

Урбанистика и городские системы <https://ugsjournal.ru>

Urban Studies and Urban Systems

2025, Том 2, № 4 / 2025, Vol. 2, Iss. 4 <https://ugsjournal.ru/issue-4-2025.html>

URL статьи: <https://ugsjournal.ru/PDF/03SAUG425.pdf>

DOI: 10.15862/03SAUG425 (<https://doi.org/10.15862/03SAUG425>)

2.1.12. Архитектура зданий и сооружений. Творческие концепции архитектурной деятельности

Ссылка для цитирования этой статьи:

Алам Эль Дин, С. Х. Управление объектами культурного наследия: правовые и финансовые механизмы / С. Х. Алам Эль Дин, В. А. Курочкина // Урбанистика и городские системы. — 2025. — Т. 2. — № 4. — URL: <https://ugsjournal.ru/PDF/03SAUG425.pdf>. DOI: 10.15862/03SAUG425.

For citation:

Alam El Din S.H., Kurochkina V.A. Management of cultural heritage sites: legal and financial mechanisms. *Urban Studies and Urban Systems*. 2025;2(4): 03SAUG425. Available at: <https://ugsjournal.ru/PDF/03SAUG425.pdf>. DOI: 10.15862/03SAUG425. (In Russ., abstract in Eng.).

УДК 727.5

Алам Эль Дин Сабрина Хассан

ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы», Москва, Россия

Аспирант

E-mail: sabrina.alameldin@yandex.ru

ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-0890-7385>

РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=1258003

Курочкина Валентина Александровна

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский

Московский государственный строительный университет», Москва, Россия

ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы», Москва, Россия

Доцент кафедры «Архитектуры и реставрации»

Кандидат технических наук, доцент

E-mail: kurochkina_va@pfur.ru

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1327-6298>

РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=657072

**Управление объектами культурного наследия:
правовые и финансовые механизмы**

Аннотация. В Российской Федерации система сохранения объектов культурного наследия (ОКН) опирается на комплекс правовых норм и финансовых инструментов, которые, несмотря на проблемы и противоречия, формируют основу для деятельности в этой сфере. В частности, закон вводит охранные обязательства для собственников и пользователей объектов, которые обязывают их проводить работы по сохранению за свой счет, но в строгом соответствии с требованиями законодательства. То есть законодательство возлагает серьезную финансовую и административную нагрузку на частного собственника, но при этом долгое время предлагало недостаточно стимулов для компенсации этих затрат.

Ключевые слова: устойчивость; устойчивое развитие территорий; экологическое строительство; объекты культурного наследия; государственно-частное партнерство

Введение

Правовая база федерального уровня закреплена, прежде всего, в Федеральном законе № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Этот закон устанавливает ключевые понятия, категории объектов (памятники, ансамбли, достопримечательные места), порядок их выявления, государственной регистрации и охраны. Он же определяет полномочия органов охраны — от федеральных (Минкультуры России) до региональных, а также регламентирует основные требования к сохранению, использованию и реставрации. В частности, закон вводит охранные обязательства для собственников и пользователей объектов, которые обязывают их проводить работы по сохранению за свой счет, но в строгом соответствии с требованиями законодательства и по согласованию с органами охраны. Однако именно в этом пункте возникает одно из главных противоречий: законодательство возлагает серьезную финансовую и административную нагрузку на частного собственника (например, запрещая самовольное изменение облика, требуя проведения только лицензированных работ, которые значительно дороже обычных строительных), но при этом долгое время предлагало недостаточно стимулов для компенсации этих затрат.

Материалы и методы

Финансовая поддержка в России имеет несколько каналов. Основным источником прямого финансирования реставрации наиболее значимых объектов федерального значения является федеральная целевая программа (ныне – государственная программа «Развитие культуры»), а также аналогичные региональные программы. Средства выделяются на основе заявок и идут, как правило, на объекты, находящиеся в государственной собственности. Для частных собственников и некоммерческих организаций важным инструментом являются гранты. Президентские гранты, гранты Фонда президентских грантов, а также конкурсы, проводимые Российским историческим обществом и Российским военно-историческим обществом, стали заметными источниками финансирования для проектов, связанных с сохранением памяти, реставрацией мемориалов, созданием музеев и архивных баз данных. Эти гранты, однако, чаще ориентированы на проекты с ярко выраженной социальной, просветительской или патриотической составляющей, нежели на сложную техническую реставрацию капитальных сооружений. Значимым источником для объектов религиозного назначения выступает финансирование через структуры Русской Православной Церкви, зачастую в форме народных пожертвований.

Результаты исследования

В последние годы в Российской Федерации наблюдается качественная трансформация подходов к сохранению культурного наследия, где все активнее развивается механизм государственно-частного партнерства [1–4]. Переход от исключительно бюджетного финансирования к привлечению частного капитала обусловлен как дефицитом государственных средств, так и необходимостью поиска новых функциональных ролей для исторических зданий в современной городской среде.

Классическая концессионная модель, жестко регламентированная Федеральным законом № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», сегодня выступает основным драйвером для ревитализации объектов культурного наследия (ОКН), обладающих высоким коммерческим потенциалом. В рамках данной модели частный инвестор на длительный срок (до 49 лет) берет на себя инвестиционные обязательства по глубокой реставрации и приспособлению объекта к современному использованию. Взамен концессионер получает

исключительное право на управление и извлечение прибыли от эксплуатации объекта, например, в качестве гостиничного комплекса, многофункционального культурно-досугового центра или туристического кластера. Правовая специфика здесь заключается в двойственном контроле: с одной стороны, проект подчиняется логике окупаемости, с другой — находится под строгим надзором органов охраны. Все этапы работ — от историко-культурной экспертизы до сдачи объекта — требуют согласования, что гарантирует сохранение подлинности и исторического облика памятника.

Перспективной альтернативой традиционной концессии становится создание специальных проектных компаний (Special Purpose Vehicle, SPV) с долевым участием государства (в лице региональных корпораций развития) и частных бизнес-структур. Подобная институциональная форма позволяет более гибко распределять риски и объединять административный ресурс государства с управленческими компетенциями бизнеса. Это особенно эффективно при реализации масштабных проектов реновации исторических кварталов, где требуется комплексное развитие инфраструктуры.

Отдельным, но критически важным инструментом в структуре государственно-частного партнерства является налоговое стимулирование. Действующее законодательство делегирует субъектам Федерации право предоставлять собственникам и арендаторам ОКН льготы по налогу на имущество организаций и земельному налогу. Однако на практике этот механизм характеризуется высокой степенью фрагментарности: отсутствие автоматизма в предоставлении льгот и зависимость от бюджетной обеспеченности конкретного муниципалитета создают существенные региональные диспропорции. Инвестор в одном регионе может рассчитывать на практически полное обнуление налоговой ставки, тогда как в соседнем — не получать никакой поддержки.

Профессиональным сообществом сегодня продолжают активно обсуждаться инициативы по внедрению системных федеральных инструментов: целевых инвестиционных налоговых кредитов, специализированных «реставрационных» облигаций и субсидирования процентных ставок по кредитам на восстановление памятников. Системное решение этих вопросов позволит превратить реставрацию из «социальной нагрузки» на бизнес в полноценный сектор экономики, способствующий устойчивому развитию территорий.

Эффективность теоретических моделей государственно-частного партнерства [5–8] подтверждается результатами ряда флагманских программ, которые сформировали устойчивую правоприменительную практику.

1. Программа «1 рубль за квадратный метр в год»

Наиболее успешный опыт демонстрирует Москва, где за последнее десятилетие через льготную аренду было привлечено инвесторов для реставрации 27 памятников архитектуры. Механизм предполагает, что арендатор платит рыночную ставку только в период проведения реставрационных работ (не более 5 лет), а после ввода объекта в эксплуатацию и подтверждения качества работ Мосгорнаследием переходит на льготную ставку. Примерами реализации выступают такие объекты, как городская усадьба А. П. Сытина или жилой дом Н. П. Баулина. В 2025–2026 годах аналогичный подход масштабируется на федеральном уровне для объектов в неудовлетворительном состоянии.

2. Концессионные соглашения в усадебных комплексах

Применение ФЗ-115 позволяет вовлекать в оборот крупные загородные ансамбли. Правовая новация последних лет заключается в возможности включения ОКН в состав комплексного инфраструктурного проекта. Инвестор получает объект в управление на срок до 49 лет, при этом целевое назначение (например, образовательное или культурное) остается неизменным, что исключает риск утраты функциональной идентичности памятника.

3. Механизм «Зеленого коридора» для инвестпроектов

Для минимизации административных барьеров в ряде регионов внедрен «Зеленый коридор» — система приоритетного сопровождения проектов реставрации, которая позволяет сократить сроки согласования проектной документации в два раза. В 2026 году акцент смещается на цифровую интеграцию: данные о состоянии памятников из Единого государственного реестра ОКН объединяются с информационными системами жилищного строительства, что упрощает поиск площадок для инвесторов.

4. Развитие региональных ОПК

Особые проектные компании стали инструментом ревитализации исторических центров (например, в Нижнем Новгороде и Самаре). Государство вносит в капитал ОПК право собственности на здания, а частный бизнес — средства на реставрацию. Это позволяет проводить комплексное восстановление не отдельных зданий, а целых исторических кварталов, создавая новые туристические кластеры [9; 10].

Выводы

Российская система правовых и финансовых механизмов сохранения наследия представляет собой развивающийся комплекс, сочетающий жесткое императивное регулирование с набирающими силу стимулирующими и партнерскими инструментами. Ключевыми проблемами остаются: фрагментарность и нестабильность налоговых льгот, недостаток прямых грантов на технически сложную реставрацию, а также административные барьеры, затрудняющие диалог между собственниками и органами охраны. Успешные решения, как правило, возникают там, где объект обладает высокой символической или коммерческой привлекательностью, позволяющей преодолеть эти барьеры через механизмы государственно-частное партнерство или мощное общественное и церковное движение. Реализация указанных программ подтверждает, что успех государственно-частного партнерства в сфере наследия напрямую зависит от прозрачности льготных механизмов и цифровизации процессов согласования. Дальнейшее развитие отрасли будет связано с расширением налоговых преференций и внедрением стандартов качества реставрации, основанных на применении материалов и технологий, аутентичных историческим.

Для массового сохранения рядовой исторической застройки требуется дальнейшая интеграция стимулирующих мер в правовое поле, упрощение процедур и создание понятных, долгосрочных экономических моделей для частных инвесторов и собственников.

Таким образом, современная российская модель управления культурным наследием находится в стадии перехода от охранительной парадигмы к парадигме партнерского управления ценностью. Её будущее зависит от способности законодателя и органов власти систематизировать и сделать прозрачными стимулирующие механизмы, снизить транзакционные издержки для добросовестных инвесторов и собственников, а также интегрировать инструменты сохранения наследия в более широкие стратегии пространственного и экономического развития. Успех будет измеряться не только количеством отреставрированных фасадов, но и тем, насколько историческая среда, сохраненная с помощью этих механизмов, станет драйвером экономической активности, социального благополучия и культурной преемственности для будущих поколений.

ЛИТЕРАТУРА

1. Беляев П.С. Экономические механизмы государственно-частного партнерства в сфере сохранения наследия: опыт реализации региональных программ / П.С. Беляев // Экономика строительства и городского хозяйства. — 2024. — Т. 20, № 4. — С. 112–121.
2. Заигралов С.А. Государственно-частное партнерство в сфере сохранения объектов культурного наследия: проблемы и перспективы / С.А. Заигралов // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2021. — № 5(236). — С. 34–45.
3. Гудименко Г.В. Государственно-частное партнерство как инструмент социально-экономического развития Калининградской области / Г.В. Гудименко — DOI: 10.46845/2073-3364-2022-0-4-4-10. // Балтийский экономический журнал. — 2022. — № 4. — С. 4–10 — EDN: HAZFSH.
4. Жилина О.А. Проектный подход к управлению государственно-частным партнерством / О.А. Жилина // Российское предпринимательство. — 2009. — № 1. — С. 13–17. — EDN: JXCLLN.
5. Ваславский Я.И. Политико-экономический подход к трактовке феномена государственно-частного партнерства / Я.И. Ваславский — DOI: 10.22363/2313-1438-2023-25-4-953-961. // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Политология. — 2023. — Т. 25, № 4. — С. 953–961 — EDN: UEORGI.
6. Баркенхоева Р.А. Использование механизма государственно-публично-частного партнерства при решении региональных социальных проблем / Р.А. Баркенхоева — DOI: 10.34670/AR.2022.35.66.006 // Экономика: вчера, сегодня, завтра. — 2022. — Т. 12, № 7–1. — С. 65–72 — EDN: QNATOF.
7. Большакова Г.И. Государственно-частное партнерство как фактор социально-экономического развития регионов (на примере Ростовской области) / Г.И. Большакова // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. — 2023. — № 10. — С. 132–135. — EDN: XQFOTD.
8. Коваленко А.И. Инфраструктурное развитие региона на основе ГЧП: опыт Новосибирской области / А. И. Коваленко — DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2020-1-45-60. // ЭКО. — 2020. — № 1. — С. 45–60 — EDN: ZWRDBZ.
9. Магомедова М.М. Государственно-частное партнерство как инструмент регионального развития / М.М. Магомедова — DOI: 10.26726/1812-7096-2020-10-66-73. // Региональные проблемы преобразования экономики. — 2020. — № 10. — С. 66–73 — EDN: TPBTFR.
10. Сурикова А. М. Правовой режим зон охраны объектов культурного наследия и защитных зон объектов культурного наследия / А.М. Сурикова // Материалы Международной научной конференции молодых учёных и специалистов, посвящённой 135-летию со дня рождения А.Н. Костякова: сборник статей, Москва, 06–08 июня 2022 года. — Москва: Российский государственный аграрный университет - МСХА им. К.А. Тимирязева, 2022. — Т. 2. — С. 149–152. — EDN: FACALO.

Alam El Din Sabrina Hassan

Peoples' Friendship University of Russia named after Patrice Lumumba, Moscow, Russia

E-mail: sabrina.alameldin@yandex.ru

ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-0890-7385>

RSCI: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=1258003

Kurochkina Valentina Alexandrovna

Moscow State University of Civil Engineering (National Research University)

Peoples' Friendship University of Russia named after Patrice Lumumba, Moscow, Russia

E-mail: kurochkina_va@pfur.ru

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1327-6298>

RSCI: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=657072

Management of cultural heritage sites: legal and financial mechanisms

Abstract. In the Russian Federation, the system of preserving cultural heritage sites is based on a set of legal norms and financial instruments that, despite challenges and contradictions, form the basis for activities in this area. In particular, the law introduces protective obligations for owners and users of facilities, which oblige them to carry out conservation work at their own expense, but in strict accordance with legal requirements. In other words, the legislation places a serious financial and administrative burden on the private owner, but for a long time it offered insufficient incentives to compensate for these costs.

Keywords: sustainability; sustainable territorial development; ecological construction; cultural heritage sites; public-private partnerships