не противоречили региональной программе капитального ремонта и соответствующему плану.

4) Участие добровольцев (волонтеров) в воссоздании утраченных элементов домов-ОКН.

Данный механизм является вспомогательным и не может заменить полноценную реставрацию МКД, являющихся объектами культурного наследия. В то же время, некоторые из них дошли до настоящего времени с утраченными элементами фигурной лепнины, историческими дверями и иными частями, подчеркивающими архитектурный стиль объекта. Зачастую такие элементы не включены в предмет охраны дома и не являются обязательными для восстановления в ходе капитального ремонта (реставрации).

В таких случаях целесообразно привлекать к воссозданию указанных элементов и частей здания добровольцев (волонтеров), обладающих необходимыми знаниями и компетенциями, например студентов и преподавателей реставрационно-строительных техникумов и иных учебных

заведений с профильными направлениями подготовки. Данные работы регулируются Постановлением Правительства РФ от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия». Согласно данному Постановлению «Добровольцы (волонтеры) могут привлекаться к участию в проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, осуществляемых юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями), имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (далее – лицензиат), а также разрешение на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, выданное в установленном порядке органом охраны объектов культурного наследия»²⁶. При этом «между организатором добровольческой (волонтерской) деятельности либо добровольческой (волонтерской) организацией и лицензиатом должен быть заключен договор об организации добровольческой (волонтерской) деятельности на конкретном объекте культурного наследия». Важно учитывать, что в ходе таких работ добровольцы (волонтеры) не могут изменять особенностей МКД-памятника, составляющие его предмет охраны. Более детально порядок участия добровольцев (волонтеров) в сохранении ОКН прописан в «Рекомендациях по осуществлению добровольческой (волонтерской) деятельности в сфере историко-культурного наследия», изданных Министерством культуры РФ в 2020 г.

²⁶ Постановление Правительства РФ от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия». URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=6&nd=102654247&bpa=cd00000&bpas=cd00000&intelsearch=%EA%F3%EB%FC%F2%F3%F0%E0++

Опыт участия добровольцев (волонтеров) в описанных работах имеется в Калининградской области²⁷, где ФКР, в связи с недостатком квалифицированных специалистов-реставраторов, привлекает мастеров из Калининградского технологического колледжа для обучения добровольцев (волонтеров). Добровольцы (волонтеры) – жильцы соответствующих домов, после прохождения обучающего модуля, помогают восстановить (воссоздать) утраченные исторические двери МКД-памятников. Зачастую облик утраченных дверей воссоздается на основе сохранившихся старинных фотографий. Также ФКР Калининградской области восстанавливает исторические балконы, облик которых воссоздается по сохранившимся фотографиям²⁸.

5) Выделение средств из регионального бюджета на компенсацию части расходов на ремонт ОКН.

Подобная практика используется в настоящее время в Москве, Санкт-Петербурге, а также в Калининградской области. В этом случае региональное правительство определяет лимиты стоимости ремонтно-реставрационных работ домов-памятников и компенсирует разницу в тарифах, утвержденных для ФКР. Такая практика вполне допустима, поскольку стоимость реставрации многоквартирных домов-памятников, к примеру, в Санкт-Петербурге и в Орле или Самаре несопоставима, что связано с архитектурной ценностью конкретных зданий. Региональное правительство исходит в данном случае из наличия архитектурных элементов и сложности реставрации конкретных многоквартирных домов, что отразится на уровне тарифов и, соответственно, лимитов софинансирования ремонтно-реставрационных работ на ОКН.

Таким образом, указанные механизмы предполагают реализацию следующих мер:

²⁷ В Калининградской области волонтеры восстанавливают подъезды в жилых домах-памятниках архитектуры. Интернет-издание «Янтарный край». URL: <https://kaliningradfirst.ru/315947>

²⁸ В Калининградской области при ремонте старинных зданий двери пойдут на реставрацию. Официальный сайт ОТП. URL: <https://otr-online.ru/news/v-kaliningradskoy-oblasti-pri-remonte-starinnyh-zdaniy-dveri-poydut-na-restavraciyu-166751.html>

- проведение переговоров с руководством Фонда развития территорий на предмет участия Фонда в капитальном ремонте МКД-ОКН субъекта РФ;
- утверждение на региональном уровне перечня МКД-ОКН, которые будут отремонтированы с участием Фонда развития территории, с учетом правил, порядка и целей финансирования работ, установленных Фондом;
- разработка инвестиционных проектов реставрации (капитального ремонта) ОКН;
- принятие на региональном уровне закона, позволяющего предоставлять льготы инвесторам, ремонтирующим (реставрирующим) ОКН;
- создание региональным правительством реестра МКД, являющихся объектами культурного наследия и подлежащих капитальному ремонту (реставрации);
- заключение подрядчиком по капитальному ремонту (реставрации) МКД-памятников, договоров с добровольцами (волонтерами) об их участии в работах по сохранению культурного наследия;
- утверждение правительством субъектов РФ лимитов стоимости ремонтно-реставрационных работ на ОКН и принятие регионального нормативного акта о субсидировании разницы в тарифах, утвержденных для ФКР.

2. МЕХАНИЗМЫ ПЕРЕДАЧИ ОКН ЧАСТНОМУ ИНВЕСТОРУ

Недостаточность бюджетных ресурсов на реставрацию и содержание ОКН обуславливает необходимость привлечения частных инвестиций в эту сферу. В этой связи целесообразно отдельные объекты культурного наследия передавать на баланс или в собственность частным лицам, которые за свой счет готовы будут их восстановить.

Можно выделить несколько механизмов, предполагающих передачу инвестору объекта культурного наследия в собственность или пользование с условием его реставрации за счет частных капиталовложений.

Инвестор, которому передается объект культурного наследия, должен учитывать историко-культурное и историческое значение архитектурного объекта и при подготовке и утверждении проекта реставрации в двустороннем договоре с государственным органом исполнительной власти по охране объектов культурного наследия оговорить функциональное использование, условия и порядок эксплуатации переданного на баланс или в собственность объекта культурного наследия. В свою очередь региональным органам исполнительной власти в области сохранения ОКН рекомендуется при проведении торгов указать в конкурсной документации требования к использованию и функционалу здания, выставляемого на аукцион. К приоритетным видам использования объекта культурного наследия, выставляемого на аукцион, относится деятельность, отвечающая целям и принципам государственной культурной политики, утвержденным Указом Президента РФ от 25.01.2023 № 35 «Об утверждении основ государственной культурной политики»²⁹. Возможно допустить иные виды в том числе экономической деятельности, которые соответствуют историческому и архитектурному облику здания и не противоречат духовно-нравственным ценностям, а также не оказывают негативного воздействия на предмет охраны объекта культурного наследия. Контроль за соблюдением взятых инвестором

²⁹ Указ Президента РФ от 25.01.2023 № 35 «Об утверждении основ государственной культурной политики». URL: <http://government.ru/docs/all/94274/>

обязательств по использованию ОКН следует возложить на Государственный орган региональной исполнительной власти по охране объектов культурного наследия.

Очевидно, что любое инвестирование предполагает возврат в возможно скорой перспективе затраченные средства или материальные выгоды, способные окупить вложения. В этой связи данные механизмы должны предполагать реальные выгоды для инвестора сопоставимые с затратами на восстановление памятника. Представим наиболее жизнеспособные из них.

1) Льготная приватизация объекта культурного наследия.

Данный механизм включает проведение публичных торгов, на которые выставляется здание – объект культурного наследия. Стартовая цена лота может составлять 1 рубль. По окончании торгов с победителем заключается договор купли-продажи, устанавливающий условия и сроки проведения реставрационных работ на приобретенном объекте культурного наследия.

Если состояние объекта, выставляемого на торги, признано неудовлетворительным, в состав конкурсной документации включается проектная документация по сохранению объекта культурного наследия (стадия - эскизный проект реставрации).

Договором также должна быть оговорена ответственность приобретателя объекта недвижимости в случае невыполнения обязательств по восстановлению памятника. Такой ответственностью может быть изъятие объекта культурного наследия и ликвидация права собственности и аннулирования договора о купли-продажи (приватизации).

Данный механизм и порядок его реализации содержится в ст. 29 ФЗ 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества»³⁰.

Передача ОКН в собственность может также осуществляться на основе проведения аукциона на понижение цены. Такая практика уже апробирована в Республике Татарстан, в результате чего было передано новым собственникам

³⁰ Ст. 29 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2023). URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102074022>

35 ОКН³¹. Порядок проведения торгов предполагает объявление начальной стоимости ОКН, основанной на экспертной оценке. Если ни один участник аукциона не заявил о желании приобрести данный объект, то стоимость его снижается на 50 %. Если и в этом случае ни один участник торгов не объявил о своем намерении приобрести ОКН за указанную стоимость, то объявляются торги без объявления цены. В этом случае ОКН приобретается тем, кто предложил наибольшую стоимость из заявленных участников аукциона. Для внедрения данного механизма необходимо на региональном уровне принять положения о проведении торгов.

2) Льготная аренда объекта культурного наследия.

Указанный механизм повторяет систему передачи объекта культурного наследия в собственность частному инвестору, описанный в первом пункте настоящего раздела. Разница заключается лишь в том, что в данном случае объект недвижимости, находящийся в неудовлетворительном состоянии и относящийся к федеральной собственности, передается инвестору (физическому или юридическому лицу) не в собственность, а на правах льготной аренды на 49 лет.

Арендная льготная ставка устанавливается со дня заключения договора аренды объекта культурного наследия. Договор заключается по результатам проведения аукциона. Существенным условием договора является обязанность арендатора осуществить необходимые работы по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий семи лет со дня передачи здания в аренду. При этом в течение первых двух лет аренды арендодатель должен подготовить и согласовать проектную документацию по восстановлению (реставрации) объекта культурного наследия.

В отношении объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности субъектов

³¹ Шесть казанских памятников культурного наследия продадут на аукционе с понижением цены. Вечерняя Казань. URL: <https://www.evening-kazan.ru/news/shest-kazanskih-pamyatnikov-kulturnogo-naslediya-prodadut-na-aukcione-s-ponizheniem-ceny.html>

Российской Федерации или к муниципальной собственности, льготная арендная плата может быть установлена законами и нормативными правовыми актами субъектов и представительных органов муниципальных образований соответственно.

При выполнении всех условий договора аренды, арендодателю может быть предоставлено приоритетное право выкупа объекта культурного наследия.

Во многих регионах РФ данный механизм уже активно используется. При проведении аукциона льготная начальная арендная ставка составляет 1 рубль в год за один объект культурного наследия, либо 1 рубль за 1 квадратный метр в ОКН³².

Отдельно стоит описать томский опыт передачи в аренду объектов, представляющих историко-архитектурную ценность, для чего на местном уровне была разработана собственная нормативная база (томский муниципальный проект «Дом за рубль», недавно отмеченный в числе победителей всероссийского конкурса «Лучшая муниципальная практика»)³³.

В Томске право льготной арендной платы распространяется не только на объекты культурного наследия, но и на объекты, относящиеся к фоновой исторической застройке, перечень которых утверждён специальным решением Думы Города Томска вместе с требованиями по их содержанию и ремонту. В настоящее время все эти объекты включаются в перечень исторически ценных градоформирующих объектов, входящих в состав

³² Томский опыт льготной аренды. Официальный сайт «Хранители Наследия». URL: <https://hraniteli-nasledia.com/articles/diskussii/tomskiy-opyt-lgotnoy-arendy/>

³³ Решение Думы Города Томска от 04.02.2014 № 944 "Об установлении особого правового режима в отношении объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск». URL: https://admin.tomsk.ru/db4/url/2014_944 ; Решение Думы Города Томска от 02.02.2016 № 129 «Об утверждении положения «Положение об установлении льготной арендной платы и её размеров в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск». URL: https://admin.tomsk.ru/db4/url/2016_129 ; Решение Думы Города Томска от 02.02.2016 № 130 «О внесении изменений в решение Думы Города Томска от 05.07.2011 № 171 «О ставках арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Город Томск», в случаях ее расчета от кадастровой стоимости земельного участка». URL: https://admin.tomsk.ru/db4/url/2016_130 ; Постановление администрации Города Томска от 04.04.2016 № 264 «О порядке предоставления документов, необходимых для принятия решения об установлении льготной арендной платы за пользование объектом культурного наследия или объектом деревянного зодчества». URL: https://admin.tomsk.ru/db1/url/P_2016_264

предмета охраны исторического поселения федерального значения. Льготная арендная плата для таких объектов устанавливается ступенчато, по мере выполнения работ по сохранению ОКН или исторически ценного градоформирующего объекта. После разработки и согласования проектной документации стоимость аренды объекта сокращается до 10%, а после выполнения ремонтно-восстановительных работ – до 1 рубля в год. По мнению разработчиков проекта главным бонусом этой программы является возможность получения льготной арендной платы за землю, которая устанавливается из расчёта 0,001% от кадастровой стоимости земельного участка. Действие данной льготы начинается с момента заключения договора аренды, до начала выполнения мероприятий по подготовке проектной документации и ремонту, и длится два года, после чего продлевается ещё на три года после разработки проектной документации, и распространяется на весь оставшийся срок аренды после восстановления объекта и его ввода в эксплуатацию.

Общий порядок передачи объектов культурного наследия в льготную аренду содержится в ст. 14.1 ФЗ 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»³⁴, а также в Постановлении Правительства РФ от 11 сентября 2015 г. N 966 «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к федеральной собственности, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия»³⁵.

³⁴ Ст. 14.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102076756>

³⁵ Постановление Правительства РФ от 11 сентября 2015 г. N 966 «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к федеральной собственности, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия». URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?doc_itself=&collection=1&nd=201101947&page=1&rdk=0&link_id=5#10

3) Восстановление объектов культурного наследия на основе концессионного соглашения (КС), государственно-частного партнерства (ГЧП), муниципально-частного партнерства (МЧП).

Сохранение ОКН может осуществляться на основе заключения КС, ГЧП или МЧП. Соответствующий порядок их заключения прописан в Федеральном законе от 21.07.2005 N 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»³⁶ и в Федеральном законе от 13.07.2015 N 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³⁷.

Концессионное соглашение и соглашение о ГЧП (МЧП) достаточно близкие по содержанию договора. По концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать объект культурного наследия, право собственности на который принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

На тех же принципах заключается соглашение о ГЧП и МЧП с той лишь разницей, что объект культурного наследия, передаваемый частному партнеру соответствующим органом власти, принадлежит на правах собственности государству (субъекту РФ или муниципалитету). Обязательными элементами такого соглашения являются реконструкция объекта соглашения полностью или частично на средства частного партнера, осуществление частным

³⁶ Федеральный закон от 21.07.2005 N 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102099032>

³⁷ Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102376338>

партнером эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта соглашения.

В настоящее время для применения указанных видов соглашений в сфере сохранения объектов культурного наследия следует провести определенные корректировки действующих нормативных актов (115-ФЗ и 224-ФЗ). Так, в качестве обязательных элементов соглашений в приведенных законах следует определить: реставрация, капитальный ремонт, воссоздание и приспособление для современного использования ОКН. Необходимо в перечень объектов соглашений включить объекты культурного наследия, а также предоставить возможность передачи ОКН в собственность частного партнера при условии, что на момент заключения соглашения он принадлежит государственному или муниципальному унитарному предприятию.

4) Сохранение объектов культурного наследия на условиях соглашения совместного юридического лица.

Совместное предпринимательство может осуществляться с различными целями, в том числе, как способ разделить затраты и риски. В сфере сохранения ОКН подобный способ ведения предпринимательской деятельности вполне обоснован. В этом случае между партнерами заключается совместное соглашение, предусматривающее условия, в соответствии с которыми стороны участвуют в деятельности, являющейся предметом соглашения. Помимо прочего, соглашение регулирует порядок внесения и размеры взносов в капитал или другие взносы, требуемые от сторон.

В данном случае главная цель создания такого предприятия – сохранение объектов культурного наследия на основе совместно внесённой собственности (капитала). Подобные совместные предприятия могут создаваться как между двумя частными субъектами, так и между государственным и частным субъектом. Важно понимать, что собственник объекта культурного наследия, не имеющий достаточных средств к его сохранению, может стать инициатором создания совместного предприятия,

пригласив к участию в нем партнера-инвестора, оговорив условия совместного пользования и реставрации здания.

5) Безвозмездное пользование объектом культурного наследия некоммерческими организациями.

Ст. 52.1. Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» предусмотрена передача объекта культурного наследия, находящегося в государственной собственности, в безвозмездное пользование целому ряду некоммерческих, государственных и муниципальных организаций и учреждений, а также органам власти всех уровней и некоторым другим юридическим лицам, перечисленным в указанном законе³⁸.

Передача ОКН в безвозмездное пользование в данном случае также должно предполагать восстановление (реставрацию) здания, стоящего на государственной охране. Соответствующие положения следует отразить в договоре безвозмездного пользования объектом культурного наследия между компетентным органом государственной власти и юридическим лицом, имеющим право на безвозмездное пользование объектом недвижимости.

Данный механизм отчасти схож с льготной арендой ОКН, отличаясь отсутствием необходимости проведения аукциона.

Ярким примером такого механизма является дом Маштакова в Самаре, который в 2021 году департаментом управления имуществом Самары был передан в безвозмездное временное пользование некоммерческой организации «Всероссийское общество охраны памятников истории и

³⁸ Ст. 52.1. Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102076756>

культуры» (ВООПИК)³⁹. ВООПИК в свою очередь привлекло финансирование для его восстановления⁴⁰.

Таким образом, все описанные механизмы передачи ОКН частному инвестору основаны на обязательности восстановления (реставрации) переданного юридическому лицу объекта взамен на льготные или безвозмездные условия пользования (владением) памятником. В то же время для запуска отдельных механизмов на федеральном и региональном уровнях необходимо внести поправки в соответствующие нормативно-правовые акты и принять иные нормативные и ненормативные документы:

- утвердить на региональном уровне реестры объектов культурного наследия подлежащих льготной аренде или льготной приватизации;
- провести в субъектах РФ аукционы по льготной аренде или льготной приватизации;
- установить на уровне субъекта РФ и муниципалитетов размер арендной платы за пользование ОКН;
- принять на региональном уровне положение о проведении аукциона по продаже ОКН по принципу понижения цены;
- внести изменения (поправки) в Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», связанные с определением дополнительных обязательных элементов соглашений о ГЧП и МЧП: реставрация, капитальный ремонт, воссоздание и приспособление для современного использования ОКН;

³⁹ Завершена реставрация объекта культурного значения регионального значения «Дом М.Д. Маштакова» (г. Самара). Официальный сайт ВООПИК.

URL: http://voopik.ru/news/detail.php?SECTION_ID=8&ELEMENT_ID=220267

⁴⁰ Первый за сорок лет: в Самаре завершена реставрация дома Маштакова. Официальный сайт «Хранители Наследия». URL: <https://hraniteli-nasledia.com/articles/initiativy/pervyy-za-sorok-let-v-samare-zavershena-restavratsiya-doma-mashtakova/>

- включить в Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ в перечень объектов соглашений объекты культурного наследия, а также предоставить возможность передачи ОКН в собственность частного партнера.

3. ФОРМИРОВАНИЕ И РЕГУЛЯРНОЕ ОБНОВЛЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ ОКН, ВОЗМОЖНЫХ К ПЕРЕДАЧЕ ИНВЕТОРУ С ТОРГОВ, А ТАКЖЕ СОЗДАНИЕ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ БАЗЫ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНИМАНИЯ ИНВЕТОРОВ К ОКН РЕГИОНА

В отношении ОКН, признанных непригодными для проживания, требующих проведения реставрации несущих конструкций междуэтажных перекрытий, т. е. требующих отселения жителей, перехода в муниципальную собственность и последующую передачу инвестору, в субъекте Российской Федерации следует сформировать и выложить в открытый доступ регулярно обновляемый перечень ОКН, возможных к передаче инвестору с торгов.

Для этого целесообразно создать единую информационную базу, в которой будет размещен указанный перечень ОКН, выставаемый для аукцион (торги), предметом которого является заключение договора льготной аренды с инвестором и иных способов льготной передачи ОКН с целью его последующего сохранения (реставрации). Данная электронная база может представлять собой единый информационный портал (сайт) или быть размещена на ином электронном ресурсе, к которому имеют доступ потенциальные инвесторы, например, инвестиционный портал региона⁴¹.

В данную базу следует включить следующую информацию:

1. перечень ОКН, планируемых к продаже, сдаче в аренду, либо переход прав на которые планируется по другим правовым основаниям;
2. предполагаемый способ передачи прав на ОКН частному инвестору: продажа, сдача в аренду, либо иное правовое основание;
3. эскизные проекты реставрации при их наличии или информация о его подготовке в отношении конкретных ОКН;

⁴¹ Например, проект Гео-лаборатории по работе с историческими аварийными объектами в Зарайске. URL: <https://dom.dal.team/>

4. о земельных участках под объектами культурного наследия, их площади, ограничениях (наличии публичных сервитутов) и их кадастровой стоимости;

5. действующие федеральные и региональные нормативные правовые акты, регулирующие вопросы, связанные с передачей ОКН инвестору.

Рекомендуется довести возможными способами до потенциальных инвесторов информацию об ОКН, которые могут быть переданы в пользование (собственность) на льготных условиях.

Субъектом РФ предварительно принимается соответствующим Постановлением Правительства Положение о порядке установления льготной арендной платы или иного способа льготной передачи в пользование (собственность) объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Региональное Положение должно соответствовать Постановлению Правительства РФ от 4 октября 2012 г. N 1005 «Об утверждении Положения об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в федеральной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ»⁴², а также иным действующим нормативным актам РФ. В данном Положении субъекта РФ следует отразить:

- размер (ставку) льготной арендной платы;
- критерии отнесения ОКН к находящимся в неудовлетворительном состоянии;
- обязательства инвестора, являющиеся обязательным условием договора о передаче ОКН в льготную аренду или в иной вид пользования;

⁴² Постановление Правительства РФ от 4 октября 2012 г. N 1005 «Об утверждении Положения об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в федеральной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ». URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102159768>

- порядок внесения арендной платы (обеспечительного платежа) за ОКН передаваемого в аренду;

- порядок подготовки аукционной документации и проведения аукциона;

- требования к выполнению работ по сохранению ОКН, выставляемого на аукцион;

- иные существенные условия.

Таким образом, целесообразно на региональном уровне провести следующие мероприятия, направленные на передачу ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к государственной собственности, в льготное пользование (собственность) инвестору:

- создание и постоянное обновление реестра ОКН, подлежащих передаче с аукциона в пользование (собственность) инвестору;

- принятие Постановления Правительства субъекта РФ об утверждении порядка установления льготной арендной платы или иного способа льготной передачи в пользование (собственность) ОКН;

- создание информационного портала и размещение на нем или на ином, доступном для потенциальных инвесторов, электронной базы ОКН, подлежащих передаче с аукциона в пользование (собственность) инвестору;

- разработка конкурсной документации для проведения аукциона (торгов) по льготной передаче ОКН в пользование (собственность).

4. ВВЕДЕНИЕ СУБСИДИАРНОЙ ПОДДЕРЖКИ, ЛЬГОТНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, А ТАКЖЕ НАЛОГОВЫХ И ИНЫХ ЛЬГОТ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ В ВОССТАНОВЛЕНИЕ ОКН.

С учетом высокой стоимости ремонтно-реставрационных работ и непростыми требованиями к сохранению объектов культурного наследия, целесообразно принять на уровне субъектов различные меры поддержки собственников ОКН, а также малого и среднего предпринимательства (МСП) в данной области. Это позволит активизировать процесс привлечения прямых частных инвестиций в сохранение наследия, а также увеличить количество МСП, занимающихся этим направлением деятельности.

Меры поддержки подобных собственников ОКН и МСП могут быть различного характера и предусматривать:

1) Выделение субсидии собственникам ОКН, выявленных объектов культурного наследия, в целях возмещения части затрат на их сохранение, проведение научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, выполнение которых подтверждено актом выполненных об оказании соответствующих услуг, а также на научное руководство проведением таких работ, технический и авторский надзор за их проведением, подтвержденные соответствующими договорами и платежными документами.

Такая практика внедрена в Нижегородской области, где в 2022 году было принято соответствующее Постановление Правительства региона⁴³. Данный опыт целесообразно внедрить и в других регионах РФ.

2) Выделение субсидий на сохранение ОКН из федерального бюджета.

⁴³ Постановление Правительства Нижегородской области от 09.06.2022 № 434 «Об утверждении Порядка предоставления субсидии в целях возмещения части затрат на сохранение объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Нижегородской области». URL: <https://ugookn.government-nnov.ru/documents/active/49496/>

Данный механизм предполагает частичное или полное финансирование ремонтно-реставрационных работ домов федерального, регионального и местного значения из федерального бюджета по линии Министерства культуры РФ. При этом из регионального бюджета и (или) из средств собственника ОКН может осуществляться финансирование проектных работ, проведение государственной историко-культурной экспертизы, а также ремонт внутренней инфраструктуры домов-памятников. Внедрение данного механизма потребует внесения изменений в национальный проект «Культура» в части выделения средств на сохранение ОКН. Также будет необходимо разработать порядок подачи и отбора заявок на финансирование указанных работ. Под данное направление федеральных расходов целесообразно запустить новую Федеральную программу «Сохранение культурного наследия», которая будет реализовываться из дополнительно выделенного финансирования на реализацию национального проекта «Культура».

3) Льготное кредитование проектов приспособления ОКН для современного использования.

Данная мера поддержки субъектов МСП может осуществляться региональным центром поддержки предпринимательства «Мой бизнес», который специально был создан для внедрения и курирования программ поддержки бизнеса на основе действующих федеральных и региональных программ в различных сферах. Льготное кредитование, направленное на вовлечение ОКН в хозяйственный оборот, предполагает предоставление финансовой поддержки субъектам МСП в виде целевого займа. При этом соответствующим нормативным документом в регионе может быть предусмотрено и выделение безвозмездной финансовой помощи, которая может быть использована только на введение ОКН в хозяйственный оборот. В данном случае основной целью финансирования является получение прибыли от последующего включения ОКН в экономическую жизнь. При этом, важно понимать ценность конкретных памятников и выделять финансирование на ввод ОКН в эксплуатацию и в те сферы предпринимательства, которые в

будущем не нанесут вреда зданию, находящемуся под государственной охраной.

Правительство региона предусматривает в соответствующем постановлении предельный размер займа или безвозмездной финансовой поддержки (субсидии), а также порядок заключения договора с получателем финансовой помощи. Данный договор должен предусматривать:

- сумму займа (субсидии);
- уровень процентной ставки;
- срок займа;
- обеспечение займа;
- порядок выделения займа (субсидии);
- условия выделения займа (субсидии) – направления расходования выделенных средств;
- иные существенные условия.

Данная мера поддержки была внедрена в 2022 Калининградской области, где принята Программа фонда «Центр поддержки предпринимательства Калининградской области» «Финансирование проектов по вовлечению объектов культурного наследия в хозяйственный оборот Калининградской области»⁴⁴.

Важен пример Нижегородской области, где было принято Постановление Правительства региона «Об утверждении порядка предоставления субсидии в целях возмещения части затрат на сохранение объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Нижегородской области»⁴⁵. Постановление

⁴⁴ Программа «Финансирование проектов по вовлечению объектов культурного наследия в хозяйственный оборот Калининградской области». Утверждена протоколом заседания Наблюдательного совета фонда «Центр поддержки предпринимательства Калининградской области» № 1/2022 от 11 февраля 2022 года. URL: <https://mbkaliningrad.ru/upload/iblock/670/Programma-OKN-red.-fevral-2022.pdf>

⁴⁵ Постановление Правительства Нижегородской области от 09.06.2022 № 434 «Об утверждении Порядка предоставления субсидии в целях возмещения части затрат на сохранение объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Нижегородской области». URL: <https://ugookn.government-nnov.ru/documents/active/49496/>

подготовлено в соответствии со ст. 78 Бюджетного кодекса РФ⁴⁶ и Постановлением Правительства РФ от 18 сентября 2020 г. № 1492⁴⁷.

Согласно данному нормативному документу, собственники ОКН (физические или юридические лица) имеют возможность получить субсидию, возмещающую частично расходы на сохранение ОКН. Указанная субсидия выделяется путем отбора поступивших предложений от владельцев ОКН, после размещения на едином портале бюджетной системы РФ сведений об областном бюджете на очередной финансовый год.

Важным условием получения субсидии является завершение работ по сохранению ОКН или выявленного ОКН в году, предшествующем году подачи заявки. Выделенная субсидия может возмещать средства, затраченные ранее на проведение научно-исследовательских, изыскательских, проектных, производственных работ, выполнение которых подтверждено актом выполненных работ, а также научное руководство проведением таких работ, технический и авторский надзор за их проведением. Для собственников ОКН размер субсидии составляет 70 % от произведенных работ, а для владельцев вновь выявленных ОКН – 50 %.

4) Предоставление застройщикам земельных участков, расположенных в исторической части города, вне конкурса и/или льготное финансирование, в обмен на обязательство по восстановлению ОКН – многоквартирного жилого дома.

Данный механизм был описан в п. 2. Раздела 1 настоящего Стандарта.

5) Нулевая ставка налога на имущество или (и) налога на землю для собственников ОКН регионального значения.

⁴⁶ Ст. 78 Бюджетного кодекса Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054721>

⁴⁷ Постановление Правительства Российской Федерации от 18.09.2020 № 1492 «Об общих требованиях к нормативным правовым актам, муниципальным правовым актам, регулирующим предоставление субсидий, в том числе грантов в форме субсидий, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации».

URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102644376&backlink=1&nd=102858871&rdk=>

Для внедрения данного механизма необходимо принять соответствующий нормативный документ на уровне законодательного собрания региона, в котором будет прописан круг юридических лиц – собственников ОКН, имеющих право на нулевую ставку и порядок предоставления льготы. В настоящее время нулевая ставка по налогу на имущество организаций - в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального и (или) местного (муниципального) значения внедрена и успешно работает в Нижегородской области⁴⁸.

Следует отметить, что целесообразно, несмотря на выпадающие доходы регионального бюджета, освобождать или применять льготные налоговые режимы на налог на землю и (или) имущество собственников ОКН. Это позволит налогоплательщикам перенаправить высвобожденные средства на сохранение ОКН.

б) Льготная аренда земли на период проведения реставрационных работ на ОКН.

Данная мера поддержки направлена непосредственно на инвесторов, вкладывающих средства в сохранение ОКН, и предполагает предоставление инвестору участка земли под ОКН в льготную аренду с налоговой ставкой 1 рубль на период проведения реставрационных работ на ОКН и 10 (или менее или более) лет спустя после окончания реставрации на объекте. Для применения указанной меры поддержки региону необходимо принять соответствующее постановление правительства.

Механизм льготной аренды земли под ОКН является логичным продолжением меры поддержки, предполагающей сдачу ОКН в льготную аренду за 1 рубль инвестору. ОКН и земля, на котором он находится неразрывно связаны, что позволяет предоставить инвестору дополнительные

⁴⁸ Закон Нижегородской области от 27 ноября 2003 года № 109-З «О налоге на имущество организаций» (см. Ст. 2.8 Закона).

URL:http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=14&nd=152009180&bpa=r045200&bpas=r045200&intels_earch=%CE+%EC%F3%ED%E8%F6%E8%EF%E0%EB%FC%ED%EE%E9+%F1%EB%F3%E6%E1%E5+%E2+%CD%E8%E6%E5%E3%EE%F0%EE%E4%F1%EA%EE%E9+%EE%E1%EB%E0%F1%F2%E8++

преференции в области льготного использования участка и привлечения тем самым интереса со стороны вкладчиков капитала в сохранение наследия.

Дополнительно льготный размер арендной платы может быть внедрен и на территориях комплексного и устойчивого развития, территориях опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) и для лиц, заключивших специальный инвестиционный контракт.

Описанная мера поддержки внедрена в Нижегородской области соответствующим постановлением Правительства⁴⁹.

7) Предоставление «налоговых каникул» собственникам ОКН.

Отдельные объекты культурного наследия не требуют серьезных капиталовложений на текущий ремонт и поддержание здания в эксплуатационном состоянии. Временное освобождение физических и юридических лиц – собственников таких памятников, от налога на землю и (или) налога на имущество, на котором стоит ОКН, позволит напрямую направить необходимые средства на ремонт таких зданий. Для обеспечения работы данного механизма необходимо на региональном уровне установить указанные налоговые льготы и позволить законодательным собраниям субъектов РФ определять перечень собственников ОКН, которым будут предоставлены «налоговые каникулы». С собственником, пожелавшим воспользоваться данной льготой, должен быть заключен договор, по которому владелец ОКН – физическое или юридическое лицо, обязуется направить сумму, эквивалентную размеру налога на землю и (или) имущество за весь период «налоговых каникул», на ремонтно-реставрационные работы на ОКН. Также региональными властями должен быть внедрен механизм контроля за расходованием высвобожденных средств на сохранение ОКН.

Таким образом, для внедрения указанных мер поддержки необходимо:

- принять Постановление Правительства субъекта РФ о выделении субсидии собственникам ОКН, выявленных объектов культурного наследия, в

⁴⁹ Постановление Правительства Нижегородской области от 14 июня 2019 г. № 364 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Нижегородской области». URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?doc_itself=&backlink=1&nd=152160780&page=1&rdk=0

целях возмещения части затрат на их сохранение, проведение научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ;

- запустить программу по финансированию (субсидированию) проектов по вовлечению объектов культурного наследия в хозяйственный оборот;

- принять нормативный документ на уровне Законодательного собрания региона РФ о нулевой ставке налога на имущество (недвижимость) и (или) землю, относящимся к ОКН;

- принять постановление Правительства субъекта РФ о предоставлении инвестору, финансируемому работы по восстановлению (реставрации) ОКН, участка земли под ОКН в льготную аренду с налоговой ставкой 1 рубль;

- принять постановление Правительства субъекта РФ о предоставлении отдельным собственникам ОКН «налоговых каникул»;

- разработка и запуск федеральной программы «Сохранение культурного наследия», реализуемой на дополнительно выделенные средства на национальный проект «Культура»;

- внесение изменение в национальный проект «Культура» в части выделения финансирования на сохранение федеральных, региональных и муниципальных ОКН.

5. СЛУЖБА «ОДНОГО ОКНА» ПО ВОПРОСАМ СОХРАНЕНИЯ НАСЛЕДИЯ.

В настоящее время в субъектах Российской Федерации отсутствуют единые платформы для координации в сфере сохранения и развития культурного наследия. Вместе с тем, сложность и многоэтапность административных процессов по вовлечению ОКН в экономический оборот приводят к целесообразности создания в структуре регионального правительства или администрации муниципалитета специального органа, в полномочия которого могут входить:

- координация расселения аварийных ОКН;
- поиск инвесторов;
- сопровождение процесса торгов, получения инвестором здания и процесса реставрации инвестором;
- консультирование по всем вопросам, связанным с сохранением ОКН, наличием действующих программ поддержки собственников ОКН и льготных условий по привлечению инвесторов и т.п.

Такой инструмент позволит снизить время общения собственников ОКН и инвесторов с различными органами власти для решения формальных вопросов. В «одном окне» должны быть сконцентрированы услуги, связанные с сохранением ОКН, включая консультирование, подачу документов и выдачу решения органа власти по конкретному вопросу.

Полагаем, что создание автономной структуры «одного окна» в сфере сохранения ОКН, не связанной напрямую с профильными органами власти, может привести к несогласованности действий. Поэтому логично создать подобную службу при Департаменте (Комитете или Управлении) по государственной охране объектов культурного наследия и наделить соответствующими полномочиями специалиста указанного органа исполнительной власти. Это позволит избежать ошибок при оформлении

необходимой документации и получить полную информацию о возможностях в данной сфере.

Хорошим примером описанной структуры является служба «одного окна» города Москвы при Управлении документационного обеспечения и контроля Департамента культурного наследия Москвы⁵⁰. В 2013 году был утвержден регламент работы данной службы, согласно которому основными ее функциями является: прием и регистрация заявлений (запросов) с необходимым комплектом документов; выдача и регистрация запрашиваемых документов; выдача и регистрация мотивированного отказа. «Сотрудники службы «одного окна»: консультируют заявителей по вопросам, входящим в их компетенцию; выдают заявителям формы заявлений; принимают от заявителей заявления с комплектами документов; проверяют наличие, состав (комплектность) представляемых заявителем документов, являющихся обязательными для предоставления государственной услуги, согласно перечням, утвержденным соответствующими административными регламентами» и др.⁵¹.

Данный опыт целесообразно внедрять в других субъектах РФ, добавляя в перечень услуг также предоставление необходимой помощи инвесторам и собственникам ОКН, связанной с консультированием и подачей заявлений на получение льгот и субсидий, описанных в настоящем Стандарте и применяемых в конкретных регионах РФ.

Таким образом, для создания службы «одного окна» по вопросам сохранения ОКН в субъекте РФ, необходимо:

- издать соответствующее распоряжение органа исполнительной власти, в чью компетенцию входит государственная охрана объектов культурного наследия в субъекте РФ;
- утвердить регламент работы службы «одного окна».

⁵⁰ Служба «одного окна». Официальный сайт Департамента культурного наследия города Москвы. URL: <https://www.mos.ru/dkn/function/gosudarstvennye-uslugi/sluzhba-odnogo-okna/>

⁵¹ Приказ Департамента культурного наследия Москвы от 26 июня 2013 г. № 95 «Об утверждении Внутреннего регламента работы службы "одного окна" Департамента культурного наследия города Москвы». URL: <https://docs.cntd.ru/document/537978795>

6. СОЗДАНИЕ СИСТЕМЫ ПОДГОТОВКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАСПОРТОВ ОКН.

Серьезной проблемой, связанной с привлечением частных инвестиций в сферу сохранения ОКН, является сложность оценки потенциальным инвестором рентабельности проекта реставрации предлагаемых объектов архитектуры.

В большинстве случаев существующие региональные списки (реестры) памятников, находящихся в неудовлетворительном состоянии, не сопровождаются бизнес-планами, инвестиционными проектами и примерными сметами на восстановление. Вкупе это приводит к отказу большинства инвесторов, желающих окупить в обозримом будущем свои расходы, даже рассматривать вариант льготной аренды, пользования и т.п. программ по сохранению ОКН.

В этой связи в субъектах Российской Федерации рекомендуется создать систему подготовки инвестиционных паспортов ОКН (*см. рекомендуемую форму инвестиционного паспорта ОКН в Приложении 1*).

Инвестиционный паспорт ОКН должен содержать краткий анализ основных аспектов, которые дают возможность инвестору оценить рентабельность проекта от реставрации предлагаемых объектов, в том числе затратная и доходная часть для формирования бизнес плана с экономическими показателями привлекательности (прибыль, рентабельность, точка безубыточности, срок окупаемости), которые включают в себя анализ таких составляющих: оценка затрат на реставрацию (смета, конъюнктурный анализ), технические условия подключения к инженерным сетям, историческая справка, обосновывающая привлекательность объекта и его стоимость продажи/аренды в качестве дохода для инвестора, льготная ставка кредитования, сумма и срок кредита, другие льготы и т.п.

Несмотря на определенные трудозатраты, связанные с подготовкой подобного рода инвестиционных паспортов, полагаем, что их наличие

серьезно сократило бы время поиска инвесторов, готовых на льготных условиях восстановить конкретные объекты культурного наследия.

Инвестиционный паспорт ОКН может включать несколько вариантов возможного приспособления и включения памятника в хозяйственный оборот, с учетом особенностей, местоположения здания и его сохранности.

Известен опыт Министерства культуры Российской Федерации и ФГБУК «АУИПИК» по разработке инвестиционных паспортов исторических усадеб федерального значения. В рамках открытого конкурса в 2020 г. были заключены контракты на разработку 10 инвестиционных паспортов на средства, предусмотренные в федеральном бюджете⁵². Задание предполагало включение исторической и правовой информации об объекте культурного наследия, а также разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия с целью для объективной оценки затрат и снижения рисков со стороны потенциальных инвесторов.

В то же время разработка инвестиционных паспортов возможна и на безвозмездной или частично платной основе работниками соответствующих органов исполнительной власти во взаимодействии друг с другом с привлечением сторонних специалистов (архитекторов, проектировщиков, экономистов, специалистов по работе с культурным наследием и т.п.). Похожая схема взаимодействия в настоящее время используется в некоторых регионах при создании проектов благоустройства малых городов и исторических поселений для подачи конкурсных заявок на конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды.

Инвестиционные паспорта ОКН целесообразно размещать на инвестиционном портале региона в профильном разделе меню.

Также рекомендуется издать методические рекомендации по подготовке инвестиционного паспорта ОКН, в которых будут описан порядок

⁵² В 2020 году будут разработаны 10 инвестиционных паспортов усадеб. Официальный сайт Министерства культуры РФ. URL: https://culture.gov.ru/about/national-project/news/v_2020_godu_budut_razrabotany_10_investitsionnykh_pasportov_usadeb/

формирования и содержание каждого раздела и подраздела итогового документа.

Для создания системы подготовки инвестиционных паспортов ОКН необходимо:

- утвердить на региональном уровне форму инвестиционного паспорта ОКН;
- определить перечень ОКН, для которых будут разработаны инвестиционные паспорта;
- выделить при необходимости бюджетные средства на оплату услуг привлеченных специалистов (на уровне региона или на уровне конкретных муниципалитетов, на территории которых находятся ОКН);
- издать методические рекомендации по созданию инвестиционного паспорта на ОКН.

7. ЕЖЕГОДНОЕ ПРОВЕДЕНИЕ КОНФЕРЕНЦИИ (ФОРУМОВ) ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ С ЦЕЛЬЮ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИХ ВНИМАНИЯ К ОКН РЕГИОНА.

Для выхода на потенциальных инвесторов в регионах рекомендуется проводить ежегодные инвестиционные конференции (форумы) по сохранению ОКН.

Целью таких мероприятий является популяризация ОКН среди потенциальных инвесторов, а также демонстрация выгод для предпринимателей льготных механизмов поддержки в сфере сохранения ОКН.

На инвестиционных конференциях (форумах) следует проводить презентации и обсуждение инвестиционных паспортов ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии и подлежащих передаче в льготную аренду или на иных основаниях инвесторам. Привлечение предпринимательского сообщества к анализу бизнес-проектов и бизнес-идей, связанных с вводом в эксплуатацию и хозяйственный оборот ОКН, позволит более детально проработать инвестиционные паспорта и заключить соглашения об инвестировании частных средств в восстановление конкретных памятников.

Положительным итогом конференций должно стать представление потенциальным инвесторам исторических объектов для льготного приобретения или аренды, обсуждение условий оформления исторической недвижимости в рыночные лоты с органами власти региона и муниципалитета, а также заключение инвестиционных соглашений с предпринимателями, готовыми вложить собственные средства и ресурсы в восстановление ОКН региона.

Сегодня в нескольких регионах уже проводятся подобные инвестиционные конференции (форумы) и приносят серьезные частные инвестиции в сферу сохранения ОКН. Так, в Самаре СРОО «За информационное общество (оператором фестиваля «Том Сойер Фест») на средства Фонда президентских грантов организован Форум инвесторов в

историческую недвижимость «Ярмарка Домов». Форум состоялся 18-19 августа 2022 года, на котором выступили эксперты в области сохранения ОКН из разных регионов РФ и поделились своим опытом внедрения механизмов реставрации памятников архитектуры с привлечением частных инвестиций и способами вовлечения в хозяйственный оборот объектов культурного наследия⁵³. В рамках форума для участников была проведена экскурсия по объектам культурного наследия Самары, подлежащим реставрации, игровой аукцион «Оплатил-обладай», где участники деловой игры приняли участие в аукционе и в конкурентной борьбе по защите своих концепций и бизнес-планов реконцепции ценных градоформирующих объектов. Итогом форума стала Стратегическая сессия «Как сохранять исторический облик городов, сделав муниципальную (региональную, федеральную) историческую недвижимость привлекательным товаром», на которой участники обсудили возможные изменения в нормативные акты с целью облегчения процедуры приобретения исторической недвижимости, а также представили механизмы сохранения аварийных расселенных домов – ОКН.

В некоторых крупных городах, проводятся крупные форумы, в рамках которых организуют выставки объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. В рамках выставки посетителям представляют большие планшеты с размещенными на них фотографиями и описанием (основными данными инвестиционного паспорта ОКН) объекта, подлежащего реставрации. Цель выставки та же – привлечение внимания инвесторов к вопросу восстановления ОКН и получение частных инвестиций на ремонтно-восстановительные работы конкретных зданий. Примером такого инвестиционного мероприятия может служить ежегодный Всероссийский фестиваль «Архнаследие»⁵⁴.

⁵³ Форум инвесторов в историческую недвижимость «ЯРМАРКА ДОМОВ». Сайт «Историческая недвижимость». URL: <https://yarmarka.history-invest.ru/>

⁵⁴ Всероссийский фестиваль «Архнаследие». Официальный сайт фестиваля. URL: <https://archnasledie.ru/>

Содержание региональной конференции (форума) инвестиций в сохранение ОКН следует продумать, исходя из реальных задач и текущей ситуации в данной области, внедряя полезный опыт других субъектов РФ.

Таким образом, для организации и проведения в регионе РФ конференции (форума) инвестиций с целью сохранения ОКН следует:

- разработать концепцию (программу) форума;
- выделить или привлечь финансирование на проведение форума;
- провести предварительные переговоры с потенциальными инвесторами на предмет их участия в мероприятии;
- реализовать намеченные мероприятия в рамках конференции (форума) инвестиций.

8. СОЗДАНИЕ ЭНДАУМЕНТ И ИНЫХ ФОНДОВ В ЦЕЛЯХ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ В СФЕРУ СОХРАНЕНИЯ ОКН.

В сфере сохранения наследия отсутствуют гибкие инструменты, позволяющие за счет внебюджетного финансирования провести реставрацию отдельных архитектурных элементов на ОКН, балконов, скульптурных элементов и т. д.

В этой связи в субъекте Российской Федерации можно использовать новые механизмы, которые способны переломить ситуацию в сохранении ОКН:

1. Создание Эндаумент фондов с целью привлечения внебюджетных средств для финансирования отдельных реставрационных работ на ОКН.

Особенность деятельности эндаумента заключается в том, что формирование его капитала осуществляется за счет полученных пожертвований, которые не расходуются, а находятся в доверительном управлении фонда и приносят доход, который в дальнейшем инвестируется для достижения стратегических целей, в данном случае в сохранение историко-культурного наследия.

Учредителями эндаумент фондов могут стать дееспособные физические или юридические лица, которые формируют необходимый целевой капитал через пожертвования. Управление активами таких фондов целевого капитала осуществляет управляющая компания, в качестве которых может выступать акционерное общество, либо общество с ограниченной (дополнительной) ответственностью, созданное на основе действующего законодательства РФ и имеющие необходимые лицензии.

В течение двух месяцев со дня, когда сумма полученных некоммерческой организацией денежных средств на формирование целевого капитала составит 3 миллиона рублей, некоммерческая организация обязана передать денежные средства в доверительное управление управляющей

компании. Минимальный срок, на который формируется целевой капитал, составляет 10 лет, если иное не установлено федеральным законодательством.

От управляющей компании зависят результаты инвестиционной деятельности фонда, в первую очередь полученный объём прибыли от доверительного управления целевым капиталом. Фонд как заказчик услуг непосредственно согласует инвестиционную стратегию размещения активов.

Деятельность фонд целевого капитала регулируется специальным Федеральным законом № 275-ФЗ от 30 декабря 2006 года «О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций»⁵⁵, а также Распоряжением Правительства от 13.09.2007 №1227-р⁵⁶.

2. Создание благотворительных фондов по сохранению культурного наследия.

Данный фонд ориентируется на конкретные обращения-заявки на сбор денежных средств от собственников ОКН. После необходимых согласований на сайте фонда объявляется сбор пожертвований на восстановление элементов ОКН, реставрацию, проектные работы и т.п. В ходе сбора пожертвований осуществляется публичный мониторинг поступления средств, отражаемый на ресурсах фонда. По окончании сбора средств они направляются на ранее заявленные работы. Специфика управления денежными средствами, полученными от благотворителей, может быть различной, учитывая действующее законодательство.

Похожим примером подобного фонда может служить Фонд сохранения исторического наследия «Внимание»⁵⁷.

3. Региональный фонд сохранения культурного наследия, целевой капитал которого формируется от налоговых отчислений.

⁵⁵ Федеральный закон «О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций» от 30.12.2006 N 275-ФЗ.

URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102159271&backlink=1&&nd=102111248>

⁵⁶ Распоряжение Правительства от 13.09.2007 №1227-р «О перечне видов платной деятельности, которую вправе осуществлять некоммерческая организация - собственник целевого капитала». URL: <https://legalacts.ru/doc/rasporjazhenie-pravitelstva-rf-ot-13092007-n-1227-r/>

⁵⁷ Официальный сайт Фонда сохранения исторического наследия «Внимание». URL: <https://fondvnimanie.ru/>

Несмотря на внушительные результаты, которые эндаумент и благотворительные фонды могут показывать, к сожалению, этого недостаточно, чтобы вести масштабные ремонтно-восстановительные работы на ОКН. Необходимы еще более действенные механизмы привлечения финансирования в эту сферу. Таким, скажем без преувеличения, может стать создание в субъекте РФ специального Фонда по сохранению ОКН.

Указанный Фонд должен наполняться от существующих налоговых отчислений, взимаемых в пользу бюджета, в том числе с объектов культурного наследия. К таковым налогам относятся в первую очередь налог на землю и налог на недвижимое имущество. Для запуска данного механизма необходимо принять на федеральном уровне и затем на законодательном уровне субъекта РФ соответствующие законы, позволяющие часть указанных налоговых отчислений направлять в региональные фонды по сохранению ОКН. Данный фонд имеет свой устав, в котором прописаны все цели, задачи и виды деятельности, ради которых он создан. Это позволит в будущем направлять финансовые средства на все необходимые предпроектные, проектные, ремонтные и реставрационные работы на ОКН. Региональный Фонд по сохранению ОКН направляет финансовые средства на реставрационные работы памятников с учетом заранее определенного графика и утвержденных тарифов, которые должны соответствовать реальной стоимости таковых работ.

Дополнительно региональный Фонд по сохранению ОКН может частично наполняться от существующих взносов на капитальный ремонт. В настоящее время все отчисления на капитальный ремонт направляются в региональный Фонд капитального ремонта. Учитывая разницу в стоимости капитального ремонта домов-памятников и обычных домов, логично налоговые отчисления по данной статье с объектов культурного наследия направлять в региональный Фонд по сохранению ОКН. Таким образом полномочия Фонда капитального ремонта и Фонда по сохранению ОКН могут быть разделены.

Подводя итог данному разделу, выделим следующие меры, которые необходимо осуществить для успешного запуска указанных механизмов сохранения ОКН:

- создать физическим или юридическим дееспособным лицом фонд целевого капитала (эндаумент фонд) по сохранению культурного наследия на основании действующего законодательства;
- создать физическим или юридическим дееспособным лицом благотворительного фонда по сохранению культурного наследия на основании действующего законодательства;
- создать на основании Правительства региона фонд по сохранению ОКН;
- подготовить уставные документы регионального фонда по сохранению ОКН (или фонда иного типа);
- принять на региональном уровне закон и соответствующее постановление, позволяющие часть налоговых отчислений на землю и недвижимое имущество направлять в региональный фонд по сохранению ОКН;
- перенаправить взносы за капитальный ремонт с многоквартирных домов-памятников из регионального фонда капитального ремонта в фонд по сохранению ОКН.

9. СОЗДАНИЕ ИСТОРИЧЕСКИХ КВАРТАЛОВ (КУЛЬТУРНО-ТУРИСТИЧЕСКИХ КЛАСТЕРОВ).

В субъекте Российской Федерации рекомендуется осуществить зонирование среды исторической городской застройки, в которой следует определить точки притяжения, выявить и сформировать пространства для многофункционального использования, рассмотреть возможность создания в регионе исторического квартала (культурно-туристического кластера).

На территории, подходящей для создания исторического квартала, должно быть сконцентрировано значительное количество объектов культурного наследия, которые привлекают большое число посетителей. Вследствие постоянного клиентского потока на территории таких кварталов, благодаря их узнаваемости и брендинга, привлечение частных инвестиций в расположенные на них объекты культурного наследия упрощается.

Работа по созданию подобных культурных кластеров должна координироваться профильными органами власти в сфере культуры, сохранения историко-культурного наследия и архитектуры региона. Первоначально целесообразно утвердить границы исторического квартала (культурно-туристического кластера, заповедной зоны, исторического центра), которые должны включать наиболее ценные объекты архитектуры, стоящие на государственной охране. Специальным нормативным документом законодательного собрания региона (Положением) следует ограничить строительные работы на данной территории, а также утвердить требования к обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проектировании и проведении работ. В данном случае речь идет об использовании специальных строительных материалов, масштабах и габаритах застройки, видах и силуэтах зданий.

Хорошим примером создания исторического квартала может служить Казань, спроектированный в границах улиц Рахматуллина – Кави Наджми – Профсоюзная – Мусы Джалиля⁵⁸.

Отдельно рекомендуется утвердить порядок по осуществлению реставрационных работ и ремонту зданий, а также новому строительству на территории исторического квартала (заповедной зоне). Хозяйственную деятельность в данной зоне требуется ограничить.

Главная цель создания исторического квартала – сохранить архитектурный облик, эстетику ценных объектов культурного наследия территории. Для этого необходимо провести реставрационные работы объектов культурного наследия, включенных в границы квартала. Средства на реставрацию целесообразно заложить в региональный бюджет, а также привлечь со стороны частных инвесторов, предложив им предварительно разработанные инвестиционные проекты.

Логично придать новое содержание и обеспечить доступность и привлекательность таких исторических кварталов (туристских кластеров) для жителей и гостей города. Для этого дополнительно необходимо сформировать концепцию развития исторического квартала и мастер-план развития туристской территории, основной задачей которого является утверждение стратегии дальнейшего благоустройства указанного пространства и локализации новых объектов, а также привлечение бюджетных и частных инвестиций, в том числе в сохранение ОКН.

Впервые понятие мастер-плана было отражено в Стратегии развития туризма в РФ на период до 2033 г. «Мастер-план развития туристской территории - план пространственного развития туристской территории, самостоятельный документ или раздел стратегического документа регионального и (или) муниципального уровня, определяющий локализацию проектов по развитию туристской территории. Мастер-план разрабатывается

⁵⁸ Президент Татарстана одобрил проект реставрации исторического квартала Казани. Официальный портал «Казань». URL: <https://kzn.ru/>

на всю территорию (часть) муниципальных образований либо территорию нескольких муниципальных образований в составе туристской территории, включает территорию точек притяжения, мест локализации коллективных средств размещения, зоны объектов вспомогательной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей развитие туристской территории и иных зон»⁵⁹.

Мастер-план носит рекомендательный характер и является основанием для внесения изменений в документы территориального планирования муниципальных образований в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также неотъемлемая часть соглашений между уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, региональными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных образований и другими заинтересованными организациями о создании территорий преференциального режима. Согласно вышеуказанной Стратегии развития туризма, выполнение условий таких соглашений является основанием для получения государственной поддержки и финансирования специального преференциального режима на приоритетных туристских территориях⁶⁰. Государственная поддержка и льготы будут предоставлены резидентам таких туристских территорий – инвесторам, чьи проекты соответствуют мастер-плану.

При этом при разработке мастер-плана рекомендуется руководствоваться Требованиями к оформлению, составу и содержанию мастер-плана развития туристской территории, утвержденными Минстроем России⁶¹.

⁵⁹ Распоряжение Правительства РФ от 20.09.2019 N 2129-р «Об утверждении Стратегии развития туризма в Российской Федерации на период до 2035 года.

URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201909230010>

⁶⁰ Там же

⁶¹

file:///C:/Users/483v1/Downloads/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BA%20%D0%A2%D0%97%20%E2%84%962_.pdf

Таким образом, создание исторических кварталов, вкуче с положением и мастер-планом, позволит привлечь федеральное финансирование на благоустройство исторической туристской территории из средств, выделенных на национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства», а также частные инвестиции в сохранение ОКН, развитие и благоустройство данной зоны.

Для формирования исторических кварталов и привлечения в них бюджетного финансирования и частных инвестиций необходимо:

- определить границы исторического квартала (культурно-туристического кластера, заповедной зоны, исторического центра) на уровне законодательного собрания муниципального округа;
- утвердить положение (или иной нормативный документ) исторического квартала (заповедной зоны, исторического центра), включив соответствующие требования к охранному режиму территории;
- разработать концепцию развития исторического квартала;
- разработать мастер-план туристской территории исторического квартала;
- сформировать инвестиционные проекты реставрации ОКН в историческом квартале.

10. НАЛИЧИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ТЕКУЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ ОКН.

Для осуществления текущего содержания и управления ОКН, расположенных на территории исторических кварталов (культурно-туристических кластеров), рекомендуется создание координационного органа по комплексному управлению и развитию такими кварталами. В случае, если руководство региона посчитает, что создание службы «единого окна» в сфере ОКН нецелесообразно по разным причинам, логично создать управляющую компанию непосредственно для исторических кварталов, при наличии такового.

В субъекте Российской Федерации рекомендуется создать специализированную управляющую компанию для осуществления текущего содержания объектов культурного наследия, находящихся на территории исторического квартала. Для каждой такой территории может быть создана отдельная управляющая компания. Данная служба может быть создана частным предпринимателем в виде АНО или представлять собой другую удобную форму предпринимательской деятельности. Ее функционал должен включать:

- 1) осуществление межведомственного сопровождения, направленного на передачу в собственность (льготное пользование или аренду) специализированной управляющей компании или иной организации ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии;
- 2) разработка концепции развития территорий;
- 3) формирование инвестиционных паспортов ОКН, находящихся на территории исторического квартала;
- 4) создание проектной документации на проведение восстановительных работ на ОКН;

5) управление историческими территориями (сдача в аренду, управление эксплуатацией);

б) иные работы связанные с сохранение и вводом в хозяйственный оборот ОКН в историческом квартале.

Хорошим примером такой управляющей компании является АНО «Асирис» в Нижнем Новгороде, которая осуществляет комплексное сохранение и развитие исторических территорий областного центра, а также вырабатывает управленческие решения в области сохранения исторической среды. Организация была создана в 2021 году и призвана заниматься эффективным управлением объектами недвижимости, обладающими историко-культурной ценностью, с целью их сохранения восстановления и реинтеграции в современный экономический, культурный и градостроительный контекст⁶².

Фактически «Асирис» занимается поиском и сопровождением инвесторов, готовых вложить средства в реставрацию ОКН, помогает получить необходимые согласования и положительные экспертизы вплоть до ввода в эксплуатацию здания.

Еще одной компанией подобного рода является АО «Исторический квартал» в Красноярске⁶³. После создания общества в 2015 году в его уставный капитал были переданы 10 объектов культурного наследия, находящихся в центре города. Задачей акционерного общества являлось найти инвесторов для этих объектов. После передачи зданий АО «исторический квартал» была запущена процедура торгов на право аренды с возможностью последующего выкупа. В 2018 г. был сдан первый отреставрированный дом. В настоящее время акционерное общество из городской собственности передано в краевую.

Таким образом, управляющая компания может курировать реставрационные работы на конкретной территории или на отдельно стоящих объектах культурного наследия, не образующих исторического квартала.

⁶² Официальный сайт АНО «Асирис». URL: <https://anoasiris.ru/>

⁶³ Официальный сайт АО «Исторический квартал». URL: <https://aoik.ru/>

Фактически речь идет о доверительном управлении. В то же время, как показывает практика, логично такие организации открывать по решению Администрации области или города, после чего учреждать его с прямым участием профильных органов исполнительной власти. В этом случае управление и контроль за расходованием средств, полученных от инвесторов осуществлять будет непосредственно исполнительная власть.

Таким образом для создания управляющей компании исторического квартала или для конкретных ОКН необходимо:

- разработать устав организации
- сформировать ее уставный капитал;
- определить и утвердить историческую территорию или ОКН, передаваемые под управление управляющей компании.

11. РАЗРАБОТКА РЕГИОНАЛЬНЫХ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ ОКН, А ТАКЖЕ СИСТЕМЫ КРИТЕРИЕВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ, ОБЛАДАЮЩИХ ПРИЗНАКАМИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

В настоящее время предмет охраны объекта культурного наследия определяется на основании Приказа Министерства культуры РФ № 28 от 13 января 2016 г.⁶⁴. Данным документом утвержден порядок определения предметов охраны ОКН, однако на федеральном уровне отсутствует единый стандарт по разработке предмета охраны, поэтому каждый региональный орган государственной охраны объектов культурного наследия самостоятельно определяет методическую базу и критерии. При этом возникают разнообразные вариации по структуре и пунктам предметов охраны объектов культурного наследия, что создает неоднозначные трактовки и сложности для разработки проектной документации и проведения ремонтно-реставрационных работ. Правовые коллизии возникают, когда в предмет охраны памятников включают нематериальные составляющие (из историко-культурной ценности объекта), которые невозможно регламентировать и обязать к сохранению.

Целесообразно на региональном уровне утвердить положение (инструкции) по определению предмета охраны ОКН, как это было сделано в Москве⁶⁵. В данный нормативный документ следует включить конкретные и более детализированные требования и критерии определения предмета ОКН, а также порядок и перечень документов для подачи заявления на утверждение

⁶⁴ Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13.01.2016 № 28 «Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201608020014?index=0&rangeSize=1>

⁶⁵ Приказ Департамента культурного наследия города Москвы № 204 от 14 июня 2022 г. «Об утверждении инструкции по утверждению предмета охраны объектов культурного наследия». URL: <https://www.mos.ru/dkn/documents/normativnye-pravovye-akty/view/270860220/>

предмета охраны. Необходимые формы документов желательно разместить в приложении к стандарту (инструкции).

В субъекте Российской Федерации рекомендуется разработать региональные методические рекомендации по установлению предметов охраны ОКН, соответствующие действующему Порядку проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, и государственному учету объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия⁶⁶. Поскольку предмет охраны является обязательным атрибутом объекта культурного наследия, без которого запрещено производить ремонтные и реставрационные работы, создание единой формы и методической базы на региональном уровне будет способствовать ускорению выполнения этого обязательства со стороны государственного органа охраны объекта культурного наследия и собственника.

Отдельно следует оговорить критерии отнесения объекта, обладающего признаками ОКН к вновь выявленным ОКН. Для этого в субъекте Российской Федерации рекомендуется разработать систему критериев историко-культурной ценности для выявления новых объектов культурного наследия и проведения мониторинга текущего состояния объектов из государственного реестра ОКН. Разработка и обсуждение новой методики будет способствовать развитию региона в сфере сохранения наследия и консолидации усилий всех заинтересованных сторон.

Таким образом, для унификации порядка утверждения предмета охраны ОКН и определения объектов, обладающих признаками ОКН к вновь выявленным памятникам, необходимо:

- на уровне субъекта РФ утвердить положение (инструкции) по определению предмета охраны ОКН;

⁶⁶ Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1905 от 2 июля 2015 г. «Об утверждении порядка проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, и государственному учету объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия». URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201509080001>

- разработать методические рекомендации по установлению предметов охраны ОКН субъекта РФ;
- разработать на региональном уровне систему критериев и методику определения историко-культурной ценности объектов, обладающим признаками ОКН с целью формирования реестра вновь выявленных объектов культурного наследия.

12. НАЛИЧИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В СФЕРЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.

Комплексная работа по сохранению историко-культурного наследия требует наличия высококвалифицированных кадров. Необходимы профессиональные образовательные программы, использующие междисциплинарный подход, которые позволят овладеть методами изучения и технологиями сохранения самых разных типов и видов исторических памятников, а также приобрести практические навыки управления и популяризации культурного наследия.

В высших учебных заведениях рекомендуется открывать направления подготовки бакалавриата и магистратуры 07.03.02 «Реконструкция и реставрация архитектурного наследия», 51.03.04 «Музеология и охрана объектов культурного и природного наследия». При этом законодательство об образовании разрешает открытие профилей направлений подготовки, уточняющих специализацию направления подготовки в ВУЗе, которые наиболее подходят к конкретному региону, исходя из его потребностей в области сохранения ОКН.

В ВУЗах субъектов РФ рекомендуется также запустить образовательные программы «Культурное наследие: исследование и управление». Это позволит поднять престиж профессии реставратора и постоянно осуществлять научное сопровождение развития данной области знаний.

Важное значение имеют также внедрение образовательных программ некоммерческими организациями, в том числе Министерства культуры РФ и ВООПИК, направленных на подготовку волонтеров в сфере сохранения культурного наследия. В настоящее время в регионах РФ ежегодно реализуется федеральный проект «Школа волонтеров наследия»⁶⁷, в рамках которого осуществляется подготовка и обучение добровольцев практическим навыкам работы на объектах культурного наследия в соответствии с

⁶⁷ Школа волонтеров наследия – 2022. Добро.ру. URL: <https://dobro.ru/project/10059959>

действующим Постановлением Правительства РФ⁶⁸. Данный проект финансируется из средств программы «Волонтеры культуры» федерального проекта «Творческие люди» национального проекта «Культура». Проект впервые был запущен в 2019 году и за этот период почти 6 тысяч добровольцев приобрели теоретические знания и практические навыки сохранения и приумножения культурного достояния нашей страны. Данный опыт следует внедрять на региональном уровне и тиражировать его на малые города и исторические поселения с привлечением местных специалистов.

Этим образовательные программы в сфере сохранения ОКН не ограничиваются. В рамках услуг, оказываемых членам Российской ассоциации реставраторов (РАР), специалистами РАР осуществляются консультации по вопросам повышения квалификации специалистов-реставраторов, а также по вопросам прохождения обязательной аттестации физическими лицами, проводящими работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия⁶⁹. Члены Ассоциации, желающие пройти профессиональное обучение, переподготовку или повысить квалификацию, могут направлять свои заявки в РАР. На сайте данной НКО представлен перечень ВУЗов⁷⁰ и СУЗов⁷¹, в которых реализуются программы подготовки специалистов в сфере реставрационных работ.

Для внедрения данных образовательных программ необходимо просчитать реальную потребность в квалифицированных кадрах в сфере сохранения ОКН для дальнейшей подачи заявок в Министерство науки и высшего образования РФ о выделении бюджетных мест обучения.

⁶⁸ Постановление Правительства РФ от 25 декабря 2019 г. № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия». URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=6&nd=102654247&bpa=cd000000&bpas=cd000000&intelsearch=%EA%F3%EB%FC%F2%F3%F0%E0++

⁶⁹ Некоммерческое партнерство «Российская ассоциация реставраторов». Образование. URL: <https://rosrest.com/education/>

⁷⁰ Высшее профессиональное образование. Официальный сайт Российской ассоциации реставраторов. URL: <https://rosrest.com/vpo/>

⁷¹ Среднее профессиональное образование. Официальный сайт Российской ассоциации реставраторов. URL: <https://rosrest.com/srednee-professionalnoe-obrazovanie/>

Таким образом, для увеличения числа специалистов в сфере сохранения ОКН в субъектах РФ необходимо:

- органам исполнительной власти в сфере государственной охраны ОКН провести консультации с ВУЗами и СУЗам по вопросу открытия направлений подготовки и профилей обучения в сфере сохранения ОКН;
- ВУЗами и СУЗам разработать и внедрить образовательные программы подготовки специалистов в сфере сохранения ОКН.

Использованные нормативные документы

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ.
2. Государственный доклад о состоянии культуры в Российской Федерации в 2021 году.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.
4. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
5. Постановление администрации Города Томска от 04.04.2016 № 264 «О порядке предоставления документов, необходимых для принятия решения об установлении льготной арендной платы за пользование объектом культурного наследия или объектом деревянного зодчества».
6. Постановление Правительства Нижегородской области от 09.06.2022 № 434 «Об утверждении Порядка предоставления субсидии в целях возмещения части затрат на сохранение объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Нижегородской области».
7. Постановление Правительства Нижегородской области от 14 июня 2019 г. № 364 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Нижегородской области».
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.09.2020 № 1492 «Об общих требованиях к нормативным правовым актам, муниципальным правовым актам, регулирующим предоставление субсидий, в том числе грантов в форме субсидий, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации».

9. Постановление Правительства РФ от 11 сентября 2015 г. N 966 «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к федеральной собственности, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия».

10. Постановление Правительства РФ от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

11. Постановление Правительства РФ от 4 октября 2012 г. N 1005 «Об утверждении Положения об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в федеральной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ».

12. Приказ Департамента культурного наследия города Москвы № 204 от 14 июня 2022 г. «Об утверждении инструкции по утверждению предмета охраны объектов культурного наследия».

13. Приказ Департамента культурного наследия Москвы от 26 июня 2013 г. № 95 «Об утверждении Внутреннего регламента работы службы "одного окна" Департамента культурного наследия города Москвы».

14. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1905 от 2 июля 2015 г. «Об утверждении порядка проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, и

государственному учету объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия».

15. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13.01.2016 № 28 «Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

16. Программа «Финансирование проектов по вовлечению объектов культурного наследия в хозяйственный оборот Калининградской области». Утверждена протоколом заседания Наблюдательного совета фонда «Центр поддержки предпринимательства Калининградской области» № 1/2022 от 11 февраля 2022 года.

17. Распоряжение Вице-Губернатора Московской области от 27.12.2022 № 117-РВГ «О внесении изменений в адресный перечень капитального ремонта (текущего ремонта), реставрации объектов культурного наследия государственной собственности Московской области, финансирование которых предусмотрено мероприятием 02.03 подпрограммы I «Сохранение, использование, популяризация и государственная охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» государственной программы Московской области «Культура Подмосковья».

18. Распоряжение Правительства от 13.09.2007 №1227-р «О перечне видов платной деятельности, которую вправе осуществлять некоммерческая организация - собственник целевого капитала».

19. Распоряжение Правительства РФ от 20.09.2019 N 2129-р «Об утверждении Стратегии развития туризма в Российской Федерации на период до 2035 года.

20. Решение Думы Города Томска от 04.02.2014 N 944 "Об установлении особого правового режима в отношении объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск».

21. Решение Думы Города Томска от 02.02.2016 № 129 «Об утверждении положения «Положение об установлении льготной арендной платы и её размеров в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск».

22. Решение Думы Города Томска от 02.02.2016 № 130 «О внесении изменений в решение Думы Города Томска от 05.07.2011 № 171 «О ставках арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Город Томск», в случаях ее расчета от кадастровой стоимости земельного участка».

23. Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия. (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

24. Федеральный закон «О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций» от 30.12.2006 N 275-ФЗ.

25. Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

26. Федеральный закон от 21.07.2005 N 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»

27. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Приложения

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Форма инвестиционного паспорта объекта культурного наследия

Раздел 1. Историческая справка		
1.1	Документ-основание отнесения к объектам культурного наследия.	
1.2	Дата создания объекта культурного наследия	
1.3	История создания и эксплуатации объекта культурного наследия.	
1.4	Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	
1.5	Вид объекта культурного наследия	
Раздел 2. Характеристика объекта недвижимости		
2.1	Наименование объекта недвижимости согласно ГКН	
2.2	Вид объекта недвижимости	
2.3	Назначение объекта недвижимости согласно ГКН, технической документации	
2.4	Кадастровый номер	
2.5	Площадь, кв.м	
2.6	Этажность:	
2.7	Дата постановки на государственный кадастровый учет	
2.8	Собственник	
2.9	Дата и номер государственной регистрации права	
2.10	Балансодержатель	
Раздел 3. Характеристика земельного участка		
3.1	Кадастровый номер	
3.2	Местоположение, адрес	
3.3	Площадь, кв.м	
3.4	Категория земель	
3.5	Вид разрешенного использования, согласно данным ГКН	
3.6	Кадастровая стоимость/дата определения кадастровой стоимости	
3.7	Границы участка по результатам межевания	
3.8	Собственник	
3.9	Дата, номер государственной регистрации права	

3.10	Наличие ограничений (обременений) прав согласно ГКН	
Раздел 4. Инфраструктура		
4.1	Возможность увеличения площади, ТУ	
4.2	Электроснабжение	
4.3	Газоснабжение	
4.4	Водоснабжение и водоотведение	
4.5	Теплоснабжение	
4.6	Транспортные коммуникации	
4.7	Территориальная зона расположения участка согласно правилам землепользования и застройки	
Раздел 5. Условия передачи в аренду/продажи в собственность		
5.1	Правовые акты, регулирующие порядок передачи в аренду	
5.2	Срок аренды	
5.3	Рыночный размер арендной платы за объект	
5.4	Льготный размер арендной платы за объект	
5.5	Размер арендной платы за земельный участок	
Раздел 6. Основные параметры обязательств по восстановлению (сохранению) объекта		
6.1	Сведения об особенностях, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия	
6.2	Возможные варианты приспособления для современного использования	
6.3	Перечень основных работ по восстановлению (ремонту, реставрации) объекта	
6.4	Предполагаемые затраты на реставрацию	
6.5	Смета на реставрацию и проектирование (либо аналог с предыдущих объектов аналогов (база предыдущих государственных заказов)	
6.6	Срок проведения работ	
Раздел 7. Фотоматериалы, контакты, дополнительная информация		