

Оценка объектов культурного наследия в Украине. Проблемы инвестиций.

Смольникова Светлана

Руководитель Департамента оценки объектов культурного наследия группы компаний «УВЕКОН» (Украина, г. Киев)

В настоящее время в Украине имеется 1,4 тыс. городов и поселков и свыше 8 тыс. сел с ценным культурным наследием. Постановлением Кабинета Министров Украины утвержден Список исторических населенных городов и поселков городского типа, в который вошел 401 населенный пункт.

На государственном учете находится:

- **51364** памятников истории, в том числе **142** - национального значения;
- **16293** памятников архитектуры, градостроения и садово-паркового искусства, в том числе **3541** национального значения
- **5926** памятников монументального искусства, в том числе **44** национального значения.

Общее количество памятников, находящихся на государственном учете Украины превышает 130 тысяч.

Важными центрами сохранения культурного наследия являются историко-культурные заповедники.

В Украине функционирует 61 историко-культурный заповедник, из них 14 национальных.

Среди памятников национального значения имеется несколько комплексов, отнесенных к **Списку всемирного культурного наследия ЮНЕСКО. Это ансамбли Киево-Печерской лавры, Софии Киевской и исторического центра Львова.**

Отдельного внимания заслуживают фортификационные сооружения Украины. Благодаря геополитическому расположению на перекрестке торговых путей на территории Украины издавна вплоть до XX в. существовали сотни замков и крепостей. Их точное количество исследователи назвать затрудняются, хотя цифра может приближаться к 3000. Они сыграли большую роль в европейской истории: замки и крепости Подолья защищали Европу от турецких набегов, в замках «Золотой подковы Львова» проводили встречи европейские короли. И каждый по-своему уникален, имеет древнюю историю, легенды. Крепости начали строить еще со времен Киевской Руси. Тогда они имели форму деревоземляных укреплений, однако со временем активно строятся каменные фортификационные (XIII в.) и бастионные (XVIII в.). В XVI— XVII вв. внутри них стали возводить дворцовые корпуса.

География украинских замков и крепостей довольно обширна, но значительная их часть, к тому же каменных, находится в Западной Украине в отличие от Приднепровья и Левобережья, где укреплениями служили деревянные и земляные постройки.

Замки Подолья занимают особое место в европейской истории. В XV— XVII вв., когда Османская империя была на пике могущества и от набегов турок страдали многие страны, подольские крепости защищали европейцев.

Еще сохранились у нас замки, в которых проводили официальные встречи европейские короли, в частности знаменитый Подгорецкий замок, построенный по заказу коронного гетмана Станислава Конецпольского.

В замках также хранились произведения искусства и исторические реликвии: картины, оружие, амуниция, скульптура, мебель и др. К примеру, украшавшие раньше территорию Подгорецкого замка скульптуры ныне украшают Зимний сад в Санкт-Петербурге (одно из последствий советской эпохи).

Кроме указанных выше памятников, существует значительное количество (свыше 6800) вновь выявленных памятников архитектуры и градостроения, которые после соответствующих исследований должны быть взяты на государственный учет по соответствующей категории ценности.

Потери.

Самые большие потери архитектурное наследие Украины понесло от политики коммунистического режима в период с 1920 до 1988 годы. Больше всего пострадали памятники церковной архитектуры - потеряно свыше 50 процентов от общего количества. Разрушение было составляющей целенаправленной государственной политики. Уничтожались те объекты, которые были вехами национальной истории.

Начиная со времен коллективизации было сожжено или разобрано на дрова 15 тысяч деревянных парафиальных церквей XVII–XVIII веков, а также множество каменных храмов, которые представляют собой огромную историческую и культурную ценность - Михайловский золототерный монастырь в Киеве, кафедральные соборы в Полтаве, Одессе, Каменце-Подольском.

Перечень уничтоженных церквей поражает. В среднем за год советской власти уничтожалась 21 церковь.

Последний этап организованного разрушения памятников архитектуры приходится на годы горбачевской перестройки. Руководством страны было принято решение о сносе нескольких десятков закрытых церквей XII – XVIII веков. Общая потеря - 396 объектов архитектурного наследия.

За последние пять лет в Украине сгорело 20 церквей.

Пока что в Украине насчитывается 1900 деревянных храмов. Две трети из них находятся на Западной Украине, в т.ч. 600 - на Львовщине. Если в этом году количество храмов уничтоженных огнем снова увеличится, мы приблизимся к темпам, с которыми церкви уничтожались властью Советов.

подавляющее большинство деревянных храмов передано в пользование религиозным общинам, а эксплуатировать такие церкви очень тяжело. Имеется много предостережений относительно отопления, электропроводки. И реставрировать их дороже, чем кирпичные сооружения. Религиозная община должна заключить охранные договора и придерживаться определенных правил: не перерисовывать древнюю живопись, не переделывать иконостас и тому подобное. Но к сожалению, сами священнослужители часто не понимают художественной и исторической ценности церкви или какой-то вещи в ней.

В 2005 году Министерство культуры Украины начало государственную программу сохранения памятников деревянной сакральной архитектуры Украины, которая будет действовать до 2010 года. Программой предусматривается составление перечня деревянных церквей, которые сохранились до нашего времени, изучение их состояния, а также проведение необходимых работ по реставрации.

Учитывая количество церквей, уничтоженных в 2006 и 2007 годах, уже после начала работы программы, эффективность ее не очень высокая.

Большая проблема и с сохранением так называемого щита Европы – украинских замков и крепостей. Государство вынуждено признать, что как минимум 200 замков и замчищ до сих пор не исследованы, а подавляющее большинство (около 500) — в руинах. На государственном учете состоят всего 99 замков, которые имеют охранные номера. В ближайшие несколько десятилетий мы можем окончательно потерять сотни единственных в своем роде фортификационных сооружений эпохи Средневековья и Возрождения.

Причина весьма банальна: начиная с XX в. замки и крепости на территории современной Украины использовались в основном как складские помещения, места расквартирования военных гарнизонов, медицинские учреждения и т. п. и они практически не были востребованы в качестве исторического наследия. Лишь отдельные реконструированы и музеефицированы.

Еще одно опасное явление — уничтожение археологических памятников. Они становятся жертвами так называемой черной археологии. Раскапываются и уничтожаются курганы, валы, городища. Все выкопанное идет в преимущественно в частные руки без описаний и отчетов, цивилизованного научного исследования.

По оценкам специалистов основные причины потери тех или других объектов архитектурного и археологического наследия являются:

- причины утилитарного характера -19 %;
- войны и революции - 8%;
- стихийные беды (преимущественно пожары)- 4%;
- государственная политика уничтожения – 60%;
- низкий культурный уровень местного руководства и населения, что приводит к "неосознанному вандализму" – 9%.

Недостаточное финансирование мероприятий по охране объектов культурного наследия в течение последних десятилетий привело еще к большему к ухудшению состояния памятников. В отдельных регионах Украины до 50% объектов культурного наследия находится в неудовлетворительном состоянии, а каждый десятый – в аварийном. Срочные противоаварийные и консервационные работы необходимо провести более, чем на 300 памятниках архитектуры национального значения.

В целом можно отметить, что к сожалению, памятники Украины на сегодняшний день не получают надлежащей защиты со стороны уполномоченных государственных органов и должностных лиц, в чью компетенцию входит создавать соответствующий режим сохранения культурного наследия. Значительная часть зданий требует серьезных реставрационных работ или хотя бы косметического ремонта, который позволит приостановить разрушительные процессы. Средств, выделяемых на ремонт и реставрацию памятников архитектуры из госбюджета, бюджетов разных уровней крайне недостаточно. Так что пока список неотреставрированных архитектурных памятников серьезно уменьшаться не будет.

Программы сохранения культурного наследия, нормативная база

На момент провозглашения независимости Украина подтвердила присоединение к Гагской конвенции (1954 г.), Международной Конвенции «Об охране культурного и природного наследия» (1972 г.), а также подписала другие международные

акты и документы относительно охраны памятников культуры и обязалась привести свое законодательство в этой сфере к требованиям Конвенции.

Осуществление мероприятий по охране культурного наследия в государстве осуществляется как за счет средств, предусмотренных на выполнение ряда государственных целевых программ, так и за счет целевых субвенций и внебюджетных средств, которые привлекаются при выполнении отдельных региональных проектов.

Основными нормативно-правовыми актами, которые регулируют правовой режим сохранения и использования объектов, причисленных к культурному наследию Украины, являются:

Законы:

- "О музеях и музейном деле"
- "Об архитектурной деятельности"
- "О вывозе, ввозе и возвращении культурных ценностей"
- **"Об охране культурного наследия"**
- "Об охране археологического наследия"
- "Об утверждении **Общегосударственной программы сохранения и использования объектов культурного наследия на 2004-2010 годы**"

Постановления:

- "Об утверждении **Положения о Государственном реестре национального культурного наследия**"
- "О Программе воссоздания выдающихся памятников истории и культуры Украины»"
- "Об утверждении Списка исторических населенных пунктов Украины"
- "Об утверждении Порядка определения категорий памятников для занесения объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых памятников Украины"
- "О занесении памятников истории, монументального искусства и археологии национального значения в Государственный реестр недвижимых памятников Украины"
- "Об утверждении Порядка заключения охранных договоров на объекты культурного наследия"
- "Об утверждении Порядка выдачи разрешений на проведение археологических разведок, раскопок, других земляных работ на территории памятника, охраняемой археологической территории, в зонах охраны, в исторических ареалах населенных пунктов, а также исследований остатков жизнедеятельности человека, которые содержатся под земной поверхностью, под водой на территории Украины"
- "Об утверждении Порядка определения границ и режимов использования исторических ареалов населенных пунктов, ограничения хозяйственной деятельности на территории исторических ареалов населенных пунктов"
- "Об утверждении Комплексной программы паспортизации объектов культурного наследия на 2003-2010 годы"
- **"Об утверждении Методики денежной оценки памятников"**
- "Об утверждении Типового положения о государственном историко-культурном заповеднике"

Распоряжения

- "Об одобрении Концепции **Государственной программы сохранения и использования замков на 2006 - 2011 годы** "
- "Об одобрении Концепции **Государственной программы сохранения и использования памятников деревянной сакральной архитектуры на 2006-2011 годы**"

Приказы

- "Об утверждении Порядка установления и содержания охранных досок и охранных знаков на недвижимых памятниках"
- "Об утверждении форм учетной карточки и паспорта объекта культурного наследия"
- "Об утверждении Порядка выдачи свидетельства о регистрации объекта культурного наследия как памятника"
- "Об утверждении Порядка определения границ зон охраны памятников"

Закон Украины "Об охране культурного наследия" (далее Закон) принятый 8 июня 2000 г. является основным документом, который регулирует правовые, организационные, социальные и экономические отношения в сфере охраны культурного наследия.

Ниже приведены основные положения этого документа.

- Терминология. В разделе "Общие положения" дано определение понятий: "культурное наследие", "памятник", "охрана культурного наследия", "исторический населенный пункт", "консервация", "музеефикация" и тому подобное.
- По Закону все объекты культурного наследия разделяются на сооружения, комплексы и выдающиеся места.
- По видам объекты разделяются на: археологические, исторические, монументального искусства, ландшафтные, садово-паркового искусства, архитектуры и градостроения.
- Раздел III посвящен порядку государственной регистрации объектов культурного наследия в Государственном реестре недвижимых памятников Украины по соответствующим категориям (национального и местного значения). Порядок регистрации определяется Кабинетом Министров Украины.
- Раздел IV рассматривает права собственности на памятники, механизм денежной оценки, права преимущественной покупки памятников, порядок принудительного отчуждения или изъятия памятников.
- **Раздел V** определяет порядок обеспечения охраны памятников культурного наследия (запрещение сноса, содержание и использование памятников, заключение охранных договоров, порядок предоставления в пользование юридическим и физическим лицам, консервации, реставрации, реабилитации, музеефикации, ремонта и приспособления памятников).
- **В ст.32** отмечается, что «с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников, комплексов (ансамблей) вокруг них должны устанавливаться зоны охраны: зоны регулирования застройки, зоны охраняемого ландшафта, зоны охраны археологического культурного слоя...».
- **Ст. 39.** «Собственник памятника или уполномоченный им орган, лицо, которое приобрело право владения, пользования или управления обеспечивает сохранение, содержание в надлежащем состоянии, консервацию, реставрацию, реабилитацию, музеефикацию и ремонт памятника за собственные средства, если другое не предусмотрено соответствующим договором или законом...».
- **Раздел VIII** определяет ответственность за повреждение, разрушение, уничтожение памятников, порядок наложения и применения финансовых санкций органом охраны культурного наследия, порядок привлечения к административной ответственности за невыполнение законных требований должностных лиц органов охраны культурного наследия и нарушения требований этого Закона.

Объекты культурного наследия, являющиеся памятниками (за исключением памятников, отчуждение или передача которых ограничивается законодательными актами Украины), могут быть отчуждены, а также переданы собственниками (или уполномоченными ими органами) во владение, пользование

или управление другому лицу только при наличии согласования соответствующего органа охраны культурного наследия.

В статье 13 Закона отмечается, что «объекты культурного наследия независимо от форм собственности в соответствии с их исторической, научной или художественной ценностью подлежат регистрации путем включения в Государственный реестр недвижимых памятников Украины».

Как и любой Реестр, отмеченный документ имеет своей целью регистрацию и учет. То есть Государственный Реестр недвижимых памятников Украины представляет собой перечень недвижимых памятников культурного наследия принятых под охрану государства по категориям национального и местного значения.

Не подлежат государственной регистрации объекты, которые являются современными копиями существующих памятников или сооружений, созданных по старинным проектам или научным реконструкциям, в том числе массовые тиражируемые копии.

Объекты национального значения вносятся в вышеуказанный Реестр по решению Кабинета Министров Украины, а объекты местного значения – по решению центрального органа исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия.

Памятник архитектуры должен сохранить аутентичный вид, т. е. свою форму и материально-техническую структуру, исторические наслоения, а также роль в окружающей среде.

Памятник национального значения должен, кроме критерия аутентичности, отвечать одному из следующих критериев:

- оказать значительное влияние на развитие культуры, архитектуры, градостроительства, искусства страны;
- иметь непосредственную связь с историческими событиями, верованиями, жизнью и деятельностью выдающихся людей;
- представлять собой шедевр творческого гения, являться этапным произведением выдающегося архитектора;
- являться произведением исчезнувшей цивилизации или стиля искусства.

Памятник местного значения должен, кроме критерия аутентичности, отвечать одному из следующих критериев:

- влиять на развитие культуры, архитектуры, градостроительства, искусства населенного пункта или региона;
- иметь непосредственную связь с историческими событиями, верованиями, жизнью и деятельностью выдающихся людей населенного пункта или региона;
- быть произведением выдающихся архитекторов или деятелей искусства;
- являться культурным наследием национальных меньшинств или этнических групп.

На каждый объект культурного наследия, который предлагается соответствующим органом охраны культурного наследия для внесения в Реестр, составляется соответствующая учетная документация, которая подлежит постоянному хранению в этом органе.

Соответствие каждого объекта культурного наследия необходимым критериям оценивается научными (учеными) советами учреждений и организаций, деятельность которых связана с охраной культурного наследия. По результатам оценки оформляется протокол, где указывается, каким именно критериям отвечает каждый объект культурного наследия. Протокол направляется центральному органу исполнительной власти в сфере охраны культурного

наследия, который в пятидневный срок передает его вместе с учетной документацией на рассмотрение образованной в этом органе экспертной комиссии.

Экспертная комиссия готовит в пятидневный срок вывод относительно объекта культурного наследия. Вывод подлежит утверждению методическим научным советом центрального органа исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия.

Ведет Государственный реестр недвижимых памятников Украины, готовит предложения относительно включения объектов культурного наследия в Реестр, о внесении к нему изменений и подает их на рассмотрение Министра культуры и туризма недавно созданная Государственная служба по вопросам национального культурного наследия (2006 г.). До создания отмеченной службы с марта 2002 года работала Государственная служба охраны культурного наследия.

Всем памятникам в случае внесения в Реестр присваиваются охранные номера, которые не могут дублироваться.

Только с включением в Реестр на объект культурного наследия и на все его составные элементы распространяется правовой статус памятника.

Такое определение вызывает немалые проблемы и при охране, и при использовании, и при оценке памятника.

Оценка объектов культурного наследия.

Безусловно, процесс определения стоимости объекта культурного наследия намного сложнее, чем «обычного» объекта недвижимости. Согласно п.19 Закона «Об охране культурного наследия» «памятники подлежат денежной оценке согласно нормативам и методикам, которые утверждаются Кабинетом Министров Украины».

На сегодняшний день вопросы оценки памятников в Украине регламентирует утвержденная Постановлением Кабинета Министров Украины 26.09.2002 г. **Методика денежной оценки памятников** (далее Методика).

Действие Методики распространяется на случаи проведения субъектами оценочной деятельности денежной оценки памятников и только что выявленных объектов культурного наследия до решения вопроса о занесении их в Государственный реестр недвижимых памятников Украины, а именно:

- отчуждения;
- передачи во владение, пользование, управление;
- передачи в аренду;
- переоценки основных фондов для целей бухгалтерского учета;
- передачи в залог;
- передачи в уставный фонд хозяйственного общества;
- страхования;
- других случаев, предусмотренных законодательством.

В общих положениях указано, что Методика определяет процедуры проведения денежной оценки памятников археологии, истории, монументального искусства, архитектуры и градостроительства, садово-паркового искусства, ландшафтных памятников национального и местного значения, **занесенных в Государственный реестр недвижимых памятников Украины.**

В п.7 Методики рассматриваются особенности выбора базы оценки для разных целей оценки.

В дальнейшем пункты Методики разделяются на два раздела:

1. Денежная оценка археологических памятников.
2. Денежная оценка памятников архитектуры и градостроения, а также исторических, ландшафтных, монументального и садово-паркового искусства

Согласно Методике, для выполнения работ по определению стоимости памятника Оценщику необходимо иметь следующие документы:

1. документ, который подтверждает права на памятник;
2. паспорт памятника;
3. учетная карточка памятника;
4. технический паспорт здания, выданный бюро технической инвентаризации;
5. материалы инвентаризации, проведенной балансодержателем памятника;
6. акт технического состояния памятника;
7. документ, который удостоверяет установление зоны охраны памятника;
8. охранный договор;
9. другие материалы, которые содержат сведения о памятнике.

Собственный опыт оценки памятников свидетельствует, что в большинстве случаев у Заказчика имеется в наличии паспорт объекта старого образца, историческая справка, охранный договор, обмеры и поэтажные планы, разработанные во время ремонта или реставрации много лет тому назад.

Следовательно, в зависимости от цели оценки оценщик должен определить, насколько повлияет отсутствие каждого из перечисленных выше документов на возможность осуществления оценки. Возможно ли использовать имеющиеся документы, или необходимо их обновить?

Безусловно, наиболее важными для проведения оценки памятника (в том числе в информационном смысле) являются ПАСПОРТ и ОХРАННЫЙ ДОГОВОР.

Паспорт является как правовым, так и историко-культурным документом. В нем отражается вся история данного памятника, историко-культурные основания для включения его в Государственный реестр объектов культурного наследия, определен предмет охраны (то есть, те параметры и характеристики, которые обязаны быть сохранены при любых работах на этом объекте).

Охранный договор с соответствующим органом охраны культурного наследия в соответствии с Законом Украины «Об охране культурного наследия» и «Порядком заключения охранных договоров на памятники культурного наследия» собственник памятника обязан заключить не позднее чем через один месяц с момента получения памятника или его части в собственность или пользование.

Виды стоимости памятника

Определение базы оценки и вида стоимости очень важный этап, от которого в дальнейшем зависит и сама процедура оценки объекта культурного наследия и последующее применение результатов оценки.

Так, в большинстве случаев оценки «обычной» недвижимости определяется рыночная стоимость.

При оценке памятников необходимо более осмотрительно относиться к определению возможного вида стоимости, и в частности рыночной стоимости. Прежде всего, по причинам ограничений, которые налагаются требованиями охранный договора и по причинам

■ нахождения на начальной стадии формирования самого рынка недвижимых объектов культурного наследия.

На наш взгляд на данном этапе развития рынка недвижимых объектов культурного наследия, **определение рыночной стоимости** возможно в случае, когда оцениваемый памятник является типичным образцом фоновой застройки города, следовательно, сравнение с объектами «подобного имущества» не требует проведения «особых» корректировок. Кроме того, определенное охранным договором направление использования помещений оцениваемого объекта культурного наследия признается наиболее эффективным.

Определение инвестиционной стоимости оправданно для целей отчуждения объекта культурного наследия. Особенно если идет речь об отчуждении объекта культурного наследия, последующая эксплуатация которого возможна лишь при условии проведения восстановительно-ремонтных работ

Определение ликвидационной стоимости, даже для целей передачи объекта культурного наследия в залог, обычно является некорректным как по причинам, которые осложняют определение рыночной стоимости, так и по причинам неопределенной процедуры продажи объектов культурного наследия на вторичном рынке.

Для определения **стоимости восстановления** объекта культурного наследия существенных ограничений, кроме сугубо методологических, нет.

Также при определенном законодательном урегулировании процедуры отчуждения памятников целесообразно будет говорить об определении начальной стоимости объекта культурного наследия и установления определенного диапазона стоимости объекта культурного наследия при инвестиционном планировании.

Особенности применения подходов оценки

Затратный подход.

Затратный подход по сравнению с доходным и сравнительным подходами имеет существенное преимущество – обусловленный учет ценностных показателей и показателя сохранности памятника (аутентичности).

Однако определенные допущения будут существовать и для затратного подхода. Так, например, для памятников национального значения определяется исключительно стоимость воссоздания, которая равняется сметной стоимости создания в современных условиях нового объекта, который является точной копией оцениваемого памятника по конструктивным признакам. Безусловно, учет стоимости материалов и технологии строительства, которые существовали во времена сооружения памятники в большинстве случаев невозможно.

Доходный подход.

В целом, возможность применения доходного подхода прежде всего зависит от того, обусловлена ли охранным договором возможность коммерческого использования памятника. Отсутствие охранного договора это не расширение возможностей, а нарушение условий использования памятника.

Потенциальный доход от использования памятника прогнозируется исходя из определенного в охранном договоре направления (направлений) его использования. При прогнозе дохода согласно Методики, анализируются следующие факторы:

- возможность увеличения доходов, обусловленную культурной ценностью, местоположением, эксплуатационной пригодностью памятника или другими факторами;
- вероятного уменьшения доходов, связанного с ограничительными условиями установленных режимов использования памятника.

Методикой обусловлена возможность увеличения потенциальных доходов от использования памятника в связи с его культурной ценностью.

По нашему мнению, культурная ценность памятника может увеличивать доход от его использования в основном, если этот памятник является объектом экскурсионно-туристического посещения. При других направлениях использования памятника из всех ценностных характеристик, лишь имеющаяся эстетическая ценность может заинтересовать потенциального пользователя. Размещение в здании, которое значительно выигрывает по сравнению с обычными домами за счет своеобразного архитектурного оформления, безусловно является престижным. Однако желающих платить за такой престиж при остальных имеющихся ограничениях в пользовании обычно не очень много.

Функционирование зданий-памятников в составе государственных заповедников и музеев возможно со временем и станет коммерческим направлением. Во всяком случае, для большинства стран мира это бесспорный источник получения прибыли. В условиях Украины применение доходного подхода к оценке памятников, входящих в состав государственных заповедников пока усложнено. Ведь обычно посетители покупают билет и заказывают экскурсионное обслуживание для ознакомления со всем заповедником, а не ради отдельного памятника. Исключения составляют случаи, когда помещения памятника используются для размещения экспозиций, для обзора которых необходимо отдельно приобрести билет (например, некоторые корпуса Национального заповедника «Киево-Печерская лавра»).

Сравнительный подход.

На сегодняшний день рынок недвижимых объектов культурного наследия Украины находится на начальной, а точнее нулевой стадии формирования. Существующие факты продажи помещений в зданиях-памятниках так называемой фоновой застройки городов могут быть использованы лишь при оценке аналогичных помещений или зданий.

О возможности подключения к совокупности элементов сравнения показателей, которые характеризуют культурную ценность объектов сравнения, уровень их сохранности и ограничительных условий охранных договоров говорить еще рано.

Пути сохранения.

На фоне имеющихся проблем первоочередными задачами в области охраны культурного наследия признаны следующие:

- создание четкой структуры органов охраны культурного наследия, обеспечение их развитой инфраструктурой научно-исследовательских, проектных, реставрационных организаций, крепкой материально-технической базой;
- создание единого правового поля в сфере охраны и использования объектов культурного наследия;
- развитие международного сотрудничества в сфере охраны культурного наследия, создания позитивного имиджа Украины.

Стратегическими приоритетами работы Правительства в отрасли охраны культурного наследия должны стать:

- усовершенствование государственного учета и контроля за сохранением и использованием объектов культурного наследия;
- содействие привлечению инвестиций и альтернативных источников финансирования;
- формирование и развитие оптимальной структуры органов охраны культурного наследия на местах;
- содействие созданию развитой инфраструктуры научно-исследовательских, проектных, реставрационных, и других организаций в этой сфере, и наладка связей и сотрудничества с ними;
- усовершенствование законодательного обеспечения сферы охраны и использования объектов культурного наследия;
- создание системы подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров для научной, проектной и производственной деятельности в сфере охраны культурного наследия;
- содействие привлечению объектов культурного наследия к мировым и национальным туристическим маршрутам.;
- контроль за предоставлением разрешений на проведение любых работ, которые могут отразиться на состоянии сохранности объектов;
- укрепления материально-технической базы органов охраны культурного наследия, музеев и заповедников;
- контроль за соблюдением как владельцами так и пользователями режима содержания и использования объектов;
- углубление и развитие международного сотрудничества в сфере охраны культурного наследия по ускорению занесения самых выдающихся памятников культуры в Список всемирного культурного и природного наследия UNESCO.

Приватизация. Проблемы инвестиций.

С февраля 2005 года действовал Закон «О временном запрете приватизации памятников культурного наследия». Тогда Кабмину было поручено в течение шести месяцев составить список неприкосновенных объектов и внести соответствующий проект закона в Верховную Раду. Но политическая ситуация не способствовала плодотворному законотворческому процессу. Поэтому проект закона «О перечне памятников культурного наследия, не подлежащих приватизации» был внесен в парламент лишь в феврале 2007 г. и проголосован в первом чтении 13 апреля, то есть уже после первого указа Президента о роспуске Верховной Рады.

23 сентября 2008 года Президентом Украины подписан Закон «О перечне объектов культурного наследия, которые не подлежат приватизации».

Краткий текст самого Закона сопровождает приложение, которое, собственно, и содержит список «неприкосновенных» объектов. Список состоит из 2464 памятников культуры, истории, архитектуры, монументального искусства, которые остаются на попечении государства.

Этим списком государство определило перечень объектов, «которые могут рассчитывать» на охрану и поддержку, реставрацию и тому подобное. Формально остальные объекты можно приватизировать.

Существуют вполне обоснованные опасения, что после вступления закона в силу многие музеи будут вынуждены отбиваться от «приватизаторов». Особую опасность эти нормы представляют для музеев в регионах, районных центрах. Сама по себе приватизация - это нормальный процесс, но в случае с памятниками культуры она не может проходить без ограничений для собственника.

Зачастую памятники интересны для инвесторов не сами по себе, а как объекты, определяющие возможность использования прилегающих к ним больших участков земли (зон охраны).

Приватизация памятников культуры не может происходить по общим правилам - памятники культуры, безусловно, требуют особого подхода. Процедура перехода прав собственности должна контролироваться государством и общественностью.

В действующем законодательстве недостаточно ограничений по отношению к собственнику, которые бы гарантировали сохранность памятника. Обязанность по сохранению, содержанию, реставрации памятника должны быть возложены на собственника вне зависимости от дальнейшей судьбы памятника. Все эти требования должны быть не только записаны, но и зарегистрированы как правоограничения в соответствующем государственном органе. При таком положении дел сохранность памятника становится не предметом договора, а свойством самого памятника.

Должны быть также проработаны механизмы принудительного изъятия памятника в ситуациях, когда, например, у владельца попросту не окажется средств на его содержание, либо иных случаях ненадлежащей эксплуатации памятника.

Привлечь инвесторов должна возможность создания на базе замков коммерческих туристических объектов: отелей, пансионатов, ресторанов, конференц-центров, санаториев, музейных комплексов. Сами замки должны сыграть роль магнита для туристов, которые приедут посмотреть на памятник культуры, а заодно потратят там деньги.

По оценкам консалтинговой компании Heritage Strategies International, у туристов, посещающих подобные объекты, 8-10% бюджета поездки уходит на входные билеты, сувениры и другие товары и услуги. К примеру, за вход в Тадж-Махал, которым, кстати, управляет Indian Hotel Company, турист платит \$5, на близлежащем базаре — еще \$100, а за ночь в номере люкс местного отеля — более \$1 тыс. Усыпальницу ежегодно посещают более 2 млн. человек, а сборы от входных билетов превышают \$10 млн.

Основной вопрос, волнующий инвесторов в Украине, — на каких условиях можно будет получить объект в концессию. Даже если концессионные платежи окажутся невысокими, инвестору придется вкладывать в реставрацию и реконструкцию объекта, как предписывают охранные обязательства, причем в строго установленные сроки. К примеру, для полной реставрации Хотинской крепости необходимо, по крайней мере, \$10 млн. К тому же стоит учесть, что многие замки не имеют ни системы канализации, ни электричества. Проведение же любых строительных работ на территории памятника возможно лишь после их согласования с органами охраны культурных памятников, выдающих на это специальные разрешения. Кроме того, собственник памятника или эксплуатирующая его компания должны обеспечить свободный доступ к объекту культурного наследия, порядок которого устанавливается охранными договорами. Предпринимателей смущает не только множество формальностей при работе с исторической недвижимостью и масштаб инвестиций, но и их возврат. Окупаемость подобных проектов может затянуться на 8-10 лет, да и то при условии, что они реализуются в местах, где существует постоянный поток туристов.

Контакты:

Смольникова Светлана
(044) 284 58 84 - офис; (066) 767 46 36; smolnikova@uvecon.com