ИСТОРИЧЕСКИЙ АКТИВ

ИНВЕСТИЦИИ В РЕСТАВРАЦИЮ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ОКН) ОБЕСПЕЧИВАЮТ СОХРАНЕНИЕ АРХИТЕКТУРНОЙ САМОБЫТНОСТИ И СТИМУЛИРУЮТ ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ. ВКЛЮЧЕНИЕ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ В ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОБОРОТ ПРЕВРАЩАЕТ ИХ В ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ ДЛЯ ПОСЕТИТЕЛЕЙ, А ПРИЛЕГАЮЩИЕ ЗОНЫ СТАНОВЯТСЯ ПЕРСПЕКТИВНЫМИ ПЛОЩАДКАМИ ДЛЯ РАСШИРЕНИЯ СФЕРЫ УСЛУГ, ТУРИСТИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ. НА ПМЭФ-2026 ПРЕДСТАВИТЕЛИ ВЛАСТЕЙ, ГОСКОМПАНИЙ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КРУПНОГО БИЗНЕСА ИСКАЛИ ОТВЕТ НА ВОПРОС, КАК ДОСТИЧЬ ОПТИМАЛЬНОГО БАЛАНСА МЕЖДУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКОЙ ОХРАНЫ ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ И ЗАДАЧАМИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ. АЛЕКСАНДРА ТЕН

Сохранение архитектурных памятников в России — задача, актуальная уже почти 200 лет. Отправной точкой направления стала инициатива императора Николая I, учредившего Императорское археологическое общество и провозгласившего принцип: «Если мы так будем хранить свою древность, никто не поверит в то, что она у нас была». С тех пор логика сохранения наследия строится на идее самоидентификации и передачи ценностей будущим поколениям, отметила на сессии «Экономика наследия...» искусствовед, историк архитектуры, музейный эксперт Елизавета Лихачева.

В МАСШТАБАХ СТРАНЫ Сегодня задача реализуется через президентскую программу по сохранению объектов культурного наследия, оператором которой выступает «Дом.РФ». Ее цель — восстановить и вовлечь в хозяйственный оборот не менее тысячи объектов к 2030 году. Всего, по данным «Дом.РФ», в стране насчитывается около 128 тыс. ОКН, из них 15 тыс. находится в неудовлетворительном состоянии.

По словам генерального директора «Дом.РФ» Виталия Мутко, сегодня уже можно говорить о большом накопленном опыте регионов и бизнеса в сфере сохранения памятников, который, впрочем, вскрыл массу системных проблем. Окупаемость инвестиций в реставрацию зачастую неочевидна. В качестве примера господин Мутко привел дачу Фаберже (торги по продаже которой в Петербурге назначены на 19 июня). Восстановление этого памятника потребует 3–5 млрд рублей с перспективой окупаемости 20 лет.

Кроме этого, инвесторы сталкиваются с административными сложностями: необходимостью подготовки многотомной проектной документации, избыточными согласованиями и рисками судебных исков даже при добросовестной работе. Затрудняет работу с ОКН и отсутствие единых правил. Разная степень защиты для федеральных и региональных памятников создает дисбаланс в подходах к их использованию. Не теряет остроту и проблема так называемых «бесхозных» объектов. Процедура перевода таких памятников в муниципальную собственность занимает минимум год, что тормозит вовлечение объектов в оборот. Тормозит привлечение частных инвестиций в сферу сохранения наследия и отсутствие налоговых льгот для предпринимателей, работающих с ОКН, понимает господин Мутко.

Ключевым вопросом по-прежнему является роль государства в данном процессе. Глава «Дом.РФ» признает, что цель программы не сводится к тому, чтобы просто отдать объекты культурного наследия, а заключается в сопровождении проектов редевелопмента, помощи инвесторам восстановить их. В качестве меры государственной поддержки господин Мутко привел создание цифровой платформы «Наследие.дом.рф» — единой базы данных ОКН с описанием, стоимостью и мерами поддержки с доступом для регионов и инвесторов. С 1 июня 2026 года регистрация на платформе стала обязательной для ОКН, нуждающихся в восстановлении. Система призвана обеспечить прозрачность выбора объектов и условий их использования.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

УЧАСТНИКИ ДИСКУССИИ СОШЛИСЬ ВО МНЕНИИ, ЧТО МАСТЕР-ПЛАНЫ И КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ СПОСОБНЫ ВОВЛЕЧЬ В ОБОРОТ ЦЕЛЫЕ ИСТОРИЧЕСКИЕ КВАРТАЛЫ, ДЕЛАЯ ИНВЕСТИЦИИ БОЛЕЕ ПРЕДСКАЗУЕМЫМИ

К финансовым механизмам господдержки генеральный директор «Дом.РФ» отнес льготное кредитование (ставка до 6% для ОКН, приспосабливаемых под миниотели, 9% — под другое функциональное назначение); «зонтичное» поручительство для МСП (до 50% стоимости инвестиций).

Среди законодательных изменений в помощь работе с ОКН господин Мутко перечислил упрощенную процедуру капремонта многоквартирных домов, относящихся к памятникам, что позволило сэкономить бюджету страны 2 трлн рублей, возможность восстанавливать исторические объекты через концессионные соглашения, отмену запрета на публикацию данных об археологическом наследии.

Результатом принятых мер стало более активное участие регионов в процессе сохранения наследия. Так, если в 2022–2023 годах в субъектах РФ вовлекали примерно по 100 объектов в год, то в первом полугодии 2026 года этот показатель достиг уже 250 памятников.

О готовности идти навстречу бизнесу, который решается браться за восстановление и приспособление памятников, заявил глава Чувашской Республики Олег Николаев. В регионе из 699 ОКН 90% памятников приведено в нормативное состояние. Действенными способами включения исторических объектов в экономику господин Николаев назвал интеграцию ОКН в мастер-планы агломераций и использование механизма КРТ. «Готовы ввести региональные налоговые преференции для бизнеса, берущего на себя восстановление памятников»,— заверил руководитель региона.

ЗАКОНОДАТЕЛИ ПРОТИВ ОБЩЕСТВЕННИКОВ Председатель комитета Совета федерации РФ по науке, образованию и культуре Лилия Гумерова согласна, что унифицированные правила обращения с ОКН нужны вне зависимости от статуса памятника. Представитель Совета федерации заверила, что на законодательном уровне подходы государства в данном вопросе меняются от принципа «сохранять ради сохранения» в сторону философии сохранения ради развития. Госпожа Гумерова также подчеркнула важность устранения избыточных бюрократических барьеров и сообщила, что регионы просят упростить исключение объектов из реестра памятников: сейчас для этого требуется решение правительства РФ.

Категорически не согласен с инициативой передачи регионам права исключать объекты из реестра Артем Демидов, председатель ВООПИиК. «Решения для инвесторов должны быть типовыми, но памятники — уникальны. Важно переложить ответственность за проектные решения на органы охраны памятников, а не на бизнес»,— сказал он.

ИНЖЕНЕРНЫЕ ПАМЯТНИКИ В вопросе унифицированных правил сохранения объектов наследия интересна позиция государственной компании, в состав имущества которой входят как исторические объекты, продолжающие использоваться по своему прямому назначению, так и памятники, утратившие изначальную функцию. Речь идет об РЖД. Как рассказала Екатерина Кривошеева, заместитель генерального директора ОАО РЖД, в собственности компании находится более тысячи ОКН, включая мосты, тоннели и вокзалы. Некоторые объекты (например, музыкальный вокзал в Павловске) компания восстанавливает с нуля, включая их тем самым в перспективные туристические маршруты. В настоящее время готовится к подписанию отдельная совместная программа РЖД и «Дом.РФ» по восстановлению водонапорных башен и похожих объектов, которые могут стать новыми общественными пространствами.

ВКЛАД БИЗНЕСА Потребности бизнеса, реально работающего с памятниками, на полях ПМЭФ-2026 перечислил Александр Андрианов, акционер, генеральный директор GloraX. По его оценке, восстановление ОКН под жилье сложнее и дороже нового строительства на 30–40%. В некоторых случаях девелоперам приходится прибегать к неожиданным техническим решениям из-за обнаружения на историческом объекте уникальных конструкций (например, дубовых свай). При этом девелопер отмечает спрос покупателей на историческую ценность и локацию. Старинный объект может стать изюминкой территории застройки. Но для эффективного использования ОКН девелоперами необходимо решить проблему привлечения финансирования через эскроу-счета и льготного кредитования, убежден господин Андрианов.

Собственным опытом вовлечения памятников в хозяйственный оборот поделился председатель правления ПАО «СИБУР Холдинг» Михаил Карисалов, который обратил внимание на значимость восстановления исторического наследия не только в мегаполисах, но и в малых городах страны. Повышение качества территории, а не только высокие зарплаты на предприятиях способны повысить привлекательность таких населенных пунктов не только для туристов, но и в первую очередь для местных жителей, когда существует проблема миграции населения в более крупные города, уверен господин Карисалов. В Тобольске компания восстановила 23 исторических здания, создала туристический маршрут, после чего отток населения в городе снизился с 70 до 23%. По мнению бизнесмена, это именно тот случай, когда «наследие живет, объединяясь с современными смыслами».

Сергей Степанов, стратегический партнер ГК «Академия», видит решение проблемы обращения с памятниками в комплексном развитии исторических территорий и поквартальной регенерации вместо восстановления точечных объектов. Ключевыми факторами в реализации данного подхода на практике могут стать региональные меры поддержки и принцип «одного окна» для инвесторов. Законодательные инициативы должны быть направлены на упрощение бюрократических процедур и унификацию правил игры, а мастер-планы и комплексное развитие способны вовлечь в оборот целые исторические кварталы, делая инвестиции более предсказуемыми, подвел итог дискуссии девелопер. ■