

**Назаров Александр Викторович,**  
магистрант, СамГТУ, г. Самара  
Nazarov Aleksandr Viktorovich,  
Samara State Technical University

**Злобина Тамара Михайловна,**  
магистрант, СамГТУ, г. Самара  
Zlobina Tamara Mikhailovna,  
Samara State Technical University

**СОХРАНЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ПУТЕМ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТОРОВ  
К РЕСТАВРАЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ  
PRESERVATION OF CULTURAL HERITAGE SITES BY INVOLVING INVESTORS  
IN THE RESTORATION OF HISTORICAL BUILDINGS**

**Аннотация:** Статья посвящена проблеме сохранения объектов культурного наследия путем привлечения инвесторов к их реставрации. Выполнен анализ преимуществ и недостатков данного подхода, рассмотрены возможные пути его усовершенствования. Сделан вывод о важности участия частных инвесторов в сохранении объектов культурного наследия, предложены рекомендации по эффективному взаимодействию государства и инвесторов в данной области. В условиях ограниченных государственных бюджетов данный вариант финансирования является наиболее рациональным.

**Abstract:** The article is devoted to the problem of preserving cultural heritage objects by attracting investors to their restoration. An analysis of the advantages and disadvantages of this approach has been carried out, and possible ways to improve it have been considered. A conclusion is drawn about the importance of the participation of private investors in the preservation of cultural heritage sites, and recommendations for effective interaction between the state and investors in this area are proposed. In conditions of limited government budgets, this financing option is the most rational.

**Ключевые слова:** инвестиции, партнерство, аренда, гарантии, сохранение объектов культурного наследия.

**Keywords:** investments, partnership, rent, guarantees, preservation of cultural heritage sites.

В настоящее время в исторических поселениях Самарской области, как и в других регионах Российской Федерации, стоит острая проблема сохранения объектов культурного наследия (ОКН). В связи с этим необходимо рассмотреть возможность сохранения данных объектов для будущих поколений [1-5]. С целью разрешения данного вопроса рационально проработать механизмы возможного применения частного капитала при реставрации, а также государственно-частного партнерства владения восстановленными ОКН. С учетом имеющегося международного и российского опыта необходимо создать концепцию и предложить функционально возможные программы по инвестированию и переходу права на исторические объекты в границах исторических поселений г. Самары. Одним из вариантов является смешанный тип владения недвижимостью. В данном случае будут учтены интересы государства в части сохранения облика исторических зданий и охраняемых законом элементов, а также будут обеспечены гарантии частным инвесторам о том, что после реставрации или реконструкции они смогут распоряжаться этой недвижимостью. В качестве примера можно рассматривать адаптивное повторное использование существующих сооружений. Для реализации указанных выше предложений следует детально рассмотреть уже имеющееся законодательство, чтобы понимать масштаб предстоящей работы по восполнению пробелов в данной сфере.



К примеру, концепция сохранения сооружений была пересмотрена Венецианской Хартией в 1964 году. В данном документе сделан акцент на важности адаптивного повторного использования ОКН как истинной возможности дать сооружениям «вторую жизнь», сохраняя при этом их «историческую плоть». Потому сохранение памятников должно способствовать их полезности в каких-либо общественных целях. Для возможности сохранения ОКН требуется проработка концепции в методических материалах и правилах применения нормативной базы. Для этого можно воспользоваться уже имеющимся опытом Санкт-Петербурга. Он является не только культурной столицей нашей страны, но и городом, в котором памятники архитектуры охраняются ЮНЕСКО. Отметим, что город на Неве имеет значительный опыт в использовании и применении ОКН в общественно-полезных и культурных целях. С целью поиска и оптимизации вариантов финансирования восстановления ОКН необходимо:

- для уменьшения затрат на реализацию проектов привлекать профильные учебные заведения;

- на уровне правительства области и города совместно с институтами и при участии независимых заинтересованных лиц создать профильную комиссию или комитет, например, на базе регионального ВООПИиК, которая будет принимать решения по историческим зданиям и ОКН;

- сократить период рассмотрения решений по восстановлению и использованию ОКН.

Для решения задач, поставленных выше, возможно применение уже имеющегося опыта по восстановлению и использованию ОКН:

- обзор и анализ законодательства Санкт-Петербурга, Нижнего Новгорода и Республики Татарстан, а также их опыта в сфере приспособления исторических зданий;

- смена использования назначения исторических зданий и памятников, которое широко применялось в Советском Союзе, к примеру Усадьба Е.В. Новосильцевой в населенном пункте Рождествено. В советский период это было здание с функцией многоквартирного дома. В настоящее время можно видоизменить функцию использования и приспособить его под туристической кластер;

- опыт реновации исторических зданий в Италии. В этой стране на протяжении длительного времени занимаются качественной реконструкцией зданий, охраняемых ЮНЕСКО.

Для комплексного развития территории исторического поселения необходимо получить положительный пример применения в конкретном случае, а именно возможность использования в туристической деятельности объекта культурного наследия Усадьба Е.В. Новосильцевой, а также доходного дома Ершова. Это возможно реализовать при помощи привлечения частного капитала, индивидуальных инвесторов и при финансировании проектов крупными компаниями. Государством разработана законодательная база, регламентирующая порядок изъятия из общегражданского оборота объектов и изменения их статуса. Данные нормы закреплены в земельном, Градостроительном и Гражданском Кодексе. Для обеспечения гарантий инвесторов необходима детальная проработка долгосрочной аренды реставрируемых и реконструируемых объектов недвижимости. Также необходимо решение проблем с переселением граждан из имеющихся исторических объектов. У Гражданского законодательства есть достаточно инструментов для приватизации и перехода права собственности с сервитутами объектов недвижимости.

Один из вариантов привлечения частных инвесторов – это предоставление «компенсационных площадок». В Самарской области наработан достаточный опыт в данной категории. Эффективность использования механизма предоставления инвесторам компенсационных площадок на льготных условиях при освоении территорий исторического поселения Самары – зависит от нескольких факторов. Во-первых, важно, чтобы компенсационные площадки были привлекательными для инвесторов. Это может быть обеспечено различными привилегиями, такими как освобождение от налогов, льготные условия аренды или использования земли, упрощенная процедура получения разрешений и лицензий и др. Если предоставляемые льготы достаточно привлекательны, инвесторы будут заинтересованы в освоении территорий и вложении своих средств.



Во-вторых, эффективность будет зависеть от того, насколько хорошо организован механизм предоставления компенсационных площадок. Необходимо, чтобы процедура была прозрачной, простой и быстрой. Инвесторы должны четко понимать, какие условия предоставляются, какие требования предъявляются, какие документы необходимо предоставить и т.д. Кроме того, процесс принятия решений по предоставлению площадок должен быть четко организован, чтобы избежать коррупции и произвола.

Важным фактором является наличие инфраструктуры на предоставляемой площадке. Если компенсационная площадка находится в отдаленном и недостаточно развитом месте, то инвесторам так будет сложно работать. Поэтому следует предусмотреть все необходимые коммуникации, дороги, энергообеспечение и другую инфраструктуру, чтобы площадка была готова для ведения бизнеса.

Наконец, эффективность механизма предоставления компенсационных площадок будет зависеть от компетентности и мотивации управляющих органов. Необходимо иметь квалифицированных специалистов, которые смогут принимать обоснованные решения, вести прозрачные переговоры с инвесторами, а также обеспечивать контроль за выполнением условий предоставляемых льгот. В общем, если все эти факторы будут учтены и оптимально организованы, механизм предоставления инвесторам компенсационных площадок на льготных условиях при освоении территорий может быть достаточно эффективным. Это позволит привлекать инвестиции, развивать экономику и создавать новые рабочие места на осваиваемых территориях.

Таким образом, восстановление и реставрация исторических зданий, монументов и памятников позволят сохранить и восстановить аутентичность исторического наследия поселения, разработать новые туристические маршруты, организовывать лекции, семинары, выставки и мероприятия, посвященные истории поселения, проводить культурные фестивали, праздники и традиционные мероприятия, привлечь большее количество туристов, повысить интерес к наследию города и региона, установить партнерские отношения с местными и международными организациями, включая исторические и культурные фонды, музеи и университеты. В совокупности все это будет способствовать обмену опытом, знаниями и экспертизой в области сохранения исторического наследия.

Построение партнерских отношений с местными жителями, включая добровольные организации и местные предприятия, позволит активно вовлечь их в процесс сохранения и развития исторического поселения. Это возможно через организацию волонтерских программ, образовательных курсов и местных инициатив по сохранению исторического наследия. Важно учесть, что каждое историческое поселение уникально и может требовать индивидуального подхода к разработке стратегии его развития. Поэтому рекомендуется провести анализ и тщательное изучение конкретных условий и потребностей поселения перед применением каких-либо конкретных методов.

#### **Список литературы:**

1. Культурное наследие Самарской области. Т. 1. Объекты архитектурного наследия. Самара, 2020. 704 с.
2. Вайтенс А. Г., Штиглиц М.С. Промышленное наследие Санкт-Петербурга XIX – начала XX веков как объекты архитектурного туризма // Градостроительство и архитектура. 2022. № 1. С. 154-162.
3. Вавилонская Т.В., Райхель Ю.Л. Новый подход к комплексной реконструкции исторических кварталов // Градостроительство и архитектура. 2020. № 4. С. 91-99.
4. Орлова Н.А., Орлов Д.Н., Молчанова В.В. Средовой туризм. Фрагменты целостной исторической застройки как объект туристической привлекательности // Градостроительство и архитектура. 2018. № 3. С. 99-105.
5. Лёшина К.С., Сысоева Е.А., Слостенин П.В. Принципы и приемы архитектурной адаптации исторических комплексов и зданий // Градостроительство и архитектура. 2018. № 1. С. 72-77.

