

## ТЕОРИЯ ТА ИСТОРИЯ АРХИТЕКТУРЫ

УДК 72.02

**Е. В. Босенко**

*Харьковский государственный технический университет  
строительства и архитектуры*

### **ОСОБЕННОСТИ СОХРАНЕНИЯ НАСЛЕДИЯ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ**

Аннотация: в статье раскрываются особенные свойства недвижимых объектов культурного наследия как экономических благ. Описываются факторы, влияющие на экономическую целесообразность приспособления зданий к современному использованию. Предлагается формула определения экономической эффективности адаптации по сравнению с новым строительством.

Ключевые слова: архитектурное наследие, приспособление, экономическая целесообразность.

Произошедшие в нашей стране с начала 1990-х годов принципиальные изменения в устройстве государства и идеологии общества прямым образом отразились на отношении к историческому и культурному наследию. Если прежде ему придавалось в основном идеолого-просветительное значение, то теперь культурное наследие трактуется как материальные и духовные ценности, созданные в прошлом. Государство рассматривает объекты наследия как фактор формирования национального самосознания народа, как эффективное средство в образовательном и воспитательном процессах и как важный экономический ресурс.[1] Необходимость работать в реалиях рыночной экономики стала причиной ряда проблем, не известных ранее. Например, юридические сложности, связанные с процедурой приватизации памятников. Отношения проектировщика с Заказчиком, при которых специалист реставратор выступает в качестве исполнителя его воли. Стремление к удешевлению работ формирует проблему исполнителей, исходящую от сложившейся системы тендеров. Сюда же можно отнести и сложную систему инвестиционных согласований, и финансирование по принципу «чиновник-меценат», и другие проблемы, связанные с тем, что, в конечном счете, заказчика строительства не интересует ни прочность, ни

эстетичность, ни удобство в эксплуатации того, что он строит. У него простой интерес: максимум квадратных метров и дешевизна.[2], [3] Реалии сегодняшнего дня заключаются в том, что культурное наследие рассматривается в качестве «культурного капитала», как финансовый актив, имеющий одновременно экономическую и культурную ценность. Именно этот аспект необходимо осознать, исследовать и разрабатывать для формирования концепций оценки и менеджмента накопленного наследия и инвестиций в него. [4] Поэтому представляет большой интерес исследование объектов культурного наследия в контексте категорий экономической науки. С этой точки зрения, все функциональные и социокультурные свойства объектов культурного наследия являются потребительскими свойствами, т.к. каждое из них обладает полезностью в удовлетворении тех или иных потребностей индивидов. Следовательно, недвижимые памятники культуры являются экономическими благами. Как и любое экономическое благо, недвижимый памятник может быть использован в качестве потребительского блага (то есть для непосредственного удовлетворения потребностей человека или общества в целом), в качестве товара (то есть как объект товарно-денежных отношений), а также капитала (то есть как средство извлечения доходов). Недвижимые памятники истории и культуры являются специфическими экономическими благами. [5] *Памятнику как потребителю благу* присуще наличие социокультурных потребительских свойств, двойственный характер благ как индивидуального, так и общественного потребления, превышение физического возраста объектов культурного наследия над средними сроками службы аналогичных объектов, специфичность способов реновации, повышенная затратноёмкость поддержания потребительских свойств, наличие ограничений прав пользования. *Памятник как товар предусматривает:* наличие социокультурной ценности, длительный период товарного оборота, ограничения по вовлечению в товарный оборот отдельных категорий недвижимых памятников, наличие ограничений права владения и пользования, низкую ликвидность. *Памятник как Капитал предполагает* длительный период капиталовложения, значительную долю земельной ренты, наименьшая ликвидность по сравнению с другими инвестиционными активами. [5] Рассматривая перечисленные особенности, становится понятно, что, за исключением социокультурной ценности, все характеристики памятника как объекта недвижимости уменьшают экономическую эффективность капиталовложений и оказывают отрицательное влияние на результативность затрат. Огромным препятствием для участия бизнеса в развитии исторической недвижимости является полное отсутствие государственной поддержки в виде налоговых послаблений или иных льгот для инвесторов и собственников

объектов культурного наследия. Опыт европейских стран показывает, что центральную роль во включении памятников архитектуры в современную жизнь играет стартовое финансирование государством концептуальных градостроительных решений, которое практически отсутствует в Украине. [6] Отсутствие законодательной базы, отвечающей современной экономической и социальной ситуации в стране и обществе становятся причиной того, что почти каждое строительство на исторических зданиях сопровождается общественным скандалом и расследованиями прокуратуры, что приводит к потере времени и денег. Предпринимателей смущает не только множество формальностей при работе с исторической недвижимостью и масштаб инвестиций, но и их возврат. Окупаемость проектов приспособления может затянуться на 8-10 лет. [7] Поэтому в нашей стране интерес инвесторов к исторической недвижимости пока что, мягко говоря, не так велик, как в Европе. По данным Министерства культуры, объекты, которые представляют интерес для инвесторов, составляют 20% от общего числа объектов культурного наследия. [6] Владельцам и пользователям проще снести историческое здание и выстроить что-то новое, чем пытаться приблизить их к современным условиям комфорта. [8] Противоположная тенденция существует в развитых странах, где экономические аспекты всегда играли важную роль в вопросах сохранения наследия. В последнее время также стали актуальны экологические соображения, согласно которым перепрофилирование уже существующего здания предпочтительнее, так как снос и новое строительство представляют собой дополнительную нагрузку для окружающей среды. [9]

В настоящее время в Украине идет процесс формирования нового правопорядка. Он затрагивает самые различные сферы жизни страны, отзывается на новые проблемы, с которыми приходится сталкиваться. Фактически многие законы создаются почти сразу вслед за политическими, экономическими и социокультурными реформами. В связи с этим, особую важность приобретает изучение опыта деятельности в других странах и, конечно, в первую очередь тех из них, которые имеют длительный опыт демократических институтов. В течение последних 20 лет. во всем мире отмечается увеличивающееся количество адаптации зданий. Увеличение объемов и темпов адаптации в развитых странах, как правило, есть следствие того, что процесс приспособления занимает меньше времени чем новое строительство и часто обходится дешевле. [10] Стоит выделить ряд экономических причин, почему инвесторы принимают решение в пользу сохранения исторических зданий: наличие большого количества объектов, пригодных для приспособления; отсутствие пустых участков, пригодных под застройку; более короткий период строительства, что уменьшает количество

непредвиденных затрат, снижает влияния инфляции, ускоряет получение дохода; меньшая стоимость работ, если для реконструкции не требуется чрезмерные изменения конструкций здания; наличие программ финансирования со стороны государства и других организаций (условия кредитования, дотации, гранты); более мягкие условия при получении разрешения на строительство; полное освоение участка, занимаемого зданием (отсутствие нормативных отступов); возможность работать с памятниками архитектуры, на которых масштаб преобразования зависит от категории памятника; нет необходимости проводить археологические раскопки при строительстве; как правило, высокие художественные качества архитектуры; возможность пользоваться существующей инфраструктурой и коммуникациями; преимущества в социальной сфере (сохраняется община, преемственность развития); преимущества в сфере экологии (меньшее потребление энергии, материалов, др. ресурсов, развитие концепции повторного использования). [11] Очевидно, этих факторов вполне достаточно, чтобы превратить разрушающееся архитектурное наследие в перспективный ресурс для капиталовложений. Для этого необходимо, все работы по приспособлению исторических зданий для современного использования начинать с анализа характеристик, которые определяют экономическую целесообразность. При этом, отечественные авторы среди критериев, влияющих на перспективность выбора того или иного объекта культурного наследия для приспособления, выделяют четыре характеристики: месторасположение (шаговая доступность от метро и парковки, расположение в центре города); культурную ценность; стоимость здания; возможность его приспособления к современному использованию (техническое состояние). [6] И даже предлагают формулу определения экономического потенциала. [12]

$$Эп = (C_{ср} * K_i * K_m) * C_o / 100, \text{ где}$$

*Эп* – экономический потенциал архитектурного объекта культурного наследия; *C<sub>ср</sub>* – рыночная стоимость аналогичного, вновь возведенного объекта; *K<sub>i</sub>* – коэффициент историко-культурного значения; *K<sub>m</sub>* – коэффициент характеристики местоположения; *C<sub>o</sub>* – коэффициент сохранности объекта.

К сожалению, формула не дает объективной оценки, поскольку основана на затратном методе определения стоимости недвижимости, оперирует условными коэффициентами и не учитывает таких важных факторов как время эффективного использования здания, базовая кредитная ставка, стоимость аренды и т.п. В зарубежных источниках мы встречаем более развитую схему

определения экономической целесообразности приспособления по четырем группам факторов.

*Ожидаемый доход от аренды или ожидаемая стоимость при продаже зависит от* новой функции объекта; расположения здания; относительной привлекательности района, в котором находится здание; окружающей территории и ее доступности; качества проживания и услуг после реконструкции; критериев спроса на подобные помещения; наличие других, похожих функций, на близлежащих территориях.

*Оценочная стоимость строительных работ.* При этом учитывается: тип нового использования (сложность новой функции); возраст здания (негативные факторы – устаревание и время бесхозного состояния как причина разрушений от негативного воздействия окружающей среды и вандализма); конструкции здания (отрицательные факторы – замена существующих элементов в соответствии с действующими правилами пожарной безопасности, увеличение несущей способности, значительные структурные изменения); сложные реставрационные операции при реконструкции.

*Расходы на приобретение участка.* Здесь учитываются: расположение, которое будет определять круг потенциальных пользователей; функции на которые можно получить разрешение на строительство; ожидаемый доход от аренды, или стоимость участка после реконструкции здания; суммарные затраты на реконструкцию участка.

*Расходы на финансирование процесса реконструкции:* продолжительность процесса реконструкции; уровень процентных ставок кредитования; расходы на работы по реконструкции.

Доминирующее значение при изучении всех этих факторов на этапе технико-экономического обоснования имеет привлечение специалистов (архитекторов, геодезистов, строительных экономистов и др.) высокого уровня. Также необходимо привлекать для консультации строительные фирмы, специализирующиеся на работах по реконструкции. Основное противоречие в исследовании экономической целесообразности заключается в том, что с увеличением количества преобразований, повышается общая стоимость. Тем не менее, в долгосрочной перспективе большие затраты, могут быть возмещены более высоким доходом. [11] В конце 1990-х годов был сформирован метод оценки жизнеспособности адаптации, который учитывает все описанные выше факторы. Он основан на существенно доработанной формуле Нидлемана (Needleman 1969), которая позволяет сравнить стоимость приспособления со стоимостью нового строительства в привязке ко времени эффективного использования здания. [13]

$$C + C' + C'' - \frac{C(1 - nr)}{(1 + i)^n} \geq R + (M + D) \left[ \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right]$$

где:  $C$  – стоимость нового строительства;  $C'$  – стоимость демонтажа;  $C''$  – расходы в период строительства;  $n$  – количество лет эффективного использования в случае приспособления;  $r$  – снижение стоимости нового здания в год;  $i$  – кредитная ставка;  $R$  – прямая стоимость приспособления;  $M$  – экономия средств на обслуживании старого здания, при новом строительстве;  $D$  – разница в аренде нового здания и здания после приспособления. [14]

Так, например, если стоимость нового строительства составляет 500 000 у.е.; стоимость демонтажа – 50 000 у.е.; текущие расходы в период строительства – 40 000 у.е.; количество лет эффективного использования в случае приспособления – 10 лет; снижение стоимости нового здания за год составит 1 % (0,01); кредитная ставка на уровне 18% годовых (0,18); при этом стоимость приспособления – 300 000 у.е.; экономия средств на обслуживании старого здания, при новом строительстве – 1 000 у.е. в год; разница в аренде нового здания и здания после приспособления – 5 000 у.е. в год, то расчетная стоимость нового строительства по отношению к приспособлению за рассматриваемый период будет 504 020 к 326 964. То есть, стоимость приспособления составляет 65% от стоимости нового строительства. В среднем, принято считать, что расходы на реабилитацию составляют около двух третей (2/3) от стоимости нового строительства. Разумным пределом доли расходов на адаптацию может считаться 75%. Поскольку, даже самая успешная адаптация никогда не может полностью соответствовать характеристикам и свойствам нового здания, а процесс реконструкции часто связан с непредвиденными издержками, пределом целесообразности приспособления считается 85% от стоимости нового строительства. [13]

У нас есть все основания утверждать, что архитектурное наследие может стать привлекательным объектом для капиталовложений. В этом без особого труда можно убедиться, применяя формулу определения экономической эффективности адаптации в конкретных условиях. Нужно понимать сильные и слабые стороны процесса приспособления. Для этого необходимо оценивать потенциальные объекты с применением метода факторного анализа, который учитывает описанные в статье факторы.

## Список литературы:

1. Кулемзин А. М. Изучение охраны памятников в современной России [Текст] / Кулемзин, А. М. // Вестник Кемеровского государственного университета. – Кемерово: КемГУ, 2014. – №2(58). – С. 53 – 58. – ISSN 2078-8983.
2. Кульчинская Е. Д. Новые роли памятников архитектуры [Текст] / Кульчинская, Е. Д. // Архитектурное наследие на рубеже XX и XXI веков: Проблемы реставрации и охраны наследия. – Москва: Ленанд, 2014. – 144 с. – С. 32 – 42. – ISSN 978-5-396-00122-0.
3. Беломесяцев А. Б. Економічні основи архітектури [Текст] / Беломесяцев Андрій Борисович. – Київ : Фенікс, 2008. – 400 с.
4. Рыцарев К. В. Европейская культура рубежа тысячелетий и сохранение наследия [Текст] / Рыцарев, К. В. // Архитектурное наследие на рубеже XX и XXI веков: Проблемы реставрации и охраны наследия. – Москва: Ленанд, 2014. – 144 с. – С. 42 – 58. – ISSN 978-5-396-00122-0.
5. Овсянникова Т. Ю. Особенности недвижимых объектов культурного наследия как экономических благ [Текст] / Овсянникова, Т. Ю., Скуридина, Ю. Б. // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – Томск: "Национальный исследовательский Томский государственный университет", 2008. – №312. – С. 139 – 145. – ISSN 1998-8648. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-nedvizhimyh-obektov-kulturnogo-naslediya-kak-ekonomicheskikh-blag>.
6. Шароварина М. А. Управление объектами культурного наследия [Текст] / Шароварина, Мария Александровна // Академический вестник УралНИИпроект РААСН: Учреждение Российской академии архитектуры и строительных наук Уральский Орден "Знак Почета" НИПКИ, 2012. – № 2. – С. 98 – 100. – ISSN 2074-2932. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-obektamikulturnogo-naslediya#ixzz3XNE32sXh>.
7. Смольникова С. М. Оценка объектов культурного наследия в Украине. Проблемы инвестиций [Текст] / Смольникова, Светлана Михайловна // «Property times» Профессионально о недвижимости, 2012. – №10 (398).
8. Щенков А. С. Основы реконструкции исторических городов: Учебное пособие [Текст] / Щенков А. С. – Москва: Московский архитектурный институт (государственная академия), 2008. – 130 с.
9. Шульц Б. Вторая жизнь [Текст] / Шульц, Бернхард // Speech. – Москва: Архитектурное бюро SPEECH, 2008. – №2. – С. 8 – 24. – ISSN 1999-6144.

10. Wilkinson S. J. Sustainable Building Adaptation: Innovations in Decision-making: Innovations in Decision-making [Текст] / Wilkinson S. J., Remøy H., Langston C.– Chichester: Wiley, 2014. – 2011 с. – ISBN 1118477103 .

11. Gorse C. Refurbishment and Upgrading of Buildings [Текст] / Gorse Christopher, Highfield David. – Second edition.– London: Spon Press, 2009. – 263 с. – ISBN 0-415-44123-4.

12. Гринцевич Е. А. Оценка экономического потенциала архитектурных объектов культурного наследия [Текст] / Гринцевич, Е. А. // Реставрация как вид экономической деятельности, направленной на сохранение культурного наследия; Материалы научно-практической конференции. – Санкт-Петербург: Союз реставраторов Санкт-Петербурга, 2011. – 83 с. – С. 4 – 10.

13. Douglas J. Building Adaptation: Second Edition [Текст] / Douglas James.– Oxford: Butterworth-Heinemann, 2006. – 651 с. – ISBN 0-7506-6667-6.

14. Rosenfeld Y. Decision support model for semi-automated selection of renovation alternatives [Текст] / Rosenfeld, Yehiel, M., Shohet Igal // Automation in Construction, 1999. – №8. – С. 503 – 510. – Режим доступа: [http://leapingfrogpublications.co.uk/housing-society/the-needleman-rule/.ref\\_end](http://leapingfrogpublications.co.uk/housing-society/the-needleman-rule/.ref_end)

#### Анотація

У статті розкриваються особливі властивості нерухомих об'єктів культурної спадщини як економічних благ. Описуються чинники, що впливають на економічну доцільність пристосування будівель до сучасного використання. Пропонується формула визначення економічної ефективності адаптації в порівнянні з новим будівництвом.

Ключові слова: архітектурна спадщина, пристосування, економічна доцільність.

#### Annotation

The article reveals the special characteristics of stationary sites of architectural heritage as the economic benefits. It describes factors that affect the economic feasibility of adaptations of buildings to the modern use. Proposed formula for determining the cost-effectiveness of adaptation than new construction.

Keywords: architectural heritage, adaptation, economic feasibility.