

Шумейко Дарья Александровна

магистрант

Юхина Юлия Александровна

магистрант

Халунина Елена Анатольевна

магистрант

ФГБОУ ВО «Донской государственный
технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

ОСОБЕННОСТИ НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО- КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАК ЭКОНОМИЧЕСКИХ БЛАГ

***Аннотация:** в современном мире важное место в пространстве города занимают исторические памятники и объекты культурного наследия. По мнению авторов, недвижимые памятники облают социальной значимостью, являясь напоминанием людям об их истории и культурных ценностях.*

***Ключевые слова:** оценка, недвижимость, объект историко-культурного наследия, федеральный стандарт оценки.*

Некоторые архитектурные памятники – здания продолжают использоваться по своему прямому назначению, а именно как объект недвижимости [1]. Что неизбежно приводит к тому, что сохранение культурного облика не всегда согласовываются с владельцами и пользователями таких памятников. Но в то же время, изъятие недвижимых объектов историко-культурного назначения нецелесообразно, т.к. может привести к их разрушению и утрате.

Для того чтобы сберечь недвижимые памятники истории для будущих поколений, необходимо исследовать объекты историко-культурного назначения как категорию экономической науки.

Российский исследователь – памятниковед А.М. Кулемзин выделял такие свойства, характеризующие объекты культурного наследия, как [2]:

– гносеологические свойства (памятники – неопровержимые доказательства разнообразных факторов существования предшествующих поколений и подлинное отражение исторических событий, которое отражает в себе вкусы и предпочтения общества, характерных для периода их создания);

– свойства источника эмоционально-эстетического воздействия (памятник – не просто наглядный пример о вкусах и эстетических представлениях, но произведения высокого художественного уровня для современников);

– коммуникативные и функциональные свойства (памятник – средство связи между поколениями, сообщающее историческую информацию об образе и стиле жизни, присущую определенному социальному слою) [3].

Кроме упомянутых, памятники истории и культуры обладают свойствами объектов недвижимости и позволяют выполнять на современном этапе их функции – функциональные свойства.

С позиции экономической науки, вышеупомянутые свойства объектов историко-культурного назначения это потребительские свойства, т.к. каждое отражает полезность в удовлетворении потребностей индивидов.

Одним из представителей австрийской экономической школы К. Менгером, были сформулированы условия, выполнение которых преобразовывает объект в «благо» [4]:

1. Осознание причинно-следственной связи между свойствами объекта и удовлетворениями потребностей. Основная часть памятников была создана для использования их по прямому назначению. Так, здания возводились в качестве жилых помещений, административных зданий, как некоторые из них по-прежнему и используются [1]. Осознание такой причинно-следственной связи проявляется, как раз, в присвоении таким объектам статуса объекта культурного наследия.

2. Владение возможностью употребить объект для удовлетворения этой потребности реализуется посредством возможности выполнения разных операций, выполняемых на рынке недвижимого имущества. Приобретая права на объект

историко-культурного наследия, собственник, пользователь или арендодатель имеет право использовать его самостоятельно.

Немаловажной особенностью памятников как потребительских благ, является наличие социокультурных потребительских свойств, обладающих полезностью в удовлетворении социальных и культурных потребностей людей.

Зачастую, наличие у объекта недвижимости социокультурных свойств осознаётся в обществе после того, как физический возраст превысит средний срок службы аналогичных объектов. Здание или сооружение за свой длительный период жизни, приобретает свойства, необходимые в удовлетворение социокультурных потребностей, но в то же время может не удовлетворять изменившимся за это же время, требованиям качества и благоустройства объекта недвижимости. Из этого следует, что превышение физического возраста объектов историко-культурного наследия над средним сроком службы аналогичных объектов, является особенностью объекта как потребительского «блага».

Одной из особенностей объектов культурного наследия, можно назвать двойственный характер как благ индивидуального и общественного потребления.

Осуществление реновационных мероприятий по отношению к объектам культурного наследия с целью продлить период эксплуатации – «процесс обновления здания путём замены физически и морально изношенных конструктивных и инженерно-технических элементов здания и поддержания его потребительских свойств» [5].

В противовес реновации объектов недвижимости, не являющихся социокультурными ценностями, реновация объектов историко-культурного назначения проходит при использовании специфических способов: ремонта, реставрации, консервации и требует повышенных затрат. Кроме проведения реновационных мероприятий, продлению срока эксплуатации объектов историко-культурного назначения, также способствует наличие ограничений прав пользования. Таким образом, специфичность способов реновации, высокая капиталоемкость и наличие ограничений прав пользования – особенности

Конечно, рассматривать использование благ только как для удовлетворения потребностей – нельзя, т.к. это характерно лишь для начального этапа экономического развития общества [7]. Вместе с появлением товарно-денежных отношений блага начинают использоваться для обмена и функционировать на рынке в качестве товара.

Наличие социокультурной ценности – важнейшая особенность недвижимого памятника, как товара, т.к. стоимость памятника как объекта недвижимости увеличивается в процессе обмена.

Во время срока своей эксплуатации, объект культурного наследия может неоднократно выполнять функцию товара из чего следует, что длительный период товарного оборота – важная особенность недвижимых памятников как объектов товарно-денежных отношений.

Но выступать в виде товара могут не все памятники. Законодательно определены виды недвижимых памятников (памятники археологии, памятники из Списка всемирного наследия, а также историко-культурные заповедники), которые не могут функционировать в качестве объектов рынка недвижимого имущества [6].

Памятники истории и культуры как товары обладают более низкой ликвидностью из-за высокой стоимости объектов недвижимости и длительности периода.

Одной из составляющих платежей за использование недвижимого памятника, является доход на капитал, вложенный предыдущими поколениями в его возведение, арендные платежи и плата за использование памятника в качестве объекта показов включают некоторую сумму отчислений на текущий ремонт объекта и земельную ренту. Длительный период капиталоотдачи является ещё одной особенностью объектов культурного наследия общества как капитальных благ.

Последняя составляющая арендных платежей является доходом собственника недвижимого памятника только тогда, когда земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, принадлежит ему на праве

собственности. Для зданий-памятников, расположенных на территории городов, земельная рента составляет значительную долю в составе доходов собственника от использования объектов культурного наследия в качестве капитала, т.к. памятники занимают, как правило, наиболее ценные в градостроительном отношении территории.

Итак, недвижимые памятники историко-культурного значения обладают всеми признаками экономических благ. Как экономические блага объекты культурного наследия общества могут быть использованы для непосредственного удовлетворения потребностей (в качестве потребительских благ), как объекты товарно-денежных отношений (в качестве товара), а также как фактор производства, используемый для создания новых материальных и нематериальных благ (в качестве капитала). Недвижимые памятники истории и культуры являются специфическими экономическими благами, т.к. и в качестве потребительских благ, и в качестве товара, и в качестве капитала обладают особенностями, отличающими их как от других экономических благ, так и от других объектов недвижимого имущества.

Список литературы

1. Доклад «О взаимодействии органов государственной власти и общественных институтов по сохранению объектов культурного наследия народов Российской Федерации» 23 марта 2005 г.: Совместное заседание Президиума Государственного совета и Президиума Совета по культуре и искусству / Государственный Совет Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/text/appears2/2005/03/23/ 96108.html>
2. Щенков А.С. Современный облик памятников прошлого: Историко-художественные проблемы реставрации памятников архитектуры / А.С. Щенков, Т.Н. Вятчанина, И.Ю. Меркулова [и др.]; под ред. А.С. Щенкова. – М.: Стройиздат, 1983. – 188 с.
3. Купаева Н.А. Тенденции развития рынка частных благ: Автореф. дис. ... канд. эконом. наук. – Саратов, 2007. – 21 с.

4. Макконнелл К.Р. Экономикс: Принципы, проблемы и политика: В 2 т. / К.Р. Макконнелл, С.Л. Брю; Пер. с англ. – М.: Республика, 1992. – 399 с.

5. Работкевич А.В. Некоторые вопросы сохранения объектов культурного наследия народов Российской Федерации / А.В. Работкевич // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2005. – №1 (22) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.dpr.ru/journal/journal_22_20.html

6. Аналитический доклад по вопросам финансирования и использования средств федерального бюджета и внебюджетных источников, направляемых на содержание, восстановление и реставрацию памятников истории и культуры, в том числе особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Бюллетень Счётной палаты Российской Федерации №7 (67), 2003 / Счётная палата Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.budgetrf.ru/Publications/Schpalata/2003/schpal2003bull07/schpal672003bull7-9.html>

7. Чешев А.С. Эколого-экономический механизм обеспечения эффективности использования городских территорий / А.С. Чешев, Т.В. Власенко, О.Ю. Шевченко. – М.: Вузовская книга, 2012.