

Об оценке страховой стоимости культовых памятников истории и культуры

Афанасьева Римма Рыгзыновна

Северо-Западный институт управления — филиал РАНХиГС (Санкт-Петербург)
Аспирант кафедры финансового менеджмента

Цацулин Александр Николаевич

Балтийская академия туризма и предпринимательства (Санкт-Петербург)
Профессор кафедры экономики и управления предпринимательской деятельностью
Доктор экономических наук, профессор
vash_64@mail.ru

РЕФЕРАТ

В статье обсуждаются проблемы, связанные с охраной и оценкой петербургских зданий-памятников архитектуры, находящихся под охраной государства, обладающих соответствующим охранным статусом — «памятник истории и культуры». Рассмотрены также технические вопросы включения в рыночную стоимость объекта недвижимости фактора «историческая репутация» при трех классических подходах к оценке — затратном, доходном и сравнительном. Особый интерес представляет вопрос формирования стоимости объекта в целях страхования Исаакиевского собора, включенного в Список памятников Всемирного наследия ЮНЕСКО. В условиях отсутствия надлежащего методического обеспечения оценки стоимости памятников архитектуры авторы статьи пытаются построить алгоритм и процедуру определения страховой стоимости Исаакиевского собора.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

Исаакиевский собор, архитектурный шедевр, Перечень объектов культурного и природного наследия ЮНЕСКО, объект недвижимости, стоимость недвижимости, пучок прав собственности, подходы к оценке бизнеса, здание-памятник, памятник истории и культуры, охранный статус, страховая стоимость

Afanasieva R. R., Tsatsulin A. N.

Assessment of Insurance Cost of Religious historical and Cultural Monuments

Afanasieva Rimma Rygzynovna

North-West Institute of Management — branch of the Russian President Academy of National Economy and Public Administration (Saint-Petersburg, Russian Federation)
Graduate student of the Chair of Financial Management

Tsatsulin Alexander Nickolaevich

Baltic Academy of Tourism and Business (Saint-Petersburg, Russian Federation)
Professor of the Chair of Economy and Business Activity Management
Doctor of Sciences (Economy), Professor
vash_64@mail.ru

ABSTRACT

The article discusses the problems associated with the protection and evaluation of the St. Petersburg-monuments of architecture buildings, which are under state protection, with appropriate protection status — «a monument of history and culture». We also consider the technical issues be included in the market value of the property factor «historical reputation» with three classical approaches to evaluation — cost, income and comparative. Of particular interest is the formation of a project cost of insurance for the purpose of St. Isaac's Cathedral, included in the list of UNESCO World Heritage sites. In the absence of a proper valuation of methodical maintenance of monuments article authors try to construct an algorithm and a procedure for determining the insurance value of St. Isaac's Cathedral.

KEYWORDS

Saint Isaac's Cathedral, architectural masterpiece, historical and cultural monument, the List of UNESCO World Cultural and Natural Heritage, property values, property rights, cost types, real estate valuation, bundle of rights, approaches to business valuation, protected status, insurance cost

Входит некто православный, говорит: «Теперь я главный.
У меня в душе Жар-птица и тоска по государю.
Скоро Игорь воротится насладиться Ярославной.
Дайте мне перекреститься, а не то в лицо ударю».

И. Бродский, 1986

Введение

Самой скандальной городской новостью прошлого года, породившей брожение в умах горожан, стало безапелляционное требование Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви (РПЦ) о передаче ей в собственность Исаакиевского кафедрального собора. В результате переговоров состоялось предметное обсуждение позиции официальных представителей РПЦ и православных активистов-общественников, выступающих за немедленную передачу этого выдающегося памятника архитектуры, со своими оппонентами из инициативной группы озабоченных граждан и культурной общественности. Как выяснилось, аргументы сторон в ходе дискуссии никого не убедили.

Администрация города некоторое время выдерживала паузу и безмолвствовала в отличие от городской избирательной комиссии, где оперативно прошло заседание, на котором была рассмотрена сама идея и заявка группы депутатов и деятелей культуры на проведение общегородского народного референдума о передаче собора. При анализе пакета документов, который подали эти единомышленники, обсуждалась формулировка вопроса, на который предстояло отвечать горожанам. Но финансовые проблемы города, состояние бюджета субъекта федерации не позволили такой референдум провести, а губернатор официально отказал РПЦ в ее притязаниях. Но поставлена ли точка в этой дискуссии? Разумеется, нет, и яростная борьба за собор продолжается уже в 2016 г.

Суд в Петербурге 4 апреля 2016 г. отклонил иск активистов — жалобу представителей организации «Священная лига Святого Георгия» — на отказ городских властей немедленно передать Исаакиевский собор РПЦ, сославшись на ошибку при подаче документов. Авторы инициативы отметили, что они не заручались напрямую епархиальной поддержкой, однако и не получали запрета на подобные действия. Пресс-служба Петербургской епархии официально не комментировала ситуацию. Но здесь явно присутствует эффект *déjà-vu*: в сентябре 2015 г. власти Петербурга уже принимали решение не передавать Исаакиевский собор церкви главным образом из экономических соображений, а в РПЦ заявили о намерении оспорить отказ Смольного в суде¹ (подробнее о данной проблеме авторы статьи писали в работе [8]).

А с какой стороны храм, безусловно, культовый объект недвижимости, даже являющийся памятником архитектуры, истории и культуры, охраняемым государством и ЮНЕСКО, может заинтересовать сообщество профессиональных оценщиков? Покажется странным, но Исаакиевский собор, как и другие культовые здания и соору-

¹ Суд в Петербурге отклонил иск активистов о передаче Исаакиевского собора РПЦ / INTERFAX.RU. от 04.04.2016.

жения в стране, которые подлежат охране и защите от всех возможных случаев риска сохранности и непредвиденных обстоятельств, не имеет официально зафиксированной и зарегистрированной страховой стоимости как целостный объект. Прискорбный опыт рассмотрения ситуаций с уничтоженными, сгоревшими и пострадавшими объектами этой категории, включая вопросы возмещения ущерба, свидетельствует о серьезных пробелах не только в законодательстве, но также в теории и практике оценки обоснованной стоимости подобных объектов, как и других памятников истории и культуры, находящихся под охраной государственных структур разных уровней.

Постановка задачи, методология и методика исследования

Подчиняясь уже сложившимся принципам теории оценки объектов недвижимости, профессиональная оценка рыночной стоимости памятников истории и культуры предполагает изучение известных их особенностей, связанных с охраняемым статусом объектов, с их особым архитектурным исполнением, использованными уникальными строительными материалами и индивидуальными требованиями (вместо стандартов), а также с феноменом *исторической репутации* (ИР). ИР трактуется как некий нематериальный актив, во-первых, увеличивающий стоимость подобного объекта и, во-вторых, накладывающий особые обязательства и обременения на схемы управления его стоимостью. Но, прежде всего, необходимо определить, как присвоенный объекту недвижимости статус памятника истории и культуры должен влиять на процедуру формирования рыночной (и иных видов) стоимости объекта и отражаться на этой стоимости, а далее — на справедливой цене объекта [9].

Среди предметов старины имеется один их вид, представляющий чрезвычайный интерес с точки зрения проблемы сохранения наследия человеческой истории и культуры, а также выявляющий наименее изученную сторону непосредственно экономической жизни города. В данной статье речь пойдет об объектах культурного наследия, к которым, в соответствии с действующим законодательством, относятся объекты недвижимого имущества, являющиеся отдельной и самостоятельной исторической ценностью, а кроме того обладающие несомненной, определенной, но не всегда известной стоимостью. Тем не менее понятие *стоимость* требует некоторых комментариев.

В экономической теории существуют различные концепции стоимости, выводящие процесс формирования стоимости/цены из различных условий и обстоятельств. Исторически первыми теориями стоимости были трудовая теория стоимости и теория предельной полезности. Общеизвестно, что трудовая теория стоимости как бы защищает интересы производителя, первоначального собственника, продавца. Именно такая позиция соответствует смыслу *затратного подхода* к оценке рыночной стоимости. Исходя из контента общего алгоритма затратного подхода, при оценке объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры, следует принять во внимание те дополнительные затраты, которые всегда несет собственник-продавец объекта (в виде обязательных обременений), а также на факторы, влияющие на особенности образования износа разного рода для таких объектов.

Экономическая оценка специфических объектов недвижимости — зданий-памятников (ЗП) состоит, прежде всего, в стоимостной оценке их материального состояния, которая получается вычитанием физического износа из полной восстановительной стоимости с прибавлением стоимости земельного участка, без оценки влияния времени и без учета принадлежности ЗП к категории историко-культурного наследия (ИКН) [3, с. 17]. И лишь затем обладание изучаемым объектом определенной историко-культурной ценностью (ИКЦ) и исторической репутацией (ИР) рассматривается как *две самостоятельные составляющие* стоимости этого

объекта и в тех целях, которые преследуются инициаторами на момент независимой и профессиональной оценки этой стоимости.

Таким образом, следует обратить особое внимание на следующие аспекты применения затратного (имущественного) подхода к оценке стоимости ЗП:

1. Определение базы стоимости воспроизводства объекта недвижимости: стоимости восстановления или стоимости замещения и, в зависимости от базы стоимости, определение затрат на архитектурное исполнение объекта, его эксклюзивность и неповторимость; особенности расчета базы стоимости воспроизводства подобного объекта в текущих условиях.
2. Особенности учета различных видов износа, в частности перехода различных видов исправимого износа в неисправимый износ, например, в связи с наличием у анализируемого объекта охранного статуса или в результате чрезвычайного происшествия (ситуации форс-мажора, обстоятельства непреодолимой силы и пр.).
3. Учет в стоимости воспроизводства объекта реально понесенных затрат на формирование (в режиме оценки научно обоснованной стоимости) нематериальных активов (НМА), которые неразрывно связаны с сутью ЗП и с его ИП.

В рамках затратного подхода при определении стоимости земельного участка появляется техническая возможность разделения вклада особенностей местоположения в эту стоимость и стоимости ИП, которые должны быть отнесены к стоимости воспроизводства проектируемых улучшений.

В свою очередь теория предельной полезности отражает особую, индивидуальную точку зрения потребителя, потенциального собственника или покупателя. Такая позиция вполне соответствует смыслу *доходного подхода* к оценке рыночной стоимости объекта, что предполагает расчет стоимости, исходя из того дохода, который может извлечь собственник, эксплуатируя оцениваемый объект, т. е. опираясь на объективную оценку измеряемой полезности последнего.

Исходя уже из контента алгоритма расчета стоимости при доходном подходе, при оценке объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры, следует обратить внимание на дополнительные затраты, могущие возникнуть при эксплуатации объекта, а также на выявленные новые факторы, влияющие на величину получаемого дохода. Для этого исследователю необходимо организовать и проводить в режиме мониторинга специальное статистическое наблюдение в следующих аспектах:

1. При определении потенциального дохода от эксплуатации ЗП учитывать особенности подбора объектов-аналогов (при понятной сложности поиска аналогов среди памятников архитектуры) и вносить соответствующие корректировки в величины оцениваемой стоимости.
2. Научно, законодательно и организационно-технически обосновывать вносимые отдельно корректировки на *историческую репутацию* (ИР) оцениваемого объекта, т. е. придерживаться общеустановленных процедур.
3. При расчете чистого денежного потока (*Net Cash Flow — NCF*) или свободного денежного потока, продуцируемого бизнесом (*Free Cash Flow for the Firm — FCFF*), необходимо учитывать дополнительные виды затрат, связанные с историческим и охранным статусом объекта, особенно, если он используется в целях систематического извлечения прибыли и остро нуждается в дорогостоящих реставрационных работах, подбирать и/или разрабатывать соответствующие методы их исчисления.

Наиболее известной теорией, объединяющей классические теории стоимости, является концепция А. Маршалла. Концепция убедительно трактует *множественность* источников возникновения стоимости, а цена, которую согласен уплатить покупатель за экономическое благо, определяется, с одной стороны, понимаемой по умолчанию или измеряемой полезностью этого блага, что просматривается со

стороны спроса, а с другой стороны — размером издержек производства и обращения, формируемым рыночным предложением. При этом в концепции стоимости особо из всех прочих выделяются два фактора, влияющие на цены: предельную полезность и издержки производства. Рыночные цены устанавливаются покупателем и продавцом в результате непрерывного динамического процесса рыночной балансировки рыночных категорий спроса и предложения.

Таким образом, А. Маршалл отрицал единственно возможное существование стоимостной субстанции как таковой и считал, что имеется только меновая стоимость блага в динамике, т. е. его цена. В коротком периоде большее влияние имеет предельная полезность, в длительном доминируют издержки производства, но при этом цена должна быть достаточной, чтобы возместить их. Формирование рыночной цены исследователь рассматривал в трех периодах. Так, при *мгновенном* рыночном равновесии цена полностью зависит от спроса при фиксированном предложении; при *краткосрочном* балансировании устанавливается равновесная цена даже при отсутствии равновесного объема; при *долгосрочном* балансировании рыночное предложение становится существенно более гибким, чувствительным, и равновесие устанавливается при равновесном объеме и устойчивой цене.

Современная концепция *синтеза теорий стоимости* сводится к следующей не вполне четкой сентенции. Сопоставление трудовой теории стоимости и теории предельной полезности позволяет лучше выявить их общий характер и понять их практическое значение. Обе названные концепции обладают всего одним признаком схожести. С их помощью более глубоко можно анализировать эндогенные процессы экономики, скрытые от непосредственного наблюдения и анализа профессионального эксперта-оценщика [6]. Принцип оценочной теории «соотношение спроса и предложения» как основа механизма рыночного саморегулирования объясняет значительные различия в ценах на объекты недвижимости в зависимости от их целевого назначения и местоположения.

Формирование субъективных цен и стоимостей экономического блага (в его товарной форме), ущемляя интересы соответствующих участников товарообмена, порождает их усилия, направленные на элиминирование причин такого отклонения, и даже деятельность, которая является движущей силой, подталкивающей рыночные структуры к равновесному состоянию, к своеобразному *экономическому гомеостазу* [7]. Последний можно считать нормой такого рыночного состояния, при котором зарождаются объективные параметры стоимости и условно справедливые цены на экономические блага и при котором складывается ощущение удовлетворенности результатами рыночного обмена основной массы его участников.

Механизм так называемого *автосоизмерения* стоимостей устанавливает, прежде всего, достаточно хрупкое равновесие между степенями удовлетворенности противоположных сторон при обмене. Другими словами, в процессе формирования стоимости блага принимает участие некая третья, объективная, так сказать, по умолчанию, сторона — сам рынок как совокупность институтов, факторов, индивидуальных мнений и предпочтений, агрегированных и объективированных инфраструктурой рыночной системы. В оценочной теории мнение рынка отражает *сравнительный подход*, дающий тем более объективные результаты, чем более развито и транспарентно собственно рыночное пространство.

Наконец, исходя из сущности алгоритма сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости, являющихся памятниками архитектуры, независимому эксперту-оценщику следует обратить пристальное внимание и на такие аспекты и паттерны (*pattern*), как:

1. Особенности подбора объектов-аналогов по располагаемой информационной базе отечественной и/или мировой практики оценки памятников архитектуры (см. рис. 1).

2. Внесение необходимых корректировок на особенности местоположения, в том числе, на размещение ЗП в охранный или особо охраняемой зоне¹.
3. Внесение корректировок в стоимость объекта с учетом существенных и значимых характеристик ИКЦ, ИР или ИКН и пр.



Рис. 1. Информационные базы данных и их связи для оценки стоимости ЗП
(составлено авторами)

Полученные результаты

Таким образом, рыночная стоимость — это неким образом агрегированный показатель стоимостей объекта (*Property Value* — PV) для фактического собственника, потенциального собственника и рынка недвижимости, т. е. стоимостей, образованных согласно трудовой теории, теории полезности и современной теории стоимости. Иными словами, рыночная стоимость, по мнению авторитетных специалистов, которое, тем не менее, подвергается в последнее время определенным сомнениям, представляется наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях реальной конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства [4, с. 3].

При оценке стоимости ЗП необходимо руководствоваться не только законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации — Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 1998 г. № 135-ФЗ (с последующими исправлениями и дополнениями); Федеральные стандарты оценки (ФСО), Методологические указания по оценке различных видов имущества, Стандарты РОО и т. п., — но и правовыми актами в области культуры в части охраны памятников архитектуры².

¹ Так, например, в режиме установления системы ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга определены границы следующих зон охраны: охранные зоны города — 1910,0 га; зоны регулирования застройки — 30 247,4 га; зоны охраняемого ландшафта — 5102,0 га; зона охраняемого ландшафта акватории Невской губы — 30 863,8 га; зоны исторического культурного слоя — 4970,0 га.

² Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (действующая редакция 2016 г. — Федеральный закон от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Для любого предметного исследования принципиален вопрос, необходимо ли выделять в отдельный *подсегмент* на рынках недвижимости особые объекты недвижимости (памятники истории и культуры), определяемые по функциональному назначению объекта оценки. Или же наличие исторической ценности и/или охранного статуса является лишь еще одной технико-экономической характеристикой объекта. Для авторов очевидно, что наличие исторической ценности и/или охранного статуса имеет более значительное влияние на ценообразование именно в рамках рыночных сегментов (офисная недвижимость, торговая недвижимость и т. п.). Характеристика исторической недвижимости в зависимости от ее экономического потенциала (по аналогии с выделяемыми классами офисной коммерческой недвижимости) представлена в табл. 1.

Механизмы ценообразования на *функциональных* сегментах рынка отличаются качественно, тогда как качественного изменения в ценообразовании для объектов с охранным статусом и без него, относящихся к одному и тому же «функциональному» сегменту рынка, явно не наблюдается. Это позволяет определять их стоимость в рамках подобных функциональных сегментов, не выделяя эти объекты в самостоятельный (отдельный) подсегмент/сектор.

Если обратиться к статистике случайных выборок оценочной стоимости всех объектов недвижимости в выборочной совокупности (PV_1) и отдельно объектов с охранным статусом (PV_2), то обращает на себя внимание систематическое превышение средних арифметических и медианных (с учетом частотной повторяемости) значений рыночной стоимости объектов с охранным статусом над объектами без охранным статусом: $PV_2 > PV_1$; $Me_{PV_2} > Me_{PV_1}$.

Это обстоятельство также справедливо в отношении экстремальных (минимального и максимального) значений стоимости по объектам с охранным статусом и без него: $PV_2^{\max} > PV_1^{\max}$; $PV_2^{\min} > PV_1^{\min}$.

Так, разница между средним значением стоимости объектов с охранным статусом и средним значением стоимости объектов без такового статуса, по расчетам авторов, превышает 14,5% (PV_2 / PV_1) **1,1451**). Для подобных расчетов использовались исходные данные о предложениях аренды объектов офисного назначения на момент проведения исследования, при этом фиксировалось наличие или отсутствие у них официального охранным статуса.

В частности, из 70 предлагаемых в аренду объектов офисного назначения в Центральном и Адмиралтейском районах Петербурга 33 имели охранный статус, что составило 48,5% от общего числа обследуемых объектов. Распространяя эту величину и на остальной центр города, можно утверждать, что выборочная доля в 40–50% более чем репрезентативна для того, чтобы рассматривать памятники истории и культуры как особый вид объектов стоимостной оценки. Соответственно, появляется техническая возможность рассчитывать стандартные и специальные статистические показатели по стоимости прав на аренду как для всей совокупности арендуемых объектов, так и отдельно для объектов с охранным статусом и без него.

Здесь следует заметить, что анализ методологических особенностей оценки рыночной стоимости объектов культурного наследия, как правило, рассматривается исключительно в разрезе зданий-памятников всех категорий историко-культурного значения. Последние могут быть отчуждены из государственной собственности или переданы в долгосрочную аренду, но при этом обладают, что чрезвычайно важно, самостоятельной способностью генерировать финансовые потоки, и, соответственно, могут являться объектами инвестиционного интереса.

Таким образом, методика оценки рыночной стоимости объектов культурного наследия помимо обычных аспектов, характеризующих традиционную доходную недвижимость, должна учитывать все вышеперечисленные особенности. Следует

Типологические характеристики исторической недвижимости ЗП, влияющие на их экономический потенциал (составлено авторами)

Наименование характеристики ЗП	Категории исторической недвижимости		
	А1 (высокий потенциал)	А2 (средний потенциал)	А3 (низкий потенциал)
Расположение объекта на карте городской застройки	в историческом центре	в черте города	несущественно
Близость к станциям метрополитена	+	+	–
Наличие парковки или возможность ее создания	+	+	–
Активная позиция администрации мегаполиса и гражданского общества, заинтересованных в сохранении и развитии данного ЗП	+	+	–
Обеспеченность действующими инженерными сетями	+	+	–
Сохранность ЗП	≥ 70%	≥ 50%	< 50%
Наличие смет, реставрационных методик и др.	+	+	–
Наличие юридических документов (обременения, охранные обязательства и т.д.)	+	+	–
Рыночная стоимость здания на вторичном рынке недвижимости	Высокая	Средняя	Низкая
Историко-культурная ценность	+	+	–
Возможность изменения первоначальной функции ЗП	+	–	–

заметить, что учет особенностей ЗП с ИР, таких как историко-культурная значимость, особая эстетическая ценность, т. е. факторов нематериального характера, может увеличивать стоимость памятника по разным оценкам в 100 раз. Так, в Италии по отдельным объектам, входящим в Список ЮНЕСКО, подобное увеличение стоимости доходит до 1000-кратного размера [2, с. 45]. Однако именно утвержденной методики оценки памятников архитектуры на сегодня в стране нет, и игнорировать факт ее отсутствия серьезный исследователь не вправе.

Опишем здесь типичную трудность корректного сопоставления во времени. Так, авторитетный источник приводит надежные сведения о стоимости колоколов Исаакиевского собора на момент их изготовления на Малой Охте в 1845–1846 гг.: «Колоколовъ всѣхъ одиннадцать. Общій вѣсъ ихъ 4,349 пуд. 14 фунт., а стоимость 62,029 р. 89 $\frac{1}{4}$ к. с. Всѣ они отлиты въ С. Петербургѣ Валдайскимъ колокольнымъ мастеромъ Иваномъ Макаровымъ Стуколкинѣмъ» [5, с. 30]. В 1930 г. колокола поступили в распоряжение треста «Рудметаллторг», взявшего на себя обязательства по снятию колоколов на слом, после чего они были отправлены на переплавку в мастерские Монументальной скульптуры. О дальнейшей судьбе колоколов никаких документальных сведений не сохранилось.

Но в последние 5 лет дирекцией собора разработана конкурсная документация на «воссоздание колокольного ансамбля Исаакиевского собора». Вместо прежних

11 колоколов Воронежскому колоколотейному заводу «Вера» было заказано 16 колоколов¹. Часть заказа в размере 34 179,5 тыс. руб. уже оплачена, а колокола установлены на звонницу.

Согласно заявке, колокола весом 5,25 и 3,4 т должны быть отлиты из сплава меди и олова в соотношении 80 : 20 (совпадение с пропорцией Парето случайно), языки колоколов — из низкоуглеродистой стали. По условиям конкурса, колокола должны обладать обертонами богатым звуком, по длительности и силе звучания должны соответствовать старым русским колоколам (середины XIX в.) подобного размера и веса. Декоративное оформление колоколов должно соответствовать стилю оформления колоколов также середины XIX в.

Гигантский колокол-благовест, большой праздничный колокол, уже 16-й по счету весом в 17 т, воссозданный по чертежам, которые в 1845 г. сделал архитектор Огюст Монферран, также занял свое место — в северо-западной звоннице собора. На его внешней стороне, как и на историческом колоколе, красуются барельефы с изображениями пяти российских императоров. Сравнивать акустические показатели звучания по естественным причинам затруднительно. Но историческая звонница Исаакиевского собора насчитывала лишь 11 колоколов. Самый большой из них весил примерно 30 636 кг [5, с. 31]. Его воссоздавать пока не собираются. Есть опасения, что металлические конструкции не выдержат такой тяжести. Но проблема не в сравниваемых акустических возможностях и не в различии веса бронзы.

В свое время для отливки колоколов с Монетного двора было отпущено около 4000 пудов старинных сибирских пятаков. Таким образом, в колокольном сплаве присутствовали помимо меди и олова в известном количестве золото и серебро. А вот сталь предусмотрена не была. И как быть с ИП этого материального актива, если только прямой пересчет прежней денежной стоимости колоколов в серебре дает сумму в 372 174 тыс. современных рублей без учета транспортных, такелажных работ и расхождения в числе колоколов?

Юрико-технически же эти вопросы должны регулироваться принятой политической социально-экономической политикой развития мегаполиса, обладающей какими-либо признаками эффективности, например Стратегией экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года². Модель реализации основных принципов такой условно (по мнению авторов) эффективной политики на практике может быть представлена в виде рис. 2.

Обозначенная проблема в профессиональной оценочной деятельности — практически новая, не имеющая фактически существенного задела, поэтому авторы осторожно и деликатно взваливают на себя тяжелую ношу первопроходцев в ареал проблемы. Бесспорным достоинством подобного исследования может оказаться его многогранный характер, а появляющиеся новые проблемы и трудности должны рассматриваться последовательно и системно. В нашем случае все проблемы будут концентрироваться вокруг петербургского Собора св. Исаака Далматского.

Исаакиевский собор, построенный в 1818–1858 гг. по проекту О. Монферрана, считается одним из лучших кафедральных соборов Европы, созданных в XIX в., и одним из величайших купольных зданий. В России он уступает по масштабу только Храму Христа Спасителя, в Европе — соборам св. апостола Петра в Риме, св. апостола Павла в Лондоне и Санта Мариа дель Фьоре во Флоренции. Ежегод-

¹ Фирма «Вера» оказалась единственным участником торгов и была объявлена победителем конкурса государственных закупок.

² Стратегия экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года [Электронный ресурс]. URL: <http://spbstrategy2030.ru/> (дата обращения: 25.09.2016).



Рис. 2. Модель реализации основных принципов эффективной политики сохранения и преумножения историко-культурного потенциала мегаполиса на практике
(составлено авторами)

но Исаакиевский собор посещают более 3 млн туристов, это один из самых популярных туристических объектов Петербурга (для сравнения: общее число туристов в городе в 2016 г. превысило 7 млн чел.).

При создании крупных по архитектурному замыслу памятников всегда встает вопрос о финансировании строительства. Возведение огромного здания — это вообще затратное дело, а столь грандиозный храм, как Исаакиевский собор (площадь — более 4 тыс. м²; высота — 103 м [5, с. 32]; длина с портиками — 111,3 м; ширина — 97,6 м; наружный диаметр купола — 25,8 м) возник на берегах Невы исключительно благодаря полному денежному обеспечению со стороны государства. Появление такого исключительного сооружения — по размаху инженерной мысли и по имперски роскошному оформлению — стало возможно в Санкт-Петербурге, а не в иной европейской столице, потому что именно здесь, в России, О. Монферран (A. R. de Montferriand — настоящая фамилия была иной) получил надлежащее финансирование.

Исаакиевский собор, призванный стать главным памятником правления императора Николая I, должен был быть не ниже крыш Рима и поражать каждого посетителя российской столицы. Возведение храма во имя Исаакия Далматского растягивалось на неопределенное время, денег требовалось все больше, экономических проблем в государстве хватало, но строительство не прекращалось. Здание становилось самым дорогостоящим храмовым строительством в Европе. Естественно, все расходы ложились бременем на государственную казну. Затраты были столь огромными, что приходилось их учитывать при составлении ежегодного

го бюджета страны: каждый год в таблице государственных расходов отдельной строкой прописывалась сумма, близкая к 1 млн руб., на постройку будущего шедевра. Но этих предусмотренных изначально средств не хватало, и в отдельные годы в генеральную смету прописывались дополнительные суммы, выделяемые из казны на главную стройку Петербурга.

Так, в 1838 г. пришлось в общую государственную роспись денежных трат вписать в графе «Наименование расходов» отдельным пунктом: «На усиление работ по устройству Исаакиевского собора, к назначенным по росписи 1 млн рублей, вдобавок, — 1 976 000 рублей» [1, с. 16]. Принимая во внимание, что в тот год все государственные расходы исчислялись суммой в 583 395 000 руб., получается, что в бюджет Николаевской России было заложено потратить в процентном отношении от государственных расходов всей страны 0,51% средств на такой уникальный объект, как собор Исаакия Далмацкого. Для сравнения с нынешними российскими реалиями, в прошлом 2015 г. доля расходов на всю культуру и кинематографию (театры, библиотеки, музеи, все киностудии и т. д.) в общих расходах консолидированного бюджета Российской Федерации составила меньше 1,5%.

Но и после открытия самого дорогостоящего собора Европы, его содержание полностью лежало на государстве: из казны тратились деньги на обеспечение храма необходимыми предметами церковной утвари, оплата жалованья огромному штату, включая хор, причт (одних звонарей было 16 человек) и пр. Патронаж государства был закреплен и на законодательном уровне: Исаакиевский собор никогда не находился в духовном ведомстве.

Всеми делами по строительству занималась специально для этого созданная комиссия по постройке храма, в 1864 г. здание было передано Министерству путей сообщения и публичных зданий, с 1871 г. здание находилось в ведении Министерства внутренних дел. Также при Исаакии были учреждены специальные должности «...инспектора собора и архитектора, и было создано Техническо-Художественное Собрание, состоящее из трех профессоров Императорской Академии художеств по назначению Министра Императорского двора, для постоянного наблюдения за состоянием здания собора и его принадлежностей» [1, с. 58].

Справедливости ради заметим, что РПЦ с момента проведения первой службы стала требовать передать храм в ее ведомство. К тому же собор приносил немалый доход, и, несмотря на то, что РПЦ не тратилась на содержание здания, она не хотела отказываться от денежных потоков, приносимых «кружечными» и «свечными» сборами. Так, в 1861 г. состоялось целое разбирательство: государственная администрация собора настаивала на изъятии этих денег в пользу проведения реставрационных работ, а причт требовал оставить эти суммы для покрытия религиозных нужд.

Этот частный вопрос разрешил Святейший Синод в пользу церковного причта: «На ремонтное содержание, а тем более на случай значительного исправления соборного здания необходимо изыскание иного источника (свечные, кружечные сборы по Исаакиевскому собору оставить в заведовании причта и старосты). В правильности сего заключения убеждает еще и то обстоятельство, что исправление соборных храмов обыкновенно производится на счет особо назначаемых сумм, хотя ни один из соборов России, по ценности материалов, обширности сооружений и богатству украшений, не может быть даже сравниваем с вековым сооружением Исаакиевского собора» [1, с. 92].

Из этого исторического факта видно, что такая крупная в экономическом отношении структура, как РПЦ, всегда была заинтересована в получении доходов от Исаакиевского собора, понимая его уникальность и привлекательность для посещения. Но главный затяжной спор между церковной властью и государством о правах собственности на собор разрешился тогда в пользу государственных интересов.

Имущественный спор завершился резолюцией особой комиссии под руководством ректора Академии художеств Рязанова, созданной по прямому указу императора. В ней говорилось, что в передаче Исаакиевского собора в управление духовного ведомства отказано, так как церковь не сможет содержать столь дорогой храм и обеспечивать ремонт, в котором постоянно нуждается такой уникальный памятник: «собор является крупным памятником государственного достояния, на который истрачено казною свыше двадцати трех миллионов народных денег и сорок лет труда. А потому и забота о поддержании и сохранении его в должном порядке, естественно, должна быть в руках правительства» [1, с. 116].

Таким образом, храм всегда был на полном обеспечении государства и еще в императорской России получил статус общегосударственного памятника истории и культуры мирового значения. Однако беспощадные годы делают свое дело в части физического износа, и результаты обследования нынешнего состояния памятника внушают серьезные опасения. Так, по десятилетней давности мнению специалиста в области материаловедения Санкт-Петербургского политехнического университета проф. В. М. Голода, «с механической точки зрения, состояние собора аварийное. Запас прочности иногда бывает от двукратного до шестикратного. Но какая часть из этого запаса исчерпана, а какая продолжает держать конструкцию? Закрывать глаза на это нельзя»¹. Правда, в последние годы проводятся весьма затратные работы по укреплению фундамента храма, восстановлению прежнего убранства и пр.

Говоря о сформулированной стратегии сохранения культурного наследия города, отметим, что она определяет основные приоритеты, критерии и направления охраны культурного наследия мегаполиса. Стратегия раскрывает проблемы охраны, реставрации и использования памятников, ансамблей и городской среды, а также реконструкции и нового строительства в исторических районах Петербурга. Стратегия призвана обеспечить смысловые, правовые и процедурные аспекты преобразования и совершенствования городского ландшафта, сущность которых определяется формулой «сохранение через развитие, развитие через сохранение». Культурное наследие — это духовный, культурный, экономический и социальный капитал невозместимой ценности. Наравне с природными богатствами это главное основание для национального самоуважения и признания мировым сообществом.

Постиндустриальная цивилизация осознала высочайший потенциал культурного наследия, необходимость его сбережения и эффективного использования как одного из важнейших ресурсов мировой экономики. Утраты культурных ценностей невозможны и необратимы. Любые потери наследия неизбежно отразятся на всех областях жизни нынешнего и будущих поколений, приведут к духовному оскудению, разрывам исторической памяти, обеднению общества в целом. Они не могут быть компенсированы ни развитием современной культуры, ни созданием новых значительных произведений. Накапливание и сохранение культурных ценностей — основа развития цивилизации.

Но в реальных условиях сегодняшнего Петербурга более 7 тысяч памятников нуждаются в срочном реставрационном вмешательстве с объемами потребных затрат, в авторской оценке, не менее 100 млрд руб. Поэтому комплексная научно обоснованная реставрация по-прежнему остается приоритетом среди других методов сохранения.

К сожалению, методов вечного сохранения материального объекта не существует. Главная задача охранителей культурного наследия — приостановить процессы естественного старения, износа и разрушения, минимизировать воздействие факторов ускорения этих процессов. Ускорение физического разрушения объектов

¹ Цит. по: Минченко Е. Соборование Исаакия. Новая газета от 16.12.2007.

культурного наследия антропогенными и природными факторами представляет угрозу их «выживанию» и возможности быть переданными будущим поколениям. Диспропорция между опасностями, которые надо предотвратить, и средствами, используемыми для этих целей, постоянно возрастает.

И к общим мерам приостановления процессов разрушения в первую очередь относят: сокращение источников загрязнения и вибрации (отвод автотранспорта, ограничение парковок, запрет на движение транспортных средств вблизи особо ценных памятников; вывод промышленных предприятий, оздоровление и реновация индустриальных земель); снижение уязвимости исторических построек с помощью правильной эксплуатации и ухода за конструкциями, защиты строения от погодных условий, устранения дефектов, ослабляющих структуру, допускающих проникновение и капиллярное движение вод, препятствующих дренажам; эффективное использование зданий-памятников, достойное их значения и не противоречащее сохранности; запрет на применение непригодных и вредных материалов в реставрации, консервации и ремонте; физическая защита (усиление дверей, видеонаблюдение, центр контроля и т. п.); систематические противопожарные мероприятия.

Недостаточность защитных мер требует проведения междисциплинарных исследований процессов износа исторических строений, воздействий и взаимодействия физического, химического и биологического разрушений на основе постоянного мониторинга и прогноза развития. Для каждого вида опасностей и типов исторических сооружений следует разработать профилактические меры с комплексом организационных, административных и технических мероприятий по предотвращению угроз, снижению потерь и ущерба. Они, наряду со специальными планами на случай чрезвычайных ситуаций, должны формироваться на межведомственной основе с привлечением служб пожарной безопасности, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, экологического надзора, аварийных служб и полиции.

И естественно, необходимо обеспечить обязательное страхование рисков утраты (гибели), повреждения, хищения объектов культурного наследия. Должны быть разработаны нормы и правила содержания и эксплуатации объектов культурного наследия с учетом особенностей этого вида недвижимости. Среди ободряющих событий в области городского законодательства можно отметить внесение в 2014 г. поправок в 820-й закон о границах зон охраны, подготовленных КГИОП вместе с экспертами ВООПИиК. В этой редакции закон предусматривает появление списка из нескольких сотен диссонирующих объектов, расположенных в историческом центре.

Определение того, что является диссонирующим объектом и каким образом может производиться его реконструкция, уже прописаны в 820-м законе от 2009 г. В частности, их разрешено реконструировать с отклонением от режимов охраны. А при соответствующем заключении КГИОП разрешен снос и реконструкция без сохранения фасадов таких зданий. В первую очередь, к таким объектам относятся здания советской постройки, не имеющие исторической и архитектурной ценности.

Но поправки в 820-й закон будут предусматривать снижение разрешенной высотности застройки в зонах охраны, запрет на строительство архитектурных доминант, превышающих застройку на 1/4 и ужесточение норм по признанию зданий необратимо аварийными¹. Корректировки призваны удовлетворить представление

¹Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (с изменениями на 26 июня 2014 года)».

городской прокуратуры конца 2011 г., принятое в связи с коррупционностью закона и его несоответствием проекту зон охраны, согласованному Росохранкультуры (в настоящее время структура ликвидирована).

Выводы

Стоимость активов исторического центра Петербурга без учета не поддающихся оценке особо ценных объектов культурного наследия составляет, в авторской оценке, 1250 млрд руб. Реставрационная потребность — около 100 млрд руб. Финансирование предыдущих периодов по всем источникам не превышало 4% от требуемых объемов [2]. Но реставрация памятников, реабилитация ветхих строений требует инвестиций, равных или превышающих стоимость нового строительства. И среди первоочередных мер по обеспечению реставрационной деятельности следует предусмотреть тщательную дифференциацию, установление норм, расценок, сметных нормативов на все виды реставрационных работ в рамках проводимой в РФ реформы ценообразования в строительной индустрии и промышленности строительных материалов.

Современный опыт охраны культурного наследия и развития исторических городов опровергает устаревшее понятие о затратном характере содержания и реконструкции памятников. Так, анализ экономических преимуществ сохранения историко-культурного наследия выявил положительное воздействие на экономический рост в трех областях развития мегаполиса: строительстве и реставрации, стоимости недвижимости, туризме [10]. Мировой опыт показывает, что наиболее эффективен для сохранения памятников путь включения исторического наследия в планы городского развития.

Отдельно следует сказать о проблемах собственности на объекты культурного наследия. Абсолютное большинство объектов архитектурного наследия находится в собственности государства. При наличии множества хозяйствующих субъектов, различных видов собственности в сфере недвижимости исключение исторической недвижимости из делового оборота лишено здравого смысла. Мораторий на приобретение объектов культурного наследия остановил приток инвестиций в историческую недвижимость. Государство как гарант сохранности культурного наследия, конституционных прав каждого на доступ к культурным ценностям обязано устранить все законодательные препятствия для развития этого особого вида недвижимости. В РФ никто не вправе делать с исторической недвижимостью все, что захочет. Собственник обязан содержать, сохранять, реставрировать памятники и обеспечивать доступность их осмотра. Отчуждению из государственной собственности не подлежат особо ценные объекты культурного наследия, памятники и ансамбли, включенные в Список Всемирного наследия, историко-культурные заповедники, объекты археологического наследия.

Литература

1. *Богданович Е. В.* Исаакиевский собор (1858–1883). СПб. : Типография В. Киршбаума, в д. М-ва Фин. на Дворц. пл., 1883.
2. *Кудимов И. С., Шакин В. А.* Городские памятники. Сколько они стоят? // Вопросы оценки. 2004. № 1. С. 44–46.
3. *Луков А. В., Владимиров И. Л., Холщевников В. В.* Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости. М. : Изд-во АСВ, 2006.
4. *Рутгайзер В. М.* Оценка стоимости бизнеса. М. : Изд-во «Маросейка», 2007.
5. *Серафимов В.* Описание Исаакиевского собора в С.-Петербурге. Третье изд. (сокр.). СПб. : Типография М. Меркушева, 1903.
6. *Цацулин А. Н.* Оценка стоимости бизнеса: учебно-методический комплекс. СПб. : Изд-во Балтийской академии туризма и предпринимательства, 2014.

7. Цацулин А. Н. Экономический анализ : учебник в 2-х т. СПб. : Изд-во СЗИУ, 2012.
8. Цацулин А. Н., Афанасьева Р. Р. Почему собор преп. Исаакия Далматского, и почему развернулась борьба за обладание этой недвижимостью? // Вестник Национальной академии туризма. 2015. № 4 (36), октябрь–декабрь. С. 68–75.
9. Цацулин А. Н., Бурунова Е. Н. Проблемы и особенности профессиональной оценки материальных активов российской экономики // Государство и бизнес. Современные проблемы экономики. Материалы VII Международной научно-практической конференции 22–24 апреля 2015 года, Т. 2. СПб. : Изд-во СЗИУ РАНХиГС, 2015. С. 139–146.
10. Цацулин А. Н., Цацулин Б. А. Источники развития регионального туризма и антропогенная нагрузка на ресурсный потенциал территории // Перспективы развития цивилизованного и научного туризма. По материалам III Международной научно-практической конференции факультета гостиничного бизнеса. СПб. : СПбГЭУ, 2013. С. 61–68.

References

1. Bogdanovich E.V. *St. Isaac's Cathedral (1858-1883)* [Isaakievskii sobor (1858–1883)]. St. Petersburg : V. Kirshbaum's Printing house, in Ministry of Finance House on Dvortsovaya square [Tipografiya V. Kirshbauma, v" d. M-va Fin. Na Dvorts. pl.], 1883. 214 p. (rus)
2. Kudimov I. S., Shakin V. A. *City monuments. How much do they cost?* [Gorodskie pamyatniki. Skol'ko oni stoyat?] // Assessment questions [Voprosy otsenki]. 2004. № 1. P. 44–46. (rus)
3. Lukov A. V., Vladimirov I. L., Holshchevnikov V. V. *Complex assessment of buildings -historical and cultural monuments in the real estate market* [Kompleksnaya otsenka zdanii-pamyatnikov istorii i kul'tury na rynke nedvizhimosti]. M. : ASV publishing house, 2006. 344 p. (rus)
4. Rutgayzer V.M. *Estimation of Business* [Otsenka stoimosti biznesa]. M. : Publishing house "Maroseyka", 2007. 434 p. (rus)
5. Serapfimov V. *Description of St. Isaac's Cathedral in St.-Petersburg* [Opisanie Isaakievskogo sobora v" S.-Peterburge]. Third edition. SPb., M. : Merkushev's Printing house, 1903. 102 p. (rus)
6. Tsatsulin A. N. *Estimation of Business: Educational and methodical complex* [Otsenka stoimosti biznesa: Uchebno-metodicheskii kompleks]. SPb. : Publishing house of the Baltic academy of tourism and business [Izd-vo Baltiiskoi akademii turizma i predprinimatel'stva], 2014. 114 p. (rus)
7. Tsatsulin A. N. *Economic analysis* [Ekonomicheskii analiz]. The textbook in 2 volumes. SPb. : SZIU publishing house [Izd-vo SZIU], 2012. 924 p. (rus)
8. Tsatsulin A. N., Afanasyeva R. R. *How much does cathedral of Isaac of Dalmatia's costs and why fight for possession of this real estate was started?* [Pochem sobor prep. Isaakiya Dalmatskogo, i pochemu razvernulas' bor'ba za obladanie etoi nedvizhimost'yu?] // Bulletin of National academy of tourism [Vestnik Natsional'noi akademii turizma]. 2015. № 4 (36), October–December. P. 68–75. (rus)
9. Tsatsulin A. N., Burunova E. N. *Problems and features of professional assessment of material assets of the Russian economy* [Problemy i osobennosti professional'noi otsenki material'nykh aktivov rossiiskoi ekonomiki] // State and business. Modern problems of economy. Materials of the VII International scientific and practical conference on April 22–24, 2015, V. 2 [Gosudarstvo i biznes. Sovremennye problemy ekonomiki. Materialy VII Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii 22–24 aprelya 2015 goda, T. 2.]. SPb. : SZIU RANEPА publishing house [Izd-vo SZIU RANKhiGS], 2015. P. 139–146. (rus)
10. Tsatsulin A. N., Tsatsulin B. A. *Sources of development of regional tourism and anthropogenous load of the resource capacity of the territory* [Istochniki razvitiya regional'nogo turizma i antropogennaya nagruzka na resursnyi potentsial territorii] // Prospects of development of civilized and scientific tourism. On materials of the III International scientific and practical conference of faculty of hotel business [Perspektivy razvitiya tsivilizovannogo i nauchnogo turizma. Po materialam III Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii fakul'teta gostinichnogo biznesa]. SPb. : SPbSUE [SPbGEU], 2013. P. 61–68. (rus)