

БІЛА КНИГА

# ЕКОНОМІЧНИЙ ВПЛИВ МІСЦЕВОЇ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

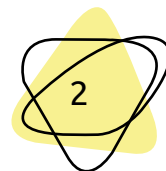


REHERIT



← ПРОЕКТ ФІНАНСУЄТЬСЯ ЄВРОПЕЙСЬКИМ СОЮЗОМ





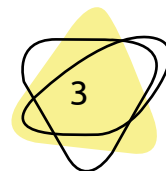
У публікації проаналізовано особливості економічного впливу місцевої культурної спадщини на розвиток територій її перебування.

У першому розділі описано підходи до розуміння місцевої культурної спадщини як каталізатора економічного розвитку. Розкрито ключові проблеми, які є спільними для вітчизняної та іноземної практики в розумінні цінності спадщини та її економічного потенціалу, визначено суперечності у визнанні культурної спадщини активом чи тягарем – залежно від позицій власників, розпорядників та користувачів. Описано види вартості місцевої культурної спадщини, специфіку її розрахунку в Україні, основні недоліки діючих підходів. Ідентифіковано ключові заінтересовані сторони інвестицій у місцеву культурну спадщину в Україні, їхні істотні питання й специфіку впливів на них нинішньої ситуації.

Другий розділ розкриває напрями, у яких місцева культурна спадщина впливає на економічне життя територій. Описано специфіку впливу за кожним напрямом, наведено приклади успішного закордонного досвіду в отриманні переваг за кожним з напрямів впливу, визначено поточний стан аналізу й проблеми, які властиві по цих питаннях в Україні. Наведено рекомендовані базові індикатори економічного впливу місцевої культурної спадщини, джерела інформації для їхнього розрахунку й найпоширеніші в закордонній практиці методи оцінювання цього впливу та описано можливості їхнього застосування в Україні.

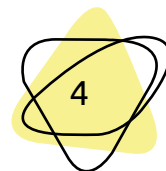
Авторка: Лілія Кривецька – аналітик проєктів креативної економіки в Агенції економічного розвитку PPV Knowledge Networks.

Біла книга «Економічний вплив місцевої культурної спадщини» підготовлена на замовлення ГО «Лабораторія Міського Простору». Львів, 2020. 50 с. (Електронна версія).



## **ЗМІСТ**

<b>ПРО ПРОЄКТ ТА БІЛУ КНИГУ .....</b>	<b>4</b>
<b>ВСТУП .....</b>	<b>5</b>
<b>РОЗДІЛ 1. КУЛЬТУРНА СПАДЩИНА ЯК ЕКОНОМІЧНИЙ АКТИВ .....</b>	<b>6</b>
Вимірювання місцевої культурної спадщини як активу .....	6
Вартість місцевої культурної спадщини .....	18
Заінтересовані сторони інвестування в місцеву культурну спадщину .....	26
<b>РОЗДІЛ 2. ЕКОНОМІЧНИЙ ВПЛИВ МІСЦЕВОЇ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ..</b>	<b>30</b>
Напрями й критерії оцінювання економічного впливу МКС .....	30
Методи та індикатори оцінювання економічного впливу .....	41
<b>ВИСНОВКИ .....</b>	<b>48</b>



## ПРО ПРОЄКТ ТА БІЛУ КНИГУ

Біла книга «Економічний вплив місцевої культурної спадщини» підготовлена для проєкту «ReHERIT: спільна відповідальність за спільну спадщину», що реалізується з 2018 до 2020 року.

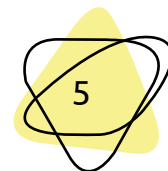
Проєкт спрямовано на переосмислення, актуалізацію та розвиток потенціалу культурної спадщини Умані, Львова та інших міст Центральної та Західної України.

Метою проєкту є робота з потенціалом культурної спадщини для економічного, туристичного, культурного та освітнього розвитку міст, налагодження комунікації між органами влади, неурядовими організаціями, місцевими жителями.

Проєкт передбачає підготовку низки аналітичних досліджень щодо ефективного управління місцевою культурною спадщиною у форматі рекомендацій, кейсів та білих книг.

Біла книга (англ. *White Paper*) – це інформаційно-аналітичний документ про певну тему або проблему, яка може бути корисна читачеві. Публікація такого виду містить у собі експертні думки та дослідження, які пропонують конкретне рішення або рекомендацію з теми. Її ціль – надання корисної інформації щодо певної проблеми та різні алгоритми дій у тому чи іншому питанні. Особливістю Білої книги є те, що після аналізу такої проблематики надаються висновки, пропонуються поради й здійснюється аналіз помилок.

Ця Біла книга є другою з чотирьох. Документ призначений для місцевих органів влади, громадськості й потенційних інвесторів з метою поглиблення розуміння економічного потенціалу об'єктів місцевої культурної спадщини, розвитку територій і можливостей примноження доходів усіх учасників від інвестування в пам'ятки. Також дослідження є орієнтиром для формування методології аналізу різних напрямів економічного впливу культурної спадщини для тих, хто здійснює оцінювання економічної ефективності проєктів зі збереження й відновлення місцевої культурної спадщини в Україні.



## ВСТУП

Децентралізація в Україні спонукає громади шукати нові шляхи активізації місцевого економічного розвитку. Тому звернення до культурної спадщини й виявлення її економічного потенціалу може стати новим ресурсом для зростання приватних і муніципальних доходів.

Аналіз поточного стану управління та інвестицій у місцеву культурну спадщину свідчить про відсутність розуміння органами влади й потенційними інвесторами не лише можливостей зростання ринкової ціни пам'яток, а й доданої вартості, яку вони прямо чи опосередковано можуть створювати для місцевої економіки. На відміну від вітчизняного досвіду, у закордонній практиці використовується широкий набір інструментів аналізу економічного впливу культурної спадщини, а розрахунки економічної ефективності інвестиційних проєктів, пов'язаних з відновленням чи придбанням пам'яток, є типовою процедурою визначення доцільності грошових вкладень. Тому метою цього дослідження є формування комплексного уявлення про економічні можливості використання місцевої культурної спадщини та інструментарій їхнього оцінювання.

### ЦІЛІ ДОСЛІДЖЕННЯ:

- виявлення й аналіз успішних практик економічного впливу культурної спадщини та можливостей їх упровадження в місцевий розвиток в Україні.

### МЕТОДОЛОГІЯ ДОСЛІДЖЕННЯ:

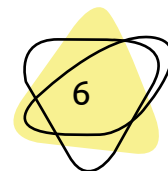
- огляд закордонного досвіду оцінювання економічної ефективності інвестування в культурну спадщину;
- виявлення й систематизація існуючих в Україні проблем і переваг, пов'язаних з розумінням економічного потенціалу місцевої культурної спадщини та її оптимального використання з позиції витрат і доходів;
- ідентифікація методів та показників оцінювання економічного впливу місцевої культурної спадщини й доцільності їх застосування в Україні;
- пошук напрямів можливого вирішення виявлених проблем щодо активізації економічних можливостей використання місцевої культурної спадщини в Україні.

### ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ ДЛЯ ДОСЛІДЖЕННЯ:

- звіти міжнародних організацій, міністерств і відомств іноземних держав про інвестиції в місцеву культурну спадщину та їхній економічний вплив; наукові праці іноземних і вітчизняних дослідників за темою; звіти й програми місцевих органів влади про культурну спадщину й туризм; інформація з порталів новин і профільних сайтів.

### ЧАСОВІ МЕЖІ ДОСЛІДЖЕННЯ:

- дослідження проводилося впродовж березня-травня 2019 року; опрацьовано іноземні матеріали за 2000-2019 роки; проаналізовано українські приклади комерційних та інвестиційних операцій з місцевою культурною спадщиною за 2000-2019 роки; інформація з порталів новин і профільних сайтів.



# КУЛЬТУРНА СПАДЩИНА ЯК ЕКОНОМІЧНИЙ АКТИВ

## ВИМІРЮВАННЯ МІСЦЕВОЇ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ЯК АКТИВУ

Питання раціонального використання та інвестицій у місцеву культурну спадщину (далі – МКС) набуло значної актуальності в Україні за останні роки через незадовільний стан пам'яток та потребу значних капітальних вкладень у їх збереження.

На думку експертів Світового банку, культурна цінність пам'яток приваблює до них цінність економічну, а якщо пам'ятка перебуває під загрозою, то це свідчить про її низький або недооцінений економічний потенціал з боку власників чи розпорядників.<sup>1</sup>

### **Феномени в сприйнятті МКС з економічних позицій – однакові для України та інших країн:**

Сприйняття МКС як тягаря, а не активу:

- МКС переважно не визнається як актив, що може генерувати нові продукти й послуги, додаткову зайнятість і додану вартість; МКС – тягар громади, яким треба опікуватися, зберігати, а не актив, на якому можна піднімати економіку.

У Південній Кореї, незважаючи на стрімкий економічний і технологічний розвиток та участь країни в UNESCO й ICOMOS, відстежується тенденція, що збереження культурної спадщини не є пріоритетом для влади та громадськості. Так, у містечку Gahoe-dong із 2001 року було знесено близько половини оригінальних історичних ханоків (традиційні корейські житлові будинки), а державні кошти, призначені на реставрацію, витрачено на зведення нових будівель. Село Bukcho, яке є історичною територією навколо відомого палацу Changdeokkung, активно розвивається, водночас чимало старовинних будівель знесено під нову забудову.<sup>2</sup>

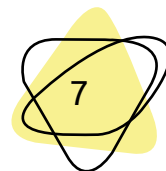
Спекулятивний інтерес замість цілісного підходу:

- економічні вигоди власників пам'яток МКС обмежуються отриманням вищої орендної плати за житло чи комерційну нерухомість порівняно з нерухомістю, яка не є пам'яткою чи розміщена не в історичній частині міста;

Через великі туристичні потоки у м. Львові нерухомість у його історичній частині має порівняно високу вартість, а переважаючими мотивами її придбання є подальша подорова здача житла для проживання або комерційна оренда для закладів харчування й офісів із нефасадним входом. При цьому більшість ринку подорової оренди перебуває в тіні, тож власники не сплачують податків.

<sup>1</sup> Джерело: Cultural heritage and development : a framework for action in the Middle East and North Africa: <http://documents.worldbank.org/curated/en/406981468278943948/Cultural-heritage-and-development-a-framework-for-action-in-the-Middle-East-and-North-Africa>

<sup>2</sup> Джерело: The Value of Heritage: The Problem in South Korea: <http://www.kahoidong.com/essay01.htm>



Упродовж січня-вересня 2018 року середня вартість придбання житла в історичній частині Львова становила:

- найвища вартість однокімнатної квартири – у Галицькому районі (\$32 750);
- найнижча – у Шевченківському районі (\$15 000).<sup>3</sup>

Вартість місячної оренди однокімнатної квартири коливалася в межах 3 500-20 000 грн (для решти районів – у середньому 3 100-18 000 грн).<sup>4</sup>

Вартість оренди комерційних приміщень коливалася від 200 до 2 600 грн за кв. метр (для Личаківського району найнижча – 100-600 грн за кв. метр залежно від того, фасадний чи нефасадний вхід).<sup>5</sup>

### Пріоритетність суспільного інтересу в культурній спадщині:

- протиріччя між культурними та економічними інтересами щодо вкладання коштів у МКС, зокрема альтернативність використання бюджетних коштів: експерти у сфері культурної спадщини (далі – КС) та активісти нерідко бачать лише законсервовану цінність, не думаючи про можливість економічно-доцільного використання пам'ятки.

2000 року уряд Македонії звернувся до Світового банку по допомогу в збереженні та управлінні культурними цінностями країни, бо досі в країні була повна залежність від державного сектору у фінансуванні, відсутня практика успішного перетворення пам'яток на ринкові активи, не вкладалися інвестиції в КС. У першому варіанті проєкту були пам'ятки, які надало Міністерство культури, але 2005 року керівники проєкту від Банку ухвалили рішення про включення історичного району Старий Базар у місті Скоп'є. Причинами такого рішення було те, що це найбільш густонаселене місто й важливий адміністративний центр, тому вважалося, що це поліпшить безпекову ситуацію в історичному районі міста, де проживала більшість етнічних албанців, а також зменшить відтік населення з економічно відсталого району та збереже мультикультурність як ключову особливість для туристів.

У результаті реалізації проєкту Старий Базар став центром туризму в Скоп'є, а до закінчення проєкту 2010-го суттєво зросли приватні інвестиції в інфраструктуру району, активізувався малий бізнес, зросла зайнятість і доходи місцевого населення, підвищилася вартість купівлі та оренди нерухомості. Також у цьому районі яскраво проявився феномен джентрифікації, адже після його відновлення залишилося лише трохи більше половини корінних жителів, тоді як решта житлового й комерційного простору була викуплена чи орендована жителями інших районів міста.<sup>6</sup>

Важливо, що Світовий банк надає перевагу фінансуванню тих проєктів КС, які крім культурного мають суттєвий економічний вплив на території.

<sup>3</sup> Джерело: Ціни на нерухомість у Львові літо-осінь 2018 (Інфографіка): <http://lviv1256.com/economy/tsiny-na-nerukhomist-u-l-vovi-lito-osin-2018-infohrafika/>


<sup>4</sup> Джерело: Ціни на оренду: квартири, особняки у Львові: <https://www.duo.com.ua/poslugy/poslugy-agenstva-nerukhomosti/orenda-zhytla/orendar/ciny-na-orendu-kvartyry-osobnyaka-u-lvovi>

<sup>5</sup> Джерело: Ціни на оренду: приміщення: <https://www.duo.com.ua/poslugy/poslugy-agenstva-nerukhomosti/orenda-komertsiyna/orendar/ciny-orenda-kommerciyna>

<sup>6</sup> Джерело: Investment in Urban Heritage. Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia: <http://documents.worldbank.org/curated/en/779821468054243731/pdf/NonAsciiFileName0.pdf>

Сприйняття МКС як багатства (wealth) чи активу (asset) має відмінності залежно від позицій власників, розпорядників та користувачів (рис. 1.1). На основі аналізу ситуації в Україні щодо практики бюджетного фінансування, управління та приватних інвестицій у МКС (розкрито в Білій книзі «Управління місцевою культурною спадщиною в Україні: огляд державної політики, джерел та моделей фінансування»<sup>7</sup>), а також дослідження аналітичних матеріалів про використання КС в Україні та за кордоном, зробимо такі висновки:

<p><b>МІСЦЕВІ ОРГАНИ ВЛАДИ, ГРОМАДСЬКІ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА АКТИВІСТИ</b></p> <p>не розглядають МКС як економічний актив</p>	<p><b>ЦЕНТРАЛЬНІ ОРГАНИ ВЛАДИ (ПРІОРИТЕТНО – МІНІСТЕРСТВО КУЛЬТУРИ УКРАЇНИ)</b></p> <p>просувають лише культурну цінність, переважно пам'ятки національного значення</p>
<p><b>ПРИВАТНІ ВЛАСНИКИ МКС</b></p> <p>асоціюють МКС як багатство й утвердження статусу</p> <p>купують МКС заради земельної ділянки й перебудови</p>	<p><b>МЕШКАНЦІ ІСТОРИЧНИХ БУДІВЕЛЬ</b></p> <p>сприймають МКС як тягар через зношеність та обмеженість ремонтних робіт</p>

 **RENERIT** *Рис. 1.1. Проблеми сприйняття МКС як активу суб'єктами власності/розпорядження в Україні*  
Джерело: сформовано авторами.

1. З боку місцевих органів влади, громадських організацій та активістів немає розуміння МКС як економічного активу та її потенціалу для стимулювання економічного розвитку, оскільки фінансування пам'яток не є системним (переважає реставрація й консервація), а програми й проекти не зачіпають змін інфраструктури навколо об'єктів МКС, зокрема в невеликих містах і селах. Системність інвестицій у МКС виявляється в паралельній активізації бізнесу, промоції МКС, покращенні інфраструктури та співробітництві різних заінтересованих сторін. Нерідко активісти вимагають збереження пам'ятки, але не можуть пояснити, звідки мають на це взятися кошти.

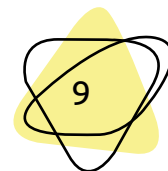
2011 року за кошти релігійної громади була відновлена затоплена старовинна церква в м. Ржищів (Київська обл.) та прокладений місток до неї, крім того, неподалік щорічно проводять етнофестиваль. Утім, доступ до пам'ятки та фестивалю є ускладнений через незручне транспортне сполучення й відсутність готелів (є можливості зупинитися лише в декількох приватних садибах або ж власний намет)<sup>8</sup>. Тобто недостатність туристичної інфраструктури нівелює позитивний вплив відновлення пам'ятки для громади.

2. З боку центральних органів влади КС сприймається й позиціонується як культурне багатство. Найбільші суми фінансування дістаються національним пам'яткам і

<sup>7</sup> Джерело: Управління місцевою культурною спадщиною в Україні: огляд державної політики, джерел та моделей фінансування: [https://drive.google.com/file/d/1l3h0oA\\_GvDoM0Gs\\_7Uw8s7M-yLSlHMbw/view](https://drive.google.com/file/d/1l3h0oA_GvDoM0Gs_7Uw8s7M-yLSlHMbw/view)

<sup>8</sup> Джерело: Затоплена церква у Ржищеві: місце, яке варто побачити хоча б раз у житті: [https://ua.igotoworld.com/ua/article/421\\_zatoplennaja-cerkov-rzhishev.htm](https://ua.igotoworld.com/ua/article/421_zatoplennaja-cerkov-rzhishev.htm)





заповідникам, але при цьому немає розуміння, як їх просувати, раціонально використовувати (переважно обмежуються промоційними відеороликами про Україну), як залучати туристів та бізнеси. Водночас на місцевий рівень через децентралізацію лягає тягар економіки та управління МКС, на що часто не вистачає ресурсів та компетенцій.

Вітрові млини в Черкаській області є пам'ятками дерев'яної архітектури, які збереглися у селах з ХІХ ст. До 2008 року 8 з них належали до пам'яток МКС, 4 з яких були повністю зруйновані, ще 12 наступного року передані на баланс сільських рад і отримали охоронний статус. Незважаючи на унікальність пам'яток, лише окремі з них є прикладами успішного збереження й використання громадами, такі як млин у с. Теклине Смілянського району (громада реставрувала його, проводить біля нього різноманітні святкування, облаштувала дорожнє покриття навколо, приймає туристів).<sup>9</sup> Деякі перебувають у приватній власності та є туристичними об'єктами, наприклад, у відновленому власниками вітровому млині у с. Коржава Уманського району сьогодні мелють борошно, проводять екскурсії, а довкола сформувалася туристична інфраструктура.<sup>10</sup>

3. У практиці приватного володіння об'єктами МКС вони переважно асоціюються з багатством і утвердженням статусу; у разі придбання цілісних історичних будівель чи майнових комплексів часто це супроводжується заборонаю доступу для відвідувачів й уповноважених органів зі збереження МКС. Є приклади закритості доступу до палаців у малих містах та селах, таких як палац Потоцьких (с. Тхорівка, Київська обл.), Ягільницький замок (с. Нагірянка, Тернопільська обл.). МКС як актив використовується приватними власниками переважно для житлової та комерційної оренди, нерідко з порушеннями умов експлуатації.

4. Часто мотивами придбання історичних будівель по всій Україні є не їхнє збереження й відновлення, а подальше руйнування (переважно нічні підпали або знесення під час свят) власниками (переважно місцевими великими підприємцями і впливовими особами) для анулювання охоронного статусу й перебудови. У цьому разі власники сприймають як актив лише земельну ділянку під будівлею в центральній частині міст чи для перебудови під готелі або торговельні центри. Тобто є серйозна проблема нерозуміння інвесторами, індивідуальними власниками цінності та можливостей ефективного використання відновленої спадщини, розуміння її як активу.

Гучними прикладами є підпали Центрального гастроному в Києві 2007 року, Будинку Русова (14 пожеж з 2009-го) та Будинку Лібмана в Одесі, знесення Будинку Фунданича в Ужгороді 2017 року, доведення до руїн Будинку «Дах світу» в Харкові.<sup>11</sup>

5. Право власності на житло (квартири) в історичних будівлях нерідко є тягарем

<sup>9</sup> Джерело: Пам'ятки вітряного млинарства на теренах Черкаської області: історія та сучасність: <http://mue.etnolog.org.ua/zmist/2010/261.pdf>

<sup>10</sup> Джерело: "Виділяють мільйон євро на млин" – як рятують столітні вітряки: [https://gazeta.ua/articles/history/\\_vidilyayut-miljon-yevro-na-mlin-yak-ryatuyut-stolnitni-vitryaki/852172](https://gazeta.ua/articles/history/_vidilyayut-miljon-yevro-na-mlin-yak-ryatuyut-stolnitni-vitryaki/852172)

<sup>11</sup> Джерело: Зберегти не можна зруйнувати: <https://www.youtube.com/watch?v=AJ5TCdk1bBk>

для мешканців через зношеність і незадовільний стан, обмежені регульовані можливості для поточних і капітальних ремонтів, їхня порівняно вища вартість. Наприклад, це значна кількість житлових будівель у Подільському районі навколо центру міста Києва.<sup>12</sup>

У січні 2019 року Виконавчий комітет Львівської міської ради ухвалив рішення «Про виконання будівельних робіт із зовнішньої теплоізоляції фасадів будинків у межах історичного ареалу та на пам'ятках культурної спадщини»,<sup>13</sup> згідно з яким заборонено утеплювати фасади будинків, які є пам'ятками архітектури. Для тих будинків, які не мають статусу пам'ятки, але розташовані в межах історичного ареалу, проводити утеплення можна лише з дозволу Управління охорони історичного середовища. У разі самовільного утеплення штраф для фізичних осіб становить 1,7 тис. грн, для юридичних осіб – 170 тис. грн.

Важливим питанням для мешканців будинків-пам'яток архітектури, яке потребує вирішення в більшості українських міст, є можливості співфінансування ремонтних робіт. Однак у програмах немає описів механізму відбору. Зокрема, у Львові діє Програма на 2019-2020 рр.<sup>14</sup>, яка передбачає такі принципи:



КОШТИ З МІСЬКОГО БЮДЖЕТУ

КОШТИ СПІВВЛАСНИКІВ БУДИНКУ

\* не більше, ніж 499,999 тис грн

100%

капітальний ремонт аварійних будинків із виведенням з аварійного стану;

90/10%

капітальний ремонт та ремонтно-реставраційні роботи основних конструктивів житлових будинків, що потребують невідкладного ремонту;

70/30%\*

ремонтно-реставраційні роботи в пам'ятках КС: головні фасади, сходові клітки;

90/10%

капітальний ремонт та ремонтно-реставраційні роботи з лагодження покрівлі у 1-3-поверхових будинках;

85/15%

капітальний ремонт та ремонтно-реставраційні роботи з лагодження покрівлі у 4-5-поверхових будинках;

70/30%

капітальний ремонт та ремонтно-реставраційні роботи з лагодження покрівлі в будинках понад 5 поверхів.

<sup>12</sup> Джерело: Аварійна комуналка Подолу:  
<https://dostup.pravda.com.ua/stories/publications/avariina-komunalka-podolu>

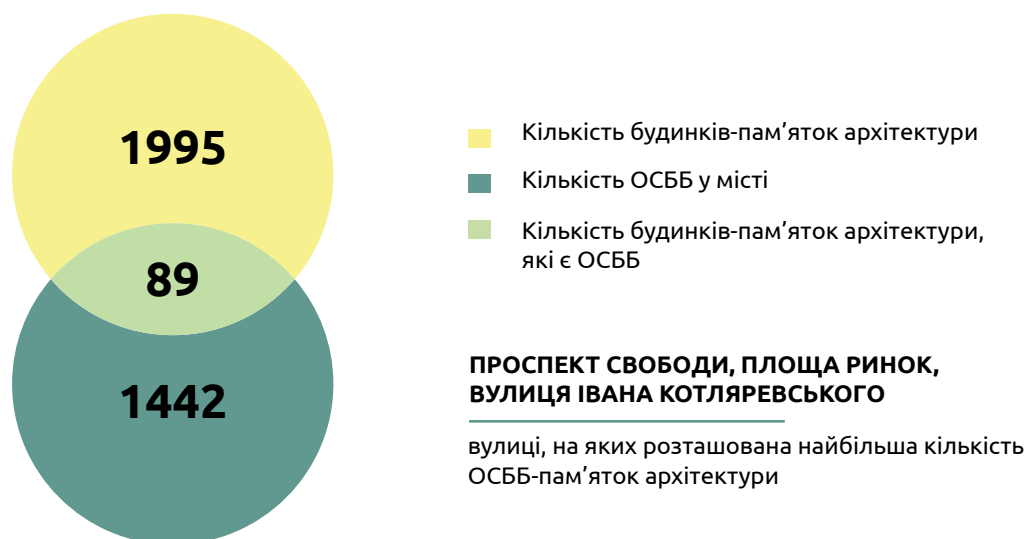
<sup>13</sup> Джерело: Виконком прийняв рішення, яким забороняється проводити роботи з утеплення фасадів у будинках-пам'ятках архітектури:  
<https://city-adm.lviv.ua/news/culture/architecture-and-historic-heritage/260047-vykonkom-pryiniav-rishennia-ia-kym-zaboroniaietsia-provodyty-roboty-z-uteplennia-fasadiv-u-budynkakh-pamiatkakh-arkhitektury>

<sup>14</sup> Джерело: У Львові затверджено Програму співфінансування ремонту житлового фонду між містом і мешканцями: від 70% вартості фінансує місто:  
<https://city-adm.lviv.ua/news/city/housing-and-utilities/263547-u-lvovi-zatverdzheno-prohramu-spivfinansuvania-remontu-zhytlovoho-fondu-mizh-mistom-i-meshkantsiamy-vid-70protsent-vartosti-finansuie-misto>

Аналіз схожих програм в інших обласних центрах України показав, що переважає співвідношення 70/30 (70% з бюджету, 30% з мешканців), а для будинків, які є пам'ятками, окремих умов не розроблено. Іншою важливою проблемою є брак коштів у місцевому бюджеті на проведення ремонтних робіт попри формування програм і готовність місцевих жителів фінансувати. Наприклад, у Чернівцях 2018 року була розроблена Програма співфінансування ремонту історичних будівель,<sup>15</sup> однак кошти були витрачені на інші роботи, а мешканці будинків отримали відписки про відсутність грошей.

Такі умови повинні бути преференційними, ураховуючи цінність таких будівель і жорстку регламентованість, більшу вартість ремонтних робіт.

Створення ОСББ мешканцями будинків, які є пам'ятками архітектури, розширює можливості для участі в місцевих програмах підтримки та дає змогу отримати додаткове фінансування для ремонтних робіт. Відомі вітчизняні прецеденти (у Львові та Івано-Франківську), коли мешканці історичних будівель не можуть отримати фінансування на ремонтні роботи з місцевих програм через те, що ці програми поширюються лише на ОСББ. Успішним прикладом у Львові є створення ОСББ у будинку-пам'ятці архітектури місцевого значення на пл. Григоренка 2/4: мешканці отримали можливість реставрувати 9 балконів за кошти міста на суму 400 тис. грн.<sup>16</sup> Проте частка будинків МКС, які об'єднуються в ОСББ, є наразі відносно незначною.



<sup>15</sup> Джерело: На ремонт фасадів у Чернівцях за програмою співфінансування немає коштів:  
<https://acc.cv.ua/news/chernivtsi/ne-remont-fasadiv-u-chernivcyah-za-programoyu-spivfinansuvannya-ne-mae-koshtiv-34713>

<sup>16</sup> Джерело: У Львові ініціативні мешканці створили ОСББ задля збереження міської пам'ятки архітектури:  
[https://zaxid.net/u/lvovi/initiativni/meshkantsi/stvorili/osbb/zadlya/zberezhennya/miskoyi/pamyatki/arhitekturi\\_n1484994](https://zaxid.net/u/lvovi/initiativni/meshkantsi/stvorili/osbb/zadlya/zberezhennya/miskoyi/pamyatki/arhitekturi_n1484994)

Аналогічна проблема простежується і в програмах з енергоефективності для будинків, які є пам'ятками архітектури. Впродовж 2017-2018 років у Львові таким фінансуванням скористалося лише одне ОСББ (2017) і одна фізична особа (2018):

- відшкодовано з державного бюджету
- відшкодовано з міського бюджету
- власні кошти

#### ОСББ «ДОРОШЕНКА – 45» (2018)

модернізація системи освітлення та облаштування багатозонного обліку електроенергії

Загальна сума

**248 728 грн**



#### ФІЗИЧНА ОСОБА ЗА АДРЕСОЮ ВУЛ. ЗЕЛЕНА, 60 (2017)

модернізація системи опалення в квартирі

Загальна сума

**17 251 грн**



*Рис. 1.3. Будівлі-пам'ятки архітектури Львова, які брали участь у програмах енергоефективності впродовж 2017-2018 років*


*Джерело: дані Львівської міської ради.*

Отже, з боку місцевих органів влади потрібне активне інформування мешканців будинків, які належать до МКС, про можливості фінансування ремонтних та інших капітальних робіт, які надають державні програми й фонди та переваги створення ОСББ.

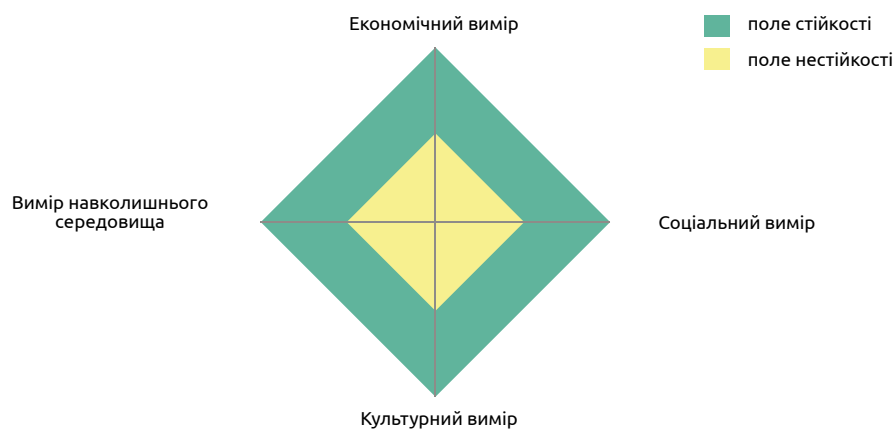
### Чотири виміри МКС як активу

МКС як актив (капітал), що генерує вартість через продукти й послуги, традиційно аналізується у чотирьох вимірах. Як економічний актив, вона охоплює будівлі, інфраструктуру, матеріально-технічне забезпечення. Як людський та соціальний актив, МКС впливає на обсяги та структуру, компетенції місцевого населення, різноманіття й соціальні зв'язки. Як природний актив, МКС впливає на стан місцевого довкілля, рівень озеленення навколо та ін. Як культурний актив, МКС відображає симбіоз традицій та звичаїв, духовних цінностей попередніх поколінь. Кожна з груп активів описується для МКС набором критеріїв (табл. 1.1), та повинна враховуватися з однаковою вагомістю для розробки рішень у питаннях державних і приватних інвестицій у пам'ятки, їхнього відновлення, збереження чи знесення. Така практика пропонується, зокрема, Світовим банком і є типовою для країн ЄС та решти розвиненого світу.

<h3>ЕКОНОМІЧНИЙ АКТИВ</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• структура економічної діяльності навколо МКС;</li> <li>• операції з історичним нерухомим майном;</li> <li>• розподіл історичної нерухомості між власниками, жителями, орендарями;</li> <li>• інвестиційна привабливість території навколо МКС;</li> <li>• середній дохід та його структура для місцевого населення, зайнятого прямо чи опосередковано в МКС;</li> <li>• стан інфраструктури навколо МКС;</li> <li>• розміщення та харчування навколо МКС тощо.</li> </ul>	<h3>ЛЮДСЬКИЙ ТА СОЦІАЛЬНИЙ АКТИВ</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• рівень освіти й наявність спеціалізованих компетенцій для збереження / реставрації МКС;</li> <li>• кількість правопорушень щодо МКС;</li> <li>• кількість і види асоціацій у МКС;</li> <li>• участь місцевого населення в технічному обслуговуванні МКС або ремонтно-консерваційних роботах.</li> </ul>
<h3>ПРИРОДНИЙ АКТИВ</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• наявність і стан природних парків, зелених насаджень на території МКС;</li> <li>• вплив природних ризиків на МКС;</li> <li>• стан збору сміття навколо МКС;</li> <li>• види й рівень забруднень навколо МКС;</li> <li>• наявність тварин і комах-шкідників МКС.</li> </ul>	<h3>КУЛЬТУРНИЙ АКТИВ</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кількість та види, стан МКС, яка перебуває під охороною, незахищених історичних об'єктів;</li> <li>• порожні будівлі, старі й сучасні;</li> <li>• фактичне призначення й використання МКС;</li> <li>• адаптованість МКС до сучасних міських норм функціонування;</li> <li>• маркування МКС;</li> <li>• кількість занедбаних історичних будівель;</li> <li>• місце МКС у шкільних програмах;</li> <li>• кількість управлінців спадщини.</li> </ul>

 **REHERIT** Таблиця 1.1. Критерії розуміння МКС як різних видів активів  
Джерело: сформовано авторами на основі джерела.<sup>17</sup>

За описаними вище критеріями експерти Французької агенції розвитку (Agence Française de Développement) пропонують показники для кожного виміру, які синтезують у чотири інтегральні показники зі шкалою значень. За їхніми значеннями будується діаграма сталості інвестицій у КС (рис. 1.4), яка показує межу стійкості та деградації пам'ятки в різних вимірах.



 **REHERIT** Рис. 1.4. Діаграма рекомендованої сталості інвестицій у МКС<sup>18</sup>

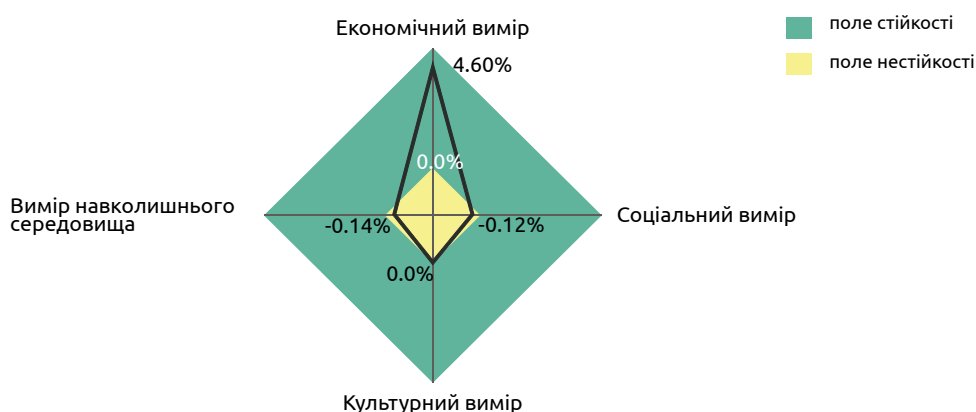
<sup>17</sup> Джерело: Methods for the Economic Valuation of Urban Heritage: A Sustainability-based Approach: <https://www.afd.fr/en/methods-economic-valuation-urban-heritage-sustainability-based-approach>

<sup>18</sup> Джерело: Methods for the Economic Valuation of Urban Heritage: A Sustainability-based Approach: <https://www.afd.fr/en/methods-economic-valuation-urban-heritage-sustainability-based-approach>

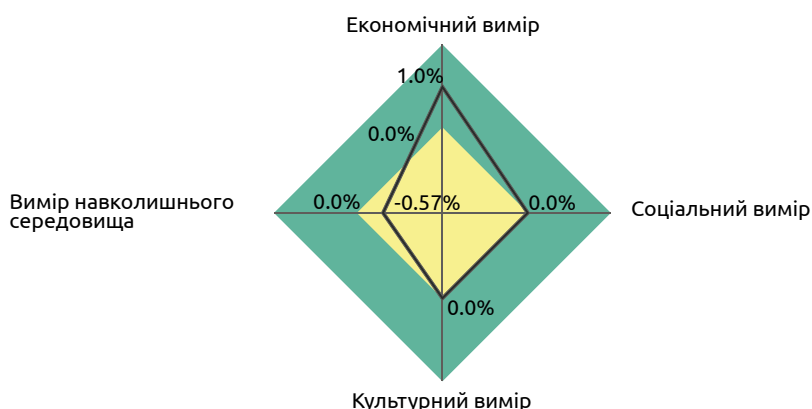
Автори пропонують місцевим органами влади використовувати таку методологію як на стадії розгляду проєктів відновлення КС, так і для періодичного оцінювання її сталості й визначення потреби покращення. Якщо:

- значення показника  $<0$ : необхідність перегляду проєкту чи внесення коректив у поточний стан, оскільки це може призвести до деградації та знищення об'єкта в майбутньому;
- значення показника  $=0$ : поріг сталості, який означає нестійку ситуацію стосовно ймовірності збереження пам'ятки при реалізації проєкту;
- значення показника  $>0$ : проєкт є сталим та сприяє збереженню пам'ятки.

Методологія була апробована на прикладі КС у двох містах – Сус (Туніс) (рис. 1.5.1) та Сент-Луї (Сенегал) (рис. 1.5.2), а за отриманими результатами розроблені рекомендації для досягнення сталості КС у цих місцях, після впровадження яких були зроблені повторні заміри й зафіксовано суттєве покращення ситуації.



REHERIT Рис. 1.5.1. Рівень сталості КС міста Сус (Туніс) 2012 року до впровадження проєктів її відновлення<sup>19</sup>



REHERIT Рис. 1.5.2. Рівень сталості КС міста Сент-Луї (Сенегал) 2012 року до впровадження проєктів її відновлення.

<sup>19</sup> Джерело: Methods for the Economic Valuation of Urban Heritage: A Sustainability-based Approach: <https://www.afd.fr/en/methods-economic-valuation-urban-heritage-sustainability-based-approach>

В Україні переважає розуміння МКС як активу лише з бухгалтерського погляду – як сукупність об'єктів, особливі ознаки яких зумовлюють потребу їхнього збереження, дослідження та охорони упродовж невизначеного часу.<sup>20</sup> Окремих нормативних документів, які регулюють питання обліку активів КС, в Україні немає, їх виділено окремою групою в Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 121 «Основні засоби»<sup>21</sup>. Позитивним є те, що вітчизняна практика обліку таких активів відповідає міжнародним стандартам бухгалтерського обліку й наближена до норм іноземних держав<sup>22</sup>.

У звіті «Вплив культурної спадщини для Європи»<sup>23</sup> на основі досліджень конкретних прикладів та аналізу даних узагальнено 10 ключових позитивних впливів для Європи від інвестування в активи КС (рис. 1.6) та різних напрямів впливу пам'яток на прилеглу територію (у звіті описано кожен з 10-ти прикладів). Дослідники провели анкетне опитування, особисті та групові інтерв'ю з представниками громад, у яких утілювалися інвестиційні проєкти для КС, щодо впливів, які мали, на їхню думку, ці проєкти на розвиток громади:

86%

респондентів відзначили  
культурний вплив

79%

респондентів відзначили  
соціальний вплив

70%

респондентів відзначили  
економічний вплив

43%

респондентів відзначили  
вплив на довкілля

Описаний у звіті досвід та рекомендації з оцінювання впливів КС є корисним і для вітчизняної практики управління проєктами відновлення МКС із залученням громад (місцевого населення) як головних бенефіціарів до процесів оцінки цих проєктів.

Також у рамках ЄС діє Конвенція Фаро<sup>24</sup>, яка має на меті використання країнами КС як основи сталого розвитку з досягненням балансу між інтересами громад, суспільства і збереженням пам'яток. Відповідно до Конвенції, сторони зобов'язуються:

- визнавати права, пов'язані з культурною спадщиною, як невід'ємну частину права на участь у культурному житті;
- визнавати індивідуальну та колективну відповідальність стосовно культурної спадщини;

<sup>20</sup> Джерело: Дослідження сутності активів спадщини як категорії термінологічного апарату бухгалтерського обліку: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Tatrv\\_2016\\_6%284%29\\_2](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Tatrv_2016_6%284%29_2)

<sup>21</sup> Джерело: Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку в державному секторі 121 «Основні засоби»: <https://buhgalter.com.ua/zakonodavstvo/natsstandarti-buhobliku-v-derzhavnomu-sektori/natsionalne-polozhennya-standart-buhgalterskogo-obliku-v-derzhavnomu-sektori-121-osnovni-zasobi/>

<sup>22</sup> Джерело: Проблемні питання розкриття інформації про активи спадщини в умовах застосування національних П(С)БО в державному секторі: [http://uniep.km.ua/pdf/4\\_2011.pdf#page=32](http://uniep.km.ua/pdf/4_2011.pdf#page=32)

<sup>23</sup> Джерело: Cultural Heritage Counts for Europe: <http://www.europanostra.org/our-work/policy/cultural-heritage-counts-europe/>

<sup>24</sup> Джерело: <https://rm.coe.int/CoERMPublicCommonSearchServices/DisplayDCTMContent?documentId=0900001680083746>

- наголошувати на тому, що збереження культурної спадщини та її стале використання спрямовані на розвиток людського потенціалу та якості життя;
- уживати необхідних заходів для застосування положень Конвенції стосовно ролі культурної спадщини у створенні мирного та демократичного суспільства, а також у процесах сталого розвитку культурного різноманіття та сприяння йому, найліпшої ефективної реалізації повноважень усіх відповідних громадських, інституційних та приватних учасників.

У статті 10 «Культурна спадщина та економічна діяльність» розкриваються взаємозв'язки між КС та економічним розвитком країн, зокрема країни-підписанти зобов'язуються:

- підвищувати рівень обізнаності про економічний потенціал культурної спадщини та використовувати його;
- ураховувати специфічний характер та інтереси культурної спадщини під час розробки економічної політики;
- забезпечувати, щоб у рамках цієї політики поважалася цілісність культурної спадщини без шкоди для її основних цінностей.

Україна ратифікувала Конвенцію 19.09.2013 року, а чинність вона набрала з 01.05.2014 року,<sup>25</sup> однак активних дій на національному рівні стосовно впровадження її постулатів не проводиться попри те, що на сайті Міністерства культури вказано, що Конвенція «...передбачає активну участь місцевих громад у загальноєвропейських процесах, пов'язаних з промоцією соціальної, культурної, економічної цінності спадщини».<sup>26</sup>

**Важливо, що в українському досвіді проєктів та програм відновлення КС не здійснюється такого аналізу щодо цінності пам'яток як носіїв різних видів активів, наводяться лише обґрунтування їхньої культурної цінності.** Упровадження аналізу МКС як активу за уніфікованими критеріями на місцевому рівні забезпечить об'єктивність відбору пам'яток як для пріоритетизації державного фінансування, так і для державно-приватного партнерства. Також це активізуватиме приватні інвестиції у відновлення пам'яток і територію їхнього розташування, адже нерідко в потенційних інвесторів немає розуміння доцільності та переваг таких вкладень через відсутність аргументованої оцінки. Оцінка зумовлює підхід до МКС, а міста мають обрати підхід, який відповідає саме їхньому контексту.

<sup>25</sup> Джерело: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_719](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_719)

<sup>26</sup> Джерело: [http://mincult.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=245111411&cat\\_id=244913751](http://mincult.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245111411&cat_id=244913751)





<sup>27</sup> Джерело: Cultural Heritage Counts for Europe:  
<http://www.europanostra.org/our-work/policy/cultural-heritage-counts-europe/>

## ВАРТІСТЬ МІСЦЕВОЇ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

Розрахунок вартості МКС є складним порівняно з вартістю іншого рухомого й нерухомого майна як за процедурою, так і за методологією. Складність процедури пов'язана з необхідністю погоджень органами державної влади й документальних підтверджень розрахунку вартості пам'яток. Методологічна проблема полягає в існуванні різних видів ціни та в потребі обґрунтування грошової вартості з урахуванням вартості непрямой (культурної, історичної і т.д.).

Провівши аналіз закордонного досвіду визначення вартості КС, можна узагальнити два головні різновиди – споживча та неспоживча вартості.

**СПОЖИВЧА ВАРТІСТЬ КС** інтерпретується як вартість, яку можна спожити (використати безпосередньо), тобто купити-продати, передати, обміняти, якщо такі операції дозволені юридично й фінансово. Тобто це фактично ринкова ціна КС у грошовому еквіваленті.

**НЕСПОЖИВЧА ВАРТІСТЬ КС** виражає цінність пам'ятки, що пов'язано не з її прямим використанням, а переважно з культурною цінністю; саме для КС вона зазвичай перевищує вартість споживчу та насамперед береться до уваги при державних інвестиціях.<sup>28</sup>

Як споживча, так і неспоживча вартість КС має свої підвиди й критерії, які її формують. Споживча вартість МКС розподіляється на (рис. 1.7):

- вартість прямого використання МКС як об'єкта для життя, відвідування, відпочинку, для проведення дозволених активностей культурного, релігійного, освітнього характеру та ін.;
- вартість непрямого використання МКС через її вплив на створення й розвиток інфраструктури довкола, інші сектори економіки та створення робочих місць;
- опційна вартість МКС визначає її можливе майбутнє пряме й непряме використання після відновлення пам'ятки.

МКС м. Сент-Луї (Сенегал) представлена переважно історичними будівлями, з яких 48% перебуває у власності держави (муніципалітету й військових), а 52% належить приватним власникам. Результати інвентаризації 2005 року – 31% пам'яток перебуває в поганому стані (більшість державної власності). Для розрахунку вартості МКС ураховують лише її пряме використання, економічні можливості використовуються слабо (продаж сувенірів, екскурсії для туристів), користувачами пам'яток є в більшості державні служби, тому вартість МКС є суттєво заниженою, а ціна житлової й комерційної оренди, придбання нерухомості в історичних будівлях не перевищує більш ніж на 10% вартість решти нерухомості. Балансова вартість МКС у державній власності €1,52 млн, загальна разом з приватною МКС – €3,2 млн.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Джерело: Економіка спадщини: посібник для малих громад: [https://taif.org.ua/wp-content/uploads/2019/02/Heritage-Economy-book\\_TAIF.pdf](https://taif.org.ua/wp-content/uploads/2019/02/Heritage-Economy-book_TAIF.pdf)

<sup>29</sup> Джерело: Methods for the Economic Valuation of Urban Heritage: A Sustainability-based Approach: <https://www.afd.fr/en/methods-economic-valuation-urban-heritage-sustainability-based-approach>

## СПОЖИВЧА ВАРТІСТЬ МКС

<b>ВАРТІСТЬ ПРЯМОГО ВИКОРИСТАННЯ МКС</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• рекреаційне використання: культурні (відпочинкові) заходи на місці для відвідувачів;</li> <li>• освітнє використання: археологічні та архітектурні дослідження, створення музеїв та інформаційних центрів;</li> <li>• туристичне використання: екскурсії до пам'яток і місць;</li> <li>• художнє та релігійне використання: джерело натхнення для митців, містична та релігійна цінність;</li> <li>• культурно-історичне використання: позначення колективної та персональної історії; культурна ідентичність, спадкові цінності.</li> </ul>
<b>ВАРТІСТЬ НЕПРЯМОГО ВИКОРИСТАННЯ МКС</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• упорядкованість території навколо пам'ятки;</li> <li>• нові робочі місця для місцевого населення;</li> <li>• розвиток та відновлення транспортної інфраструктури;</li> <li>• можливості для різних секторів економіки.</li> </ul>
<b>ОПЦІЙНА ВАРТІСТЬ МКС</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• пам'ятка не використовується на даний час, але усвідомлюються економічні перспективи (вигоди) її майбутнього використання.</li> </ul>

 **RENERIT** Рис. 1.7. Критерії формування споживчої вартості МКС<sup>30</sup>

В Україні немає яскравих прикладів збільшення вартості МКС на основі можливостей її непрямого чи опційного споживчого використання. Вартість історичних будівель, які перебувають у державній власності, переважно занижується, а для вартості приватної історичної нерухомості враховуються лише окремі фактори непрямого використання (впорядкованість території, транспортна інфраструктура). Поширеними випадками по всій території України є операції купівлі-продажу об'єктів МКС, які перебували в комунальній власності, за заниженою вартістю порівняно з ринковою, що створює ризики корупції та махінацій.

У квітні 2017 року Палац культури ім. Ілліча у Дніпрі було виставлено на продаж у системі Prozorro. Початкова ціна становила 25,7 млн грн, однак через відсутність покупців її було знижено до 10 млн грн, а під час торгів продано за 7,8 млн грн київській компанії, яка займається орендою та експлуатацією нерухомого майна. Будівля є унікальною пам'яткою конструктивізму, яка до 2007 року мала охоронний статус, а 2010-го було виявлено, що вона втратила його, 2013 року подано пакет документів у Міністерство культури для отримання статусу пам'ятки національного значення, однак до моменту продажу жодних рішень не було ухвалено.<sup>31</sup>

Нespoживча вартість МКС має такі різновиди (рис. 1.8):

- квазіопційна вартість, яка може бути створена за умови реалізації певного комплексу робіт, пов'язаних з пам'яткою;

<sup>30</sup> Джерело: Methods for the Economic Valuation of Urban Heritage: A Sustainability-based Approach: <https://www.afd.fr/en/methods-economic-valuation-urban-heritage-sustainability-based-approach>

<sup>31</sup> Джерело: У Дніпрі палац культури продали за ціною квартири: <https://dnipro.depo.ua/ukr/dnipro/u-dnipro-palac-kulturi-prodali-za-cinoyu-kvartiri-20171121679832>

- вартість для наступних поколінь, тобто моральні, етичні аспекти відповідальності за збереження пам'ятки для майбутніх поколінь;
- екзистенційна вартість полягає в тому, що суспільство погоджується з цінністю активів спадщини, важливістю їх збереження, навіть якщо не збирається прямо чи опосередковано використовувати їх.

## НЕСПОЖИВЧА ВАРТІСТЬ МКС

<b>КВАЗІОПЦІЙНА ВАРТІСТЬ МКС</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• інвестори, користувачі та відвідувачі зацікавлені у пам'ятці, але будуть готові до пов'язаних з нею активностей після достатньої кількості інформації</li> </ul>
<b>ВАРТІСТЬ МКС ДЛЯ НАСТУПНИХ ПОКОЛІНЬ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• включеність пам'яток у регіональні стратегії, плани розвитку економіки, туризму, культури та ін.</li> </ul>
<b>ЕКЗИСТЕНЦІЙНА ВАРТІСТЬ МКС</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• надання певного статусу пам'ятці, її промоція й використання у комунікаційних матеріалах про територію</li> </ul>

REHERIT *Рис. 1.8. Критерії формування неспоживчої вартості МКС<sup>32</sup>*

Як і у випадку з різними видами споживчої, неспоживча вартість в Україні практично не враховується при комерційних операціях з МКС, а також при розрахунку її економічної цінності як активу. Потрібно зважати, що така вартість є складною для оцінки, адже виходить із суб'єктивного ставлення до пам'ятки.

Історична будівля готелю The Northern Hotel у Форт Коллінс (США) 2003 року була на межі знесення. Серед місцевих мешканців проведено опитування, скільки вони готові виділити власних коштів на відновлення будівлі; середній результат від одного домогосподарства був \$400. 2003 року готель був відновлений за державні кошти, а його вартість після реставрації становила \$1 млн, що дорівнювало сумі грошей, які готові були пожертвувати місцеві домогосподарства. Виявлено, що: посиленна інформація про значення будівлі змусила людей більш ніж подвоїти свою особисту оцінку будівлі й пожертви; дві третини сформованої вартості було зумовлено унікальністю будівлі.<sup>33</sup>

Ключовою особливістю визначення вартості МКС в Україні є регламентованість грошової оцінки пам'яток. Із 2002 року діє Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження методики грошової оцінки пам'яток», яка є обов'язковою, поширюється на операції з нерухомими пам'ятками: відчуження, передача в оренду, володіння та користування чи застава, страхування, переоцінка й передача до статутного фонду господарського товариства. Методика має такі особливості.<sup>34</sup>

<sup>32</sup> Джерело: Methods for the Economic Valuation of Urban Heritage: A Sustainability-based Approach: <https://www.afd.fr/en/methods-economic-valuation-urban-heritage-sustainability-based-approach>

<sup>33</sup> Джерело: The Value of The Built Heritage: [https://issuu.com/realdania.dk/docs/the\\_value\\_of\\_the\\_built\\_heritage](https://issuu.com/realdania.dk/docs/the_value_of_the_built_heritage)

<sup>34</sup> Джерело: Постанова КМУ «Про затвердження методики грошової оцінки пам'яток»: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF>

1. Для різних операцій зі спадщиною застосовується різна база оцінки, яка відповідає міжнародним стандартам і вітчизняним нормативно-правовим актам (рис. 1.9).

2. Методика застосовується для оцінки пам'яток як окремих об'єктів, так і в складі активів підприємств, установ та організацій.

3. Оцінювання археологічних пам'яток здійснюється за витратним підходом, тобто в основу вартості закладаються витрати на археологічні дослідження за цінами, які визначаються Міністерством культури й Державним комітетом України з будівництва та архітектури. Ключові елементи оцінювання такої КС наведено на рис. 1.8.

4. Оцінювання вартості пам'яток архітектури та містобудування, а також історичних, ландшафтних, монументального й садово-паркового мистецтва здійснюється з використанням результатів історико-культурних досліджень та проектування реставраційно-ремонтних робіт із визначенням переліку і розмірів витрат на їх виконання.

РИНКОВА ВАРТІСТЬ			ЛІКВІДАЦІЙНА ВАРТІСТЬ	ІНВЕСТИЦІЙНА ВАРТІСТЬ	ВАРТІСТЬ ВІДТВОРЕННЯ
оренда пам'ятки	відчуження пам'ятки	страхування пам'ятки	передача пам'ятки під заставу	оренда пам'ятки з невід'ємними поліпшеннями	відшкодування заподіяної шкоди пам'ятці



Рис. 1.9. База грошової оцінки вартості нерухомої КС в Україні для різних господарських операцій<sup>35</sup>

Для розрахунку вартості застосовуються **витратний, дохідний та порівняльний підходи**, вибір підходу залежить від мети оцінювання, вартості пам'ятки й наявного обсягу інформації. Якщо оцінюється земельна ділянка пам'ятки, то це проводиться лише за **витратним підходом**. Важливим є розрахунок фізичного, економічного й функціонального зносу об'єкта, а також оцінювання місця його розташування (як ринкова вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою, на якій розташована пам'ятка).


<b>ОБ'ЄКТ ОЦІНЮВАННЯ ВАРТІСТІ</b>	городища, кургани, залишки давніх поселень, стоянок, укріплень, військових таборів, виробництв, іригаційних споруд, шляхів, могильники, культові місця та споруди, мегаліти, ділянки історичного культурного шару, поля давніх битв, рештки життєдіяльності людини, що містяться під водою
<b>ІНФОРМАЦІЙНА БАЗА ОЦІНЮВАННЯ ВАРТІСТІ</b>	дані Державного реєстру нерухомих пам'яток України, державних кадастрів, пам'яткоохоронної, землевпорядної та містобудівної документації, інвентаризації земель

<sup>35</sup> Джерело: Постанова КМУ «Про затвердження методики грошової оцінки пам'яток»: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF>

### РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ

$$Ba = Vad \times (Kx + Kk + Kc + Ki + Kp) + Vrap + Vz,$$

де Ba – вартість археологічної пам'ятки, гривень; Vad – витрати на роботи з археологічних досліджень пам'ятки, грн; Kx – коефіцієнт, що враховує віднесення пам'ятки до певної археологічної хронологічної групи; Kk – коефіцієнт, що характеризує культурну цінність археологічної пам'ятки; Kc – коефіцієнт, що враховує ступінь збереження археологічної пам'ятки; Ki – коефіцієнт, що враховує історичну цінність археологічної пам'ятки; Kp – коефіцієнт, що враховує цінність археологічної пам'ятки залежно від її площі; Vrap – вартість рухомих археологічних предметів, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди, грн; Vz – ринкова вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою відповідної категорії, на якій розташована археологічна пам'ятка, грн

 **RENERIT** Рис. 1.8. Елементи грошової оцінки археологічних пам'яток в Україні на основі витратного підходу<sup>36</sup>

Нині ринок ремонтно-реставраційних робіт формується переважно організаціями та індивідуальними підприємцями, які мають КВЕДи, пов'язані з будівництвом (класи 41 та 43). Наприклад, аналіз угод щодо ремонтно-реставраційних робіт, які укладені на Prozoggo з моменту започаткування торгів до липня 2019 року Управлінням охорони історичного середовища Львівської міської ради, показує такі результати:



 **RENERIT** Джерело: дані <https://z.texty.org.ua/buyer/24652>

Ключові елементи визначення вартості пам'яток архітектури та містобудування зображені на рис. 1.10.

### КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ ВАРТОСТІ

дата створення об'єкта; категорія об'єкта; стильова характеристика; специфіка архітектурного рішення; раритетність і автентичність; умови охоронного договору

### ПРОЦЕДУРА ОЦІНЮВАННЯ ВАРТОСТІ

визначення мети оцінювання; ідентифікація пам'ятки та пов'язаних з нею прав; збирання необхідної інформації для забезпечення робіт з оцінювання пам'ятки; проведення експертизи історичної, архітектурної, художньої, наукової та іншої культурної цінності пам'ятки; проведення експертизи її технічного стану; визначення вартості пам'ятки; складання звіту про оцінювання пам'ятки та висновку про її вартість.

<sup>36</sup> Джерело: Постанова КМУ «Про затвердження методики грошової оцінки пам'яток»: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF>

<p><b>РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ</b></p>	$V_z = V_v \times (1 - Z_{\text{фіз}}/100) \times (1 - Z_{\text{функ}}/100) \times (1 - Z_{\text{ек}}/100) \times (K_c/100 \times K_{\text{ц}} + (1 - K_c/100)) + V_m + V_z$ <p>де <math>V_v</math> – вартість відтворення (заміщення) поліпшень земельної ділянки пам'ятки, грн; <math>K_{\text{ц}}</math> – інтегральний коефіцієнт, що враховує цінність пам'ятки як об'єкта КС; <math>Z_{\text{фіз}}</math> – фізичний знос, %; <math>Z_{\text{функ}}</math> – функціональний знос, %; <math>Z_{\text{ек}}</math> – економічний знос, %; <math>K_c</math> – показник автентичності, %; <math>V_m</math> – вартість творів монументального, декоративного та образотворчого мистецтва, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди, грн; <math>V_z</math> – вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою, грн</p>
<p><b>КОЕФІЦІЄНТ ЦІННОСТІ</b></p>	$K_{\text{ц}} = 1 + K_i + K_m + K_k + K_e + K_{\text{ін}} + K_y$ <p>де <math>K_i</math> – коефіцієнт, що враховує історичну цінність; <math>K_m</math> – коефіцієнт, що враховує містобудівну цінність; <math>K_k</math> – коефіцієнт, що враховує унікальність загального композиційного рішення; <math>K_e</math> – коефіцієнт, що враховує виразність екстер'єру; <math>K_{\text{ін}}</math> – коефіцієнт, що враховує виразність інтер'єру; <math>K_y</math> – коефіцієнт, що враховує утилітарну цінність</p>
<p><b>ЗНОС У ВАРТОСТІ</b></p>	<p><b>фізичний</b> знос визначається на підставі документів, що містять відомості про обстеження технічного стану пам'ятки, та підтверджується результатами її обстеження оцінювачем.</p> <p><b>функціональний</b> знос визначається, виходячи з наявних ознак невідповідності проекту, матеріалів, внутрішнього або зовнішнього планування, інженерного обладнання сучасним ринковим вимогам.</p> <p><b>економічний</b> знос визначається на підставі аналізу впливу на вартість об'єкта оцінювання зовнішніх факторів</p>



Рис. 1.10. Елементи грошового оцінювання пам'яток архітектури, містобудування, історичних, ландшафтних, монументального й садово-паркового мистецтва в Україні на основі витратного підходу<sup>37</sup>

Використання **дохідного підходу** є актуальним для пам'яток, які вже приносять або потенційно можуть приносити дохід, і регламентується нормами щодо оцінювання майна з коригуванням на такі фактори:

- можливість збільшення доходів, що зумовлено культурною цінністю, місцем розташування, експлуатаційною придатністю пам'ятки або іншими факторами;
- можливість зменшення доходів через обмежувальні умови режимів використання пам'ятки, місця розташування, технічного стану та ін.;
- витрати на утримання пам'ятки у стані, в якому вона може приносити дохід, або доведення її до такого стану, визначаються на підставі розрахунку необхідних реставраційно-ремонтних робіт.

Особливістю застосування методів **порівняльного підходу** до оцінювання пам'яток є те, що до сукупності елементів порівняння включаються показники, які характеризують культурну цінність об'єктів порівняння, рівень їх автентичності та обмежувальні умови охоронних договорів стосовно режимів використання пам'ятки. Важливо, що в Україні не проводиться аналіз дієвості механізмів грошового оцінювання пам'яток. Впливає на це й необґрунтований розрахунок сум штрафів за завдання шкоди пам'яткам. Наприклад, у Львові сума штрафу для фізичних осіб 2019 року становила 1700 грн незалежно від рівня цінності пам'ятки, якій завдали шкоду, та рівня пошкоджень (заміна різних вікон, різних дверей у різних будівлях).

<sup>37</sup> Джерело: Постанова КМУ «Про затвердження методики грошової оцінки пам'яток»: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF>

Також гучним прикладом у місті стало знищення забудовником радянської мозаїки на фасаді магазину «Океан», за що було лише накладено штраф у розмірі 45 прожиткових мінімумів (орієнтовно 90 тис. грн). Після інциденту виконавчий комітет Львівської міської ради ухвалив рішення про інвентаризацію всіх мозаїк у місті, створених до 1939 року.<sup>38</sup>

На початку 2018 року Верховна рада України прийняла у першому читанні проєкт Закону «Про внесення змін до деяких законів України з питань удосконалення системи охорони культурної спадщини»<sup>39</sup>, згідно з яким посилюється відповідальність за завдання шкоди об'єктам КС:

- штраф за неузгоджені роботи на пам'ятці та вмісне доведення до руйнації – 85-255 тис. грн;
- розміщення зовнішньої реклами не за правилами та при повторному порушенні упродовж року – 170-340 тис. грн;
- порушення режиму історико-культурного заповідника – 17-51 тис. грн;
- непередача знайдених під час археологічних розкопок предметів – 8,5-17 тис. грн.

Хоча документ був прийнятий ще в березні 2018 року та переданий після правок до другого читання в лютому 2019-го, його досі ще не розглянули, а експерти наголошують на сумнівності застосування максимальних покарань на практиці.

Окремим прикладом, який демонструє значні недоліки в існуючій системі оцінювання пам'яток в Україні, є розрахунок збитків від втрати КС у зв'язку з анексією АР Крим та військовими діями на Донбасі. Аналітичні документи за цією тематикою свідчать, що в Криму перебуває близько 14 тис. пам'яток культури, 300 тис. музейних експонатів і 14 тис. пам'яток мистецтва, понад 1 млн одиниць у музейних фондах.<sup>40</sup> На території Донецької області перебуває 88 нерухомих пам'яток, понад 500 тис. одиниць у музейних фондах, у Луганській – 497 нерухомих пам'яток та понад 800 тис. одиниць у музейних фондах.<sup>41</sup> Однак цифри є приблизними й недостатньо інформативними, зокрема немає підрахованої конкретної кількості пам'яток МКС. З 2014 року пам'ятки культури Криму почали визнаватися владою Росії як російське національне надбання, а також почала з'являтися інформація про вивезення окремих експонатів музеїв з півострова до російських музеїв. Лише наприкінці 2015 року Міністерство культури України ініціювало формування реєстрів культурних цінностей, які перебували на території Криму та інших територіях, непідконтрольних Україні. Також 2015 року Україна подала позов проти Росії до Європейського суду з прав людини на суму 1 трлн 180 млрд грн щодо відшкодування

<sup>38</sup> Джерело: У Львові інвентаризують всі мозаїки: [http://tvoemisto.tv/news/u\\_lvovi\\_inventaryzuyut\\_vsi\\_mozaiky\\_102115.html?fbclid=IwAR2yzsDZ\\_D74nHRNRimqFYDNPknSPJ-faTFM5NLop42EaxXi\\_5blRlWumAg](http://tvoemisto.tv/news/u_lvovi_inventaryzuyut_vsi_mozaiky_102115.html?fbclid=IwAR2yzsDZ_D74nHRNRimqFYDNPknSPJ-faTFM5NLop42EaxXi_5blRlWumAg)

<sup>39</sup> Джерело: Проєкт Закону про внесення змін до деяких законів України з питань удосконалення системи охорони культурної спадщини: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_2?id=&pf3516=8202&skl=9](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=8202&skl=9)

<sup>40</sup> Джерело: Крим. Анексована власність: [http://www.ucipr.org.ua/publicdocs/Annexed%20property\\_ua.pdf](http://www.ucipr.org.ua/publicdocs/Annexed%20property_ua.pdf)

<sup>41</sup> Джерело: Культурні цінності Криму і Донбасу в умовах війни та окупації: <http://history.org.ua/LiberUA/978-966-02-7932-2/978-966-02-7932-2.pdf>



завданих збитків від анексії Криму. Однак немає інформації про те, за якою методологією ці суми розраховувалися і яку частку в них займає вартість КС.

**Отже, можна зробити висновок, що особливості розрахунку вартості МКС в Україні роблять її переважно боєм для власників.** Причини такого трактування:

- згідно з нормативно-правовими актами, методика детального розрахунку прописана лише для витратного підходу до оцінювання вартості об'єктів КС;
- для дохідного й порівняльного підходів нормативно передбачено лише набір факторів, які слід ураховувати для розрахунку, і не прописано методику числової інтерпретації їхнього впливу; за витратним підходом вартість МКС буде заниженою, цінність має коефіцієнтне вираження, яке формально визначається століттям виникнення пам'ятки, наявністю подібних до неї об'єктів тощо;
- відсутність визначених критеріїв та пріоритетів для оцінювання вартості пам'яток за дохідним підходом створює поле для суб'єктивних розрахунків й недооцінювання економічного потенціалу використання об'єктів МКС.

Виходячи з цього, вирішення вказаних проблем розрахунків та розуміння вартості МКС в Україні потрібно проводити системно із залученням різних рівнів управління пам'ятками. Важливо, що на відміну від європейських країн, ринкова вартість МКС в Україні є значно нижчою попри те, що підходи до визначення балансової вартості та стандарти обліку пам'яток збігаються з європейськими. Також відсутність методології оцінювання не дає змоги визначити рівнозначний заподіяній шкоді штраф.

## ЗАІНТЕРЕСОВАНІ СТОРОНИ ІНВЕСТУВАННЯ В МІСЦЕВУ КУЛЬТУРНУ СПАДЩИНУ

Урахування впливів заінтересованих сторін (стейкхолдерів) є важливим для оцінювання ефективності, перешкод і стимулів інвестування в МКС.

Інтереси заінтересованих сторін можуть:

- мати об'єктивний характер (визначаються формальним статусом чи посадою стосовно МКС);
- бути суб'єктивними (приватні та персональні стосовно впливів на активності з МКС чи вигоди від них).

Крім цього, інтерес може бути:

- негативний (страх, що відберуть можливість впливати на МКС чи отримувати вигоди від неї);
- позитивний (надія на кращі зміни для заінтересованої в МКС сторони).

<p><b>ПРОФЕСІОНАЛИ СПАДЩИНИ</b></p> <p>усвідомлюють її внутрішню цінність, використовують інструменти пропаганди захисту та фінансування МКС</p>	<p><b>ОРГАНИ ВЛАДИ (POLICY MAKERS)</b></p> <p>стурбовані стратегіями культурного та соціально-економічного розвитку їхніх територій, повинні знати потенціал МКС для туризму, згуртованості громади та ін.</p>
<p><b>БІЗНЕС</b></p> <p>планує свої прибутки у проєктах, які залучають МКС та залежать від близькості до її розташування</p>	<p><b>СПІЛЬНОТА (ГРОМАДСЬКІСТЬ)</b></p> <p>повинна бути впевненою, що на проєкти МКС слід витратити гроші платників податків і це покращить їхнє благополуччя та середовище для життя</p>

 **RENERIT** Таблиця 1.2. Об'єктивні інтереси заінтересованих сторін МКС<sup>42</sup>

**Традиційно серед заінтересованих сторін переважає суб'єктивний негативний інтерес. На основі аналізу існуючих прикладів інвестування в МКС України узагальнено, що такий тип інтересу проявляється здебільшого від:**

- працівників профільних органів місцевої влади, які відповідають за збереження пам'яток і мають безпосередній вплив на розподіл коштів, виконання робіт, визначення перспектив функціонування й розвитку об'єктів МКС та співпраці з рештою зацікавлених сторін. Їхній інтерес часто має негативне спрямування через загрозу втратити контроль над пам'яткою і вплив на рішення у процесах інвестування, зокрема приватного. Суб'єктивність інтересу проявляється в можливостях лобювання, виходячи з фінансових чи політичних мотивів;
- приватних і корпоративних реальних та потенційних інвесторів МКС, які, з

<sup>42</sup> Джерело: The Social and Economic Value of Cultural Heritage: literature review: <http://www.interarts.net/descargas/interarts2557.pdf>

одного боку, інвестуючи в МКС нерідко мають приховані наміри лише комерційного використання, перебудови чи скасування охоронного статусу, а з другого боку, не зацікавлені в таких інвестиціях через те, що не бачать економічних переваг використання пам'ятки, не готові проходити бюрократичні процедури оформлення та узгодження, не зможуть самостійно ухвалювати рішення в управлінні функціонуванням пам'ятки.

Окрім різних видів інтересу, у заінтересованих сторін МКС є різні істотні питання, релевантні й найважливіші для них, що впливають на їхню поведінку щодо інвестицій у МКС. Узагальнимо їх у табл. 1.3. Як бачимо, в Україні питання інвестицій у МКС справляє переважно негативний вплив на заінтересованих сторін цієї спадщини, тобто інвестиції не покращують їхнього становища та не задовольняють ключові інтереси. Однією з головних причин слід вважати виявлену в попередньому дослідженні<sup>43</sup> проблему неврахування інтересів заінтересованих сторін при обранні пам'яток для фінансування, продажу чи оренди.

Групи сторін за типом впливу на них <sup>44</sup>	Види заінтересованих сторін у групі	Істотні питання заінтересованих сторін	Переважаючий фактичний характер впливу на заінтересованих сторін, «+» – позитивний, «-» – негативний
<b>Ті, на кого здійснюється безпосередній вплив інвестицій</b>	Працівники МКС	Заробітна плата. Престижність роботи	—
	Бізнес на території розташування МКС	Дозволи на діяльність. Кількість відвідувачів	—
	Мешканці об'єктів МКС	Експлуатаційний стан житла. Вартість житла	—
	Культурні організації на території розташування МКС	Доступність відвідування пам'ятки. Комерційні інтереси сторонніх осіб	—
<b>Ті, на кого здійснюється опосередкований вплив інвестицій</b>	Бізнес навколо МКС	Дозволи на діяльність. Кількість відвідувачів	+
	Працівники інфраструктури і бізнесу навколо МКС	Заробітна плата. Престижність роботи	—
	Мешканці території навколо МКС	Інфраструктура. Події та дозвілля. Легкість доступу до пам'яток	—
	Туристи МКС	Вартість відвідування. Транспортна доступність. Супутні послуги	+
	Культурні організації навколо МКС	Кількість відвідувачів пам'яток. Промоція території розміщення МКС	—
<b>Ті, на кого можливий потенційний вплив інвестицій</b>	Іноземний бізнес	Легкість входу і ведення діяльності. Нормативно-правові обмеження	—

<sup>43</sup> Біла книга «Управління місцевою культурною спадщиною в Україні: огляд державної політики, джерел та моделей фінансування». Джерело: [https://reherit.org.ua/wp-content/uploads/2019/08/White-Paper\\_Management-of-Local-Cultural-Heritage-in-Ukraine\\_State-Policy-Review-Sources-and-Funding-Models.pdf](https://reherit.org.ua/wp-content/uploads/2019/08/White-Paper_Management-of-Local-Cultural-Heritage-in-Ukraine_State-Policy-Review-Sources-and-Funding-Models.pdf)

<sup>44</sup> Джерело: Stakeholder engagement throughout the policy cycle (European Commission): <http://www.oecd.org/gov/regulatory-policy/EC-Stakeholder-Engagement.pdf>

Групи сторін за типом впливу на них	Види заінтересованих сторін у групі	Істотні питання заінтересованих сторін	Переважачий фактичний характер впливу на заінтересованих сторін, «+» – позитивний, «-» – негативний
<b>Ті, без кого не ухвалюються рішення щодо інвестицій</b>	Органи місцевої влади	Обсяги фінансування. Структура повноважень. Дотримання нормативно-правових засад	<b>+</b>
	Інвестори МКС	Окупність інвестицій. Юридичні питання володіння, користування та відновлення. Будівельні та архітектурні норми	<b>+</b>
<b>Ті хто, вважає, ніби знає, що робити для інвестицій</b>	Історики, науковці	Збереження автентичності. Історична правда. Відповідність іноземному досвіду	<b>-</b>
<b>Ті, хто раніше ініціював рішення щодо інвестицій</b>	Громадські організації та місцеві активісти – захисники збереження МКС	Збереження від руйнування. Контроль за рішеннями	<b>-</b>

**REHERIT** Джерело: сформовано авторами.

Позитивні впливи в ситуації з інвестиціями в МКС України відчувають лише окремі категорії заінтересованих сторін, але не через сприятливе середовище для вкладень у спадщину, а через неоціненність економічного потенціалу таких інвестицій:

- бізнес навколо МКС отримує переваги від інвестицій у МКС порівняно з тими підприємцями, які перебувають на території пам'яток, оскільки він не обмежений нормами збереження історичних будівель, не потребує додаткових дозволів від органів охорони спадщини, отримує зростання кількості відвідувачів/покупців без докладання прямих зусиль до відновлення пам'яток, їхньої промоції;
- туристи після інвестицій отримують можливість відвідування пам'ятки (є приклади відкриття аварійних пам'яток для відвідування після капітальних ремонтів). При цьому витрати для відвідування МКС є помірними (вартість екскурсій та вхідних квитків, проживання і харчування) і не зростають після інвестицій – на відміну від місць зосередження національних пам'яток. Це пояснюється тим, що пам'ятки МКС часто розташовані в середніх і малих містах, сільських місцевостях. Але водночас існує значна проблема рівня розвитку транспортної інфраструктури, якості сервісу тощо;
- органи місцевої влади отримують користь від існуючої ситуації, адже мають повноваження з управління об'єктами МКС, вибору їх для фінансування чи продажу, проведення підбору виконавців робіт тощо. Водночас ухвалені рішення нерідко є необ'єктивними й спрямовані на користь окремих заінтересованих сторін;
- інвестори отримують переваги від існуючої ситуації не через сприятливі умови для капіталовкладень у МКС, а завдяки можливостям уникнути дотримання будівельних норм та норм законодавства з охорони КС, перепроєктувати будівлі на свій розсуд, сплачуючи невеликі суми штрафів. Також серед прикладів

купівлі чи отримання в концесію об'єктів МКС більшість пов'язана з неформальними зв'язками і впливами за участю посадовців різних рангів.

Опрацювання програм фінансування проєктів МКС в Україні та їхніх звітів, прикладів відновлення пам'яток дає змогу зробити висновок, що:

- не здійснюється аналіз інтересів різних сторін, яких прямо чи опосередковано стосуються проєкти збереження та відновлення МКС;
- відсутня методологія аналізу заінтересованих сторін, яка уніфіковано використовувалася б органами місцевої влади при відборі пам'яток, які потрібно включати в програми фінансування.

Важливість запровадження аналізу заінтересованих сторін підтверджується й тим, що є суттєва відмінність між очікуваннями та можливостями різних їхніх груп. Влада очікує, що бізнес та приватні інвестори вкладатимуть кошти в пам'ятки на комерційних чи філантропічних засадах. Бізнес та приватні інвестори очікують підтримки та стимулювання від держави (податкове та кредитне сприяння, допомога з проєктно-кошторисною документацією, спрощення процедур отримання дозволів тощо). Місцеві жителі та активісти негативно сприймають прихід бізнесу та інвесторів, вбачаючи в цьому загрозу для збереження автентичності пам'ятки, доступу до неї.

Прикладами таких ситуацій в Україні є невдалі випадки державно-приватного партнерства щодо концесії замків та палаців: наприклад, палац у м. Тартаків і замок у с. Старе Село (Львівська обл.). Передача в концесію кожного з цих об'єктів супроводжувалася публічними заявами місцевої влади про великі очікуваннями щодо не лише відновлення пам'ятки, а й активізації культурного та економічного життя навколо неї. Концесіонери декларували наміри про створення музейно-відпочинкових комплексів та проведення фестивалів, очікували сприяння місцевої влади у формуванні проєктно-кошторисної документації та наданні дозволів. У результаті наміри не були реалізовані, пам'ятки й далі руйнуються, а різні сторони звинуватили один одного в бездіяльності та перешкоджанні. Також переважають негативні приклади продажу пам'яток МКС через розходження мотивів різних сторін угоди та відмінність у їхньому баченні подальшого використання об'єктів.

Отже, нині інвестиції у МКС України не мають позитивних економічних ефектів для широкого кола заінтересованих сторін. Тому є велика потреба в налагодженні взаємодії та діалогу між усіма заінтересованими сторонами для донесення переваг і можливостей інвестування в пам'ятки, їхньої важливості та участі в цих процесах, особливо місцевого населення.

## РОЗДІЛ 2. ЕКОНОМІЧНИЙ ВПЛИВ МІСЦЕВОЇ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

### НАПРЯМИ Й КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОГО ВПЛИВУ

Головні напрямками економічного впливу МКС визначено на основі систематизації іноземних звітів і публікацій за темою, оскільки в Україні практично відсутні аналітичні документи та дослідження щодо економіки спадщини, а решта зводиться до наголошування на важливості МКС як носія туристичного потенціалу.

#### НАПРЯМИ ЕКОНОМІЧНОГО ВПЛИВУ МКС:

- 1** КІЛЬКІСТЬ РОБОЧИХ МІСЦЬ ТА ДОХОДИ ДОМОГОСПОДАРСТВ
- 2** ТУРИЗМ СПАДЩИНИ
- 3** ІНКУБАЦІЯ МАЛОГО БІЗНЕСУ
- 4** ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОСТІ
- 5** АКТИВІЗАЦІЯ КУЛЬТУРНОГО Й ЕКОНОМІЧНОГО ЖИТТЯ ТЕРИТОРІЇ

Вважається, що перші три напрями дають найбільший економічний ефект для країн, які розвиваються.

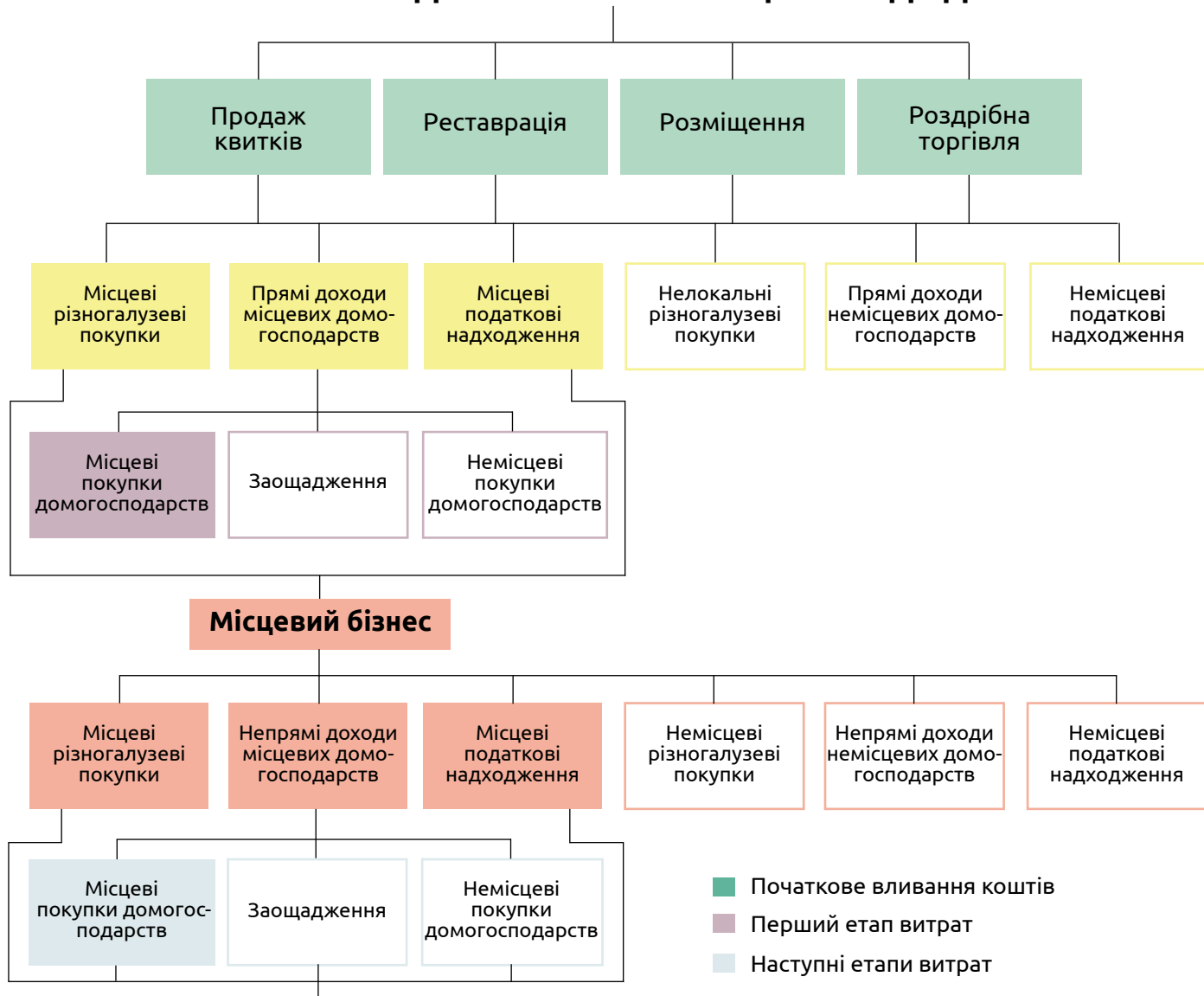
**Зростання кількості робочих місць та доходів місцевого населення від вкладання коштів у МКС** повинно бути одним з головних факторів для активізації інвестицій з боку органів місцевої влади. У закордонній практиці розвинених країн розрахунки доцільності капіталовкладень у КС на основі порівняльного аналізу є типовою практикою для обґрунтування ефективності відновлення пам'яток. Окремі приклади:<sup>45</sup>

- у витратах на відновлення історичної будівлі в США від 60 до 70% закладено у вартості ручної висококваліфікованої робочої сили. Відновлення історичної будівлі впливає на місцеву економіку на двох рівнях: по-перше, необхідні матеріали можна закупляти в інших куточках країни чи за кордоном, але послуги реставраторів, архітекторів, сантехніків, столярів купуються по можливості локальні; по-друге, місцевий працівник, отримавши заробітну плату, на шляху додому купує продукти харчування, оплачує послуги, і кожен з видів витрат залишається в межах громади;
- в Європі відновлення історичних будівель створює в середньому на 16,5% більше робочих місць, ніж нове будівництво, і кожна безпосередня робота в секторі КС створює 26,7 непрямих робочих місць. Для порівняння, в автомобільній промисловості Європи цей коефіцієнт становить 6,3. Наприклад, Міністерство культури Франції розробило схему мультиплікатора, яка показує процес формування й розподілу доходів від КС (рис. 2.1);

<sup>45</sup> Джерело: Heritage Conservation and the Local Economy:

[https://www.researchgate.net/publication/265151963\\_Heritage\\_Conservation\\_and\\_the\\_Local\\_Economy](https://www.researchgate.net/publication/265151963_Heritage_Conservation_and_the_Local_Economy)

## ВИТРАТИ ПРИЇЗДЖИХ ТУРИСТІВ І МІСЦЕВИХ ВІДВІДУВАЧІВ



REHERIT Рис. 2.1. Мультиплікатор формування й розподілу доходів від використання МКС<sup>46</sup>

- компанія Swedish International Development Agency інвестувала в проекти збереження КС на заході Палестини й виявила, що \$100 тис. на відновлення історичних будівель створює від 3000 до 3500 робочих днів із заробітною платою 70% від усіх витрат;
- відновлення та поживлення старого міського району Дарба аль-Ахмара в Каїрі забезпечило значну кількість робочих місць і професійне навчання; на повний робочий день було зайнято 400 працівників серед місцевих жителів – як висококваліфікованих, так і робітників. Як стверджувалося вище, доходи місце-

<sup>46</sup> Джерело: Valoriser le patrimoine culturel de la France: <https://www.enssib.fr/bibliotheque-numerique/documents/49518-valoriser-le-patrimoine-culturel-de-la-france.pdf>

вого населення від МКС мають опосередкований вплив на економічний розвиток територій, оскільки такі працівники створюють платоспроможний попит (рис. 2.1).

Center for Urban Policy Research в університеті Rutgers розрахували такі альтернативні результати інвестицій уряду США обсягом \$1 млн:

- на будівництво шосе дає 34 робочих місця, \$100 тис. податків до державного бюджету і \$85 тис. місцевих податків;
- на зведення нової будівлі дає 36 робочих місць, \$103 тис. податків до державного бюджету і \$86 тис. місцевих податків;
- на реставрацію історичної будівлі дає 38 робочих місць, \$110 тис. податків до державного бюджету і \$92 тис. місцевих податків.

Окрім пріоритетів органів влади щодо підвищення рівня зайнятості та доходів шляхом інвестування в МКС, саме така проблема часто є пріоритетом для міжнародних організацій та меценатів, які фінансують проєкти відновлення пам'яток у країнах з високим рівнем бідності. Наприклад, в історичному місті Фесі (Марокко) частка бідного населення становить 48%, в середньому в історичних кварталах Марокко 36% порівняно з 7,6% по всій країні.<sup>47</sup> Перенаселення міст, руйнування інфраструктури та будівель, антисанітарія призводить до низького рівня життя й перешкоджає інкубації нових бізнесів. Ця ситуація виключає цілі історичні квартали з туристичних схем і зменшує шанси на економічне пожвавлення. Чимало сільських районів з багатими історичними пам'ятками теж є осередками укоріненої бідності (міськими нетрями). Таким чином, сама географія бідності вимагає збереження спадщини, підтримку управління та зусиль зі зменшення бідності. Така практика буде корисною й для України. Адже в малих українських містах відновлення МКС може стати каталізатором економічного розвитку. Проте подібний вітчизняний аналіз щодо зниження рівня бідності на місцях не проводився, тому немає прикладів, які допомогли б простежити причинно-наслідкові зв'язки між проєктами МКС та цими показниками. Позитивним прикладом у цьому плані є Туніс.

У Тунісі створення одного ліжко-місця в готелі на рік створює 2,8 перших робочих місця, до яких додається від 1,37 до 1,8 додаткових робочих місць у рік на ліжко-місце.

**Важливо, що в Україні не застосовують аналізу проєктів МКС щодо їхнього впливу на доходи й зайнятість місцевих мешканців, що є негативним фактом і призводить до:**

- скорочення кількості зайнятих безпосередньо як у сфері МКС, так і в сфері культури загалом. Суттєвим недоліком є відсутність інтегрованих статистичних даних на національному рівні та на місцях щодо динаміки чисельності працівників, зайнятих як безпосередньо, так і опосередковано в роботі зі спадщиною. Державна статистика надає лише загальну кількість зайнятих у напрямі «Функ-

<sup>47</sup> Джерело: Cultural Heritage and Development. A Framework for Action in the Middle East and North Africa: <http://documents.worldbank.org/curated/en/406981468278943948/pdf/225590REPLACEMENT1ccession0A2003100110.pdf>



ціювання бібліотек, архівів, музеїв та інших закладів культури», і вона зменшилася загалом в Україні з середнього значення 43,7 тис. осіб (2017) до 38,9 тис. осіб (січень 2019);<sup>48</sup>

- низький рівень заробітної плати працівників у МКС, що знижує їхню професійну та особисту мотивацію до розвитку і покращення своєї роботи. У січні 2019 року середня заробітна плата в Україні в напрямі «Функціонування бібліотек, архівів, музеїв та інших закладів культури» становила 6,4 тис. грн,<sup>49</sup> що є одним із найнижчих показників порівняно з іншими видами економічної діяльності;
- відсутність розуміння економічної цінності та можливостей розвитку різних напрямів використання МКС. За результатами проведеного 2016 року опитування зайнятих у КС в Україні виявлено, що більшість працівників розуміє важливість КС лише з позиції основ національної ідентичності та державності, вітчизняної історії, тоді як лише 1,5% зазначили її вагомість для розвитку туризму. При цьому найбільшими проблемами у КС зазначили низьку оплату праці та відсутність фінансування й мотивації. Важливим фактом в опитуванні є те, що близько 60% респондентів перебували у віковій категорії 25-44 роки, що є особливо негативною характеристикою з огляду на виявлені проблеми й відсутність стимулів та мотивів для змін.<sup>50</sup> Тому актуальним є проведення інформаційної кампанії для працівників сфери КС щодо можливостей професійного розвитку та отримання додаткових доходів від участі в проєктах, економічного потенціалу використання пам'яток.

**Збільшення туристичних потоків і доходів від туризму можна вважати ключовим економічним результатом і мотивом для інвестування у МКС, що є взаємовигідним і для місцевого бюджету, і для бізнесу, який працює прямо на місці пам'ятки чи обабіч неї. У всьому світі, хоч би де оцінювався туризм спадщини, простежується основна тенденція: відвідувачі спадщини залишаються довше, витрачають більше на день і мають значно суттєвіший економічний вплив на подорож. Окремі приклади:<sup>51</sup>**

- у штаті Вірджинія (США) дослідження порівняло структуру витрат відвідувачів спадщини з тими туристами, які не цікавилися спадщиною. І виявили, що відвідувачі спадщини залишаються довше, відвідують удвічі більше місць, а отже, за кожну поїздку витрачають у 2,5 раза більше, ніж інші. При цьому в США 95% всіх історичних пам'яток не використовуються як туристичні об'єкти;

<sup>48</sup> Джерело: Середньооблікова кількість штатних працівників за видами економічної діяльності: [https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2018/gdn/Sok\\_ed/Arch\\_sok\\_ed\\_u.htm](https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2018/gdn/Sok_ed/Arch_sok_ed_u.htm)

<sup>49</sup> Джерело: Середня заробітна плата за видами економічної діяльності по місяцях: [https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2005/gdn/Zarp\\_ek\\_m/Zp\\_ek\\_m\\_u/arh\\_zpm\\_u.html](https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2005/gdn/Zarp_ek_m/Zp_ek_m_u/arh_zpm_u.html)

<sup>50</sup> Джерело: Опитування зайнятих у галузі культурної спадщини України: [https://www.culturepartnership.eu/upload/editor/2017/FullUkrainesurvey\\_EDIT.pdf](https://www.culturepartnership.eu/upload/editor/2017/FullUkrainesurvey_EDIT.pdf)

<sup>51</sup> Джерело: Heritage Conservation and the Local Economy: [https://www.researchgate.net/publication/265151963\\_Heritage\\_Conservation\\_and\\_the\\_Local\\_Economy](https://www.researchgate.net/publication/265151963_Heritage_Conservation_and_the_Local_Economy)

Керівництво великого історичного маєтку Biltmore в Північній Кароліні (США) замовило вивчення його місцевого впливу. Отримали такі цифри: 760 співробітників, \$215 млн для місцевої економіки, \$5 млн податків, \$9,5 млн прямого фонду оплати праці та \$8,4 млн непрямого фонду оплати праці на рік. Найбільш вражаючі дані: на кожен \$1, витраченого відвідувачем безпосередньо в Biltmore, припадало \$12 витрат в інших місцях навколо – готелях, ресторанах, автозаправних станціях, крамницях.

- у Норвегії дослідження показали, що лише 6-10% витрат на відвідування об'єктів КС були витрачені на самому місці пам'ятки; решту було витрачено в громаді довкола;
- туризм спадщини в Австралії дає такі показники економічного впливу (аналізувалися виключно поїздки з метою відвідування КС): на відвідування пам'ятки витрачається 20-30% від усієї суми; витрати відвідувачів на прибуття й проживання у середньому перевищують комерційний оборот об'єкта КС у 6 разів.

**В Україні вплив МКС на показники розвитку туризму територій окремо не виділяється**, тому провести ґрунтовний аналіз результативності використання пам'яток для цієї сфери проблематично, особливо для малих міст і сільських місцевостей, у яких не сконцентровані пам'ятки національного значення:

- головними показниками, які розраховують для відвідуваності міст і областей, є кількість туристів з розбивкою на внутрішніх та іноземних. Проблемним є питання й фіксації таких показників, адже формуються дані переважно за кількістю проданих вхідних квитків, що не дає змоги охопити повністю інформацію про відвідуваність об'єктів;
- аналогічна проблема стосується подієвого туризму на об'єктах МКС, коли організатори й місцеві органи влади відкрито наводять лише дані про кількість учасників – без деталізації економічних, культурних чи соціальних ефектів від їхнього проведення для громади;
- за винятком окремих міст – центрів розвитку туризму (м. Львів) – туристичні відділи й департаменти не проводять опитування туристів, за якими можна визначити цілі відвідування (зокрема об'єктів МКС), готовність витратити певні суми коштів і структуру цих витрат (тоді як закордоном опитування є головним методом визначення впливу КС на розвиток туризму);
- не залучаються до аналізу ефективності використання МКС і представники бізнесу, який працює на території або навколо історичних об'єктів, для визначення того, як МКС і проєкти, пов'язані з нею, впливають доходи та кількість продажів;
- головним економічним показником для громад вважається показник туристичного збору, який для середніх і малих міст, де розміщені переважно пам'ятки МКС, не перевищує суми в декілька тисяч гривень. Наприклад, за 2018 рік обсяг туристичного збору в м. Чортків (Тернопільська обл.) становив 8 тис. грн,<sup>52</sup> у м. Корсунь-Шевченківський (Черкаська обл.) 19,6 тис. грн,<sup>53</sup> у м. Новоград-Волин-

<sup>52</sup> Джерело: Звіт Чортківської міської ради про виконання міського бюджету за 2018 рік: <http://www.chortkivmr.gov.ua/ekonomika/byudzhet-mista-chortkova-n/zvit-pro-vykonannya-miskogo-byudzhetu-za-2018-rik/>

<sup>53</sup> Джерело: Звіт виконавчого комітету Корсунь-Шевченківської міської ради про виконання міського бюджету за 2018 рік: <https://drive.google.com/file/d/1lp5p69M38EiYtaVXfkwGKPTep6o0X4TX/view>

ський (Житомирська обл.) 24,4 тис. грн.<sup>54</sup> У малих та середніх містах, в яких є пам'ятки національного значення, ситуація дещо краща – у м. Умань (Черкаська обл.) за 2018 рік сума становила 291,6 тис. грн;<sup>55</sup>

- не аналізується вплив проєктів МКС на розвиток туристичної інфраструктури територій, більшість готелів малих міст відсутні на відомих сайтах бронювання житла (Booking), заклади громадського харчування не створюють власних сайтів чи сторінок у соціальних мережах (тому туристам важко їх знайти та оцінити якість сервісу);
- місцевий бізнес у маленьких містах не зацікавлений у долученні до проєктів МКС в обмін на свою туристичну промоцію з боку місцевої влади чи виконавців проєкту, а також є доволі закритим до проведення аналізу впливів МКС на свою економічну ефективність і надання такої інформації.

**Інкубація місцевого бізнесу завдяки об'єктам МКС** відображає сприятливі умови, які пропонують власники й розпорядники історичних будівель для використання їх підприємцями. Наприклад, у США 85% всіх нових робочих місць створюються компаніями, в яких працює менше 20 осіб.<sup>56</sup> Цей показник є схожим на європейський та ще вищим у країнах, що розвиваються. Однією з найбільших статей витрат підприємств такого розміру є оренда. Тому важливим внеском у розвиток місцевої економіки у США та європейських країнах є відносна доступність старих будівель. Не випадково, що креативний, інноваційний бізнес не розташовується в офісному парку чи в торговому центрі – вони не можуть дозволити собі там оренду. Історичні будівлі стають природними інкубаторами, як правило, без будь-яких субсидій.

Площа Pioneer Square в Сіетлі є одним із великих історичних комерційних районів США. Одна з бізнес-асоціацій опитала малий бізнес, чому вони обрали цей район. Найпоширеніша відповідь: це був історичний район. Друга поширена відповідь: нижча вартість оренди. Упродовж останнього десятиліття в історичному районі м. Нінбо (Китай) було переобладнано декілька напівзруйнованих і занедбаних будівель на сучасний центр, у який зайшли малі бізнеси, що продають антикваріат, книги та твори мистецтва.

У м. Макао (Китай) 60% доходів від роздрібною торгівлі надходить із зони збереження спадщини. Активне зростання кіноіндустрії у Великій Британії зумовлює потребу додаткових площ і приміщень (за оцінкою, до 2032 року потрібно буде додатково від 800 тис до 1,2 млн кв. м площ), тому активно вкладаються інвестиції у відновлення занедбаних історичних будівель та їхнє функціональне перетворення. Зокрема, 2018 року в історичну будівлю Littlewoods Pools building у Ліверпулі було інвестовано £50 млн та перетворено її на кіностудію площею 85 тис. кв. м з 570 новими робочими місцями.<sup>57</sup>

<sup>54</sup> Джерело: Звіт Новоград-Волинської міської ради про виконання міського бюджету за 2018 рік: <http://novograd.osp-ua.info/?np=rishmr&period=12-2018>

<sup>55</sup> Джерело: пояснювальна записка до звіту про виконання бюджету міста Умані за 2018 рік: <https://drive.google.com/drive/folders/1nuG6-cPpddyGtVXpgCKHal-4wwHDr1At>

<sup>56</sup> Джерело: Heritage Conservation and the Local Economy: [https://www.researchgate.net/publication/265151963\\_Heritage\\_Conservation\\_and\\_the\\_Local\\_Economy](https://www.researchgate.net/publication/265151963_Heritage_Conservation_and_the_Local_Economy)

<sup>57</sup> Джерело: Heritage and The Economy 2018: <https://historicengland.org.uk/content/heritage-counts/pub/2018/heritage-and-the-economy-2018/>

Український досвід використання МКС для розміщення малих бізнесів є суперечливим для різних міст:

- у великих містах з розвиненим туризмом оренда приміщень в історичних будівлях чи кварталах (розташованих традиційно в центральній частині міст) не є фінансово доступною для представників мікро- та малого бізнесу через відносно більшу вартість порівняно з приміщеннями будівель, які не мають охоронного статусу;
- у малих містах, де туризм не є пріоритетною сферою діяльності, вартість оренди приміщень для бізнесу в історичних будівлях переважно не відрізняється від решти будівель, що робить їх доступним для мікро- і малого бізнесу, однак серед таких бізнесів переважають магазини роздрібної торгівлі продуктами харчування чи іншими товарами, які не отримують прямої чи опосередкованої вигоди від розташування саме в таких місцях;
- у малих містах, попри наявність затверджених місцевою владою правил розміщення зовнішньої реклами, бізнеси не дотримуються умов та загальної стилістики вивісок на історичних будівлях, спотворюючи фасади (наприклад, рекламні вивіски в торгових рядах м. Умань), що викликає обурення в істориків, активістів і громадськості та формує негативний імідж бізнесу у використанні ним історичних будівель.

Є окремі позитивні приклади у Львові, зокрема, проєкти ревіталізації історичних будівель і перетворення їх на культурні та креативні центри – LEM Station і Фабрика повидла. Дві такі будівлі мають історичне значення, проте не наділені охоронним статусом.

LEM Station – хаб креативності й інновацій у Львові. Мета проєкту — трансформувати старе трамвайне депо на перехресті вул. Сахарова та Вітовського в інноваційний креативний центр, який стане точкою перетину та самореалізації митців, підприємців, науковців і представників інших креативних індустрій. Упродовж 5 років засновники проєкту планують створити на базі депо стартап-інкубатор, коворкінг, мейкер-спейс, мистецьку галерею, івент-хол, центр розвитку дітей, фуд-корт та багато інших просторів для навчання та відпочинку.<sup>58</sup> Важливо, що проєкт є приватною інвестицією за інвестиційним договором з ЛМР, а місто залишається власником нерухомості.

Артцентр Фабрика повидла – інституція центру сучасного мистецтва, яка втілює проєкт з ревіталізації індустриального приміщення у Львові. Візія мистецького центру – сформувати платформу міжнародної професійної співпраці, творення сучасного мистецтва та культури, інноваційних і міждисциплінарних мистецьких та освітніх програм. Об'єднує різні сфери – сучасне мистецтво, театр, музику, кіно. Будівля Артцентру – унікальний приклад фабрики, збудованої у модерністському неоготичному стилі наприкінці XIX ст.<sup>59</sup> Будівля є приватною власністю, а проєкт – приватною інвестицією.

**Вартість нерухомості** в історичному районі або в будівлі, яка належить до МКС, визначає перспективність інвестицій у пам'ятки з позиції власності та їхнього мож-

<sup>58</sup> Джерело: Lem Station / Станція Лема: <https://docs.google.com/document/d/11MSkdRfuP7eUZA8AYmpUS1kn9tZoe1q9PJ-Gv9fP49Y/edit#>

<sup>59</sup> Джерело: Артцентр Фабрика повидла: <http://hbce.com.ua/uk/art-center/>

ливого продажу в майбутньому. Аналіз впливу спадщини на вартість майна є традиційною практикою для оцінювання економічних ефектів від наявності КС та інвестицій у неї. Важливо, що таке оцінювання має здійснюватися системно з великою кількістю ітерацій упродовж однакових інтервалів часу для того, щоб виявити тенденції у формуванні вартості історичної нерухомості, а також виявити ті фактори, які справді є ціноутворюючими для такої групи активів. Закордонний досвід ціноутворення на нерухомість в історичних районах демонструє переважно більшу вартість як будівель, що перебувають під охороною, так і неісторичних об'єктів, які розташовані в історичних районах і поблизу пам'яток.

Британські дослідники виявили, що будинок до 1919 року коштує в середньому на 20% більше, ніж еквівалентний за параметрами будинок пізнішої епохи, і премія стає ще вищою для давнішої історичної будівлі.

Канадський досвід оцінювання вартості історичної нерухомості показує такі результати:

- упродовж останніх 30 років історичні будівлі продаються значно краще, ніж інші в середньому на ринку;
- немає жодних доказів того, що призначення зменшує вартість історичної нерухомості;
- ціна будинків спадщини не зазнає впливу циклічних спадів вартості нерухомості.<sup>60</sup>

Оцінювання операцій з історичною нерухомістю впродовж 20 років у м. Занстад (Нідерланди) дало такі висновки:<sup>61</sup>

- житло, яке має статус спадщини, коштує приблизно на 21% дорожче, ніж житло без такого статусу в неісторичному районі (у грошовому еквіваленті – на €33,6 тис.);
- додатковий будинок зі статусом спадщини підвищує середнє значення вартості всіх інших будинків у радіусі 50 м на 0,24% (у грошовому еквіваленті – на €384 за кожне житло);
- будь-яка будівля в історичній захищеній місцевості отримує додаткову вартість приблизно 26,4% (тобто €42,2 тис.).

Lønstrup – данське рибальське селище на узбережжі, відоме своїми автентичними старовинними будинками. 2004 року місцева влада затвердила план збереження архітектурної спадщини (з обмеженням використання центральної частини) деталізованими рекомендаціями щодо фарбування, матеріалів, будівельних компонентів і вивісок. Якщо до 2004-го вартість нерухомості в історичній частині селища була в середньому на 9% вища порівняно з рештою території, то після початку проєкту вартість зросла на 89% порівняно з рештою території.<sup>62</sup>

Натомість опитування власників нерухомості, яка належить до КС, нерідко демонструє протилежні результати в їхньому ставленні до ціноутворення на таку нерухомість.

Проведене австралійською консалтинговою компанією Allen Consulting Group опитування власників житлової й комерційної нерухомості, яка є пам'яткою і має охоронний статус, дало такі результати:<sup>63</sup>

<sup>60</sup> Джерело: Heritage Conservation and the Local Economy:

[https://www.researchgate.net/publication/265151963\\_Heritage\\_Conservation\\_and\\_the\\_Local\\_Economy](https://www.researchgate.net/publication/265151963_Heritage_Conservation_and_the_Local_Economy)

<sup>61</sup> Джерело: The Economics of Uniqueness. Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development: [http://siteresources.worldbank.org/EXTSDNET/Resources/Economics\\_of\\_Uniqueness.pdf](http://siteresources.worldbank.org/EXTSDNET/Resources/Economics_of_Uniqueness.pdf)

<sup>62</sup> Джерело: The Value of The Built Heritage: [https://issuu.com/realdania.dk/docs/the\\_value\\_of\\_the\\_built\\_heritage](https://issuu.com/realdania.dk/docs/the_value_of_the_built_heritage)

<sup>63</sup> Джерело: Valuing the Priceless: The Value of Historic Heritage in Australia: <http://www.allenconsult.com.au/publications/download.php?id=310&type=pdf&file=1>.

- власники житла: 60% власників, які придбали житло в будівлі з охоронним статусом, вказали, що наявність статусу цієї нерухомості не вплинуло на суму, яку вони були готові заплатити за неї; 80% власників, які придбали житло у будівлях до того, як вони набули статусу пам'яток, вважають, що це вплинуло на вартість майна, при цьому 50/50 респондентів вказали негативний і позитивний ефекти від набуття охоронного статусу.
- власники комерційної нерухомості: більшість респондентів вказали, що будівлі КС потребують більше коштів на їхнє поточне утримання й ремонт, ніж нові, вимагають реконструкції кожні 15 років, що значно зменшує прибутки власників. Інша консалтингова група Urban провела глибинні інтерв'ю з агентами нерухомості й іншими заінтересованими учасниками ринку Австралії та виявила:<sup>64</sup>
  - для житла: наявність будівлі в реєстрі КС не показала високого впливу на вартість житла, і важливішими факторами, які впливають на вибір району, є загальна привабливість, транспортна зручність, етнічні особливості жителів та рівень злочинності; охоронний статус будівлі більше використовується агентами для маркетингового просування житла;
  - для комерційної нерухомості: на вартість будинку, що належить до КС, впливають його властивості та попереднє використання, можливості альтернативного використання, стан будівлі та її розташування.

Зростання вартості нерухомості є чи не єдиним критерієм приватного інвестування у МКС України й мірилом економічного впливу від її відновлення для жителів історичних будинків і власників історичної комерційної нерухомості. Однак це стосується переважно центральної частини великих міст, тоді як у малих містах вартість нерухомості не корелює з належністю її до пам'яток МКС. Також відсутня вітчизняна практика порівняльного оцінювання динаміки вартості історичних будівель, а також інших будівель, які розташовані безпосередньо чи поблизу історичних місць, що не дає змоги відстежити реальні впливи проєктів, пов'язаних з МКС, на вартість нерухомості. У доступі є лише дані сайтів продажу та оренди нерухомості, однак вони стосуються переважно вартості житла й комерційних приміщень у різних районах великих та середніх міст без прив'язки до характеру і статусу будівель.

**Активізація економічного та культурного життя території** відображає опосередкований економічний вплив МКС на цілу множину індикаторів, пов'язаних зі створенням нових бізнесів, проведенням культурних заходів, залученням інвестицій та інших показників місцевого економічного розвитку. Аналіз таких впливів є важливим для розуміння загальної результативності від використання чи оновлення МКС для території.

Економічно найбільш ефективною програмою в Америці була програма Національного фонду США зі збереження історичних пам'яток під назвою Main Street. Main Street – це відновлення комерційного району в контексті історичного збереження. Вона почалася як програма для районів малих міст. За останні 25 років близько 1700 громад у всіх 50 штатах мали програми Main Street. За цей час загальний обсяг публічних та приватних реінвестувань у ці громади становив \$23 млрд. Було засновано понад 67 тис. нових підприємств, які створили майже 310 тис. нових робочих місць. Проведено 107 тис. ремонтних робіт. Кожен долар, інвестований у місцеву програму Main Street, використовував майже \$27 інших інвестицій.

<sup>64</sup> Джерело: Economic effects of heritage listing:

<https://www.environment.nsw.gov.au/resources/heritagebranch/heritage/research/economicsparta.pdf>

Найуспішнішими прикладами впливу проєктів відновлення КС на місцеву економіку є японські та китайські кейси, коли відновлення пам'ятки чи простору навколо неї ставало поштовхом для активного економічного розвитку районів, кварталів та цілих населених пунктів.

Проєкт відновлення західного району на околиці м. Кіото (Японія) навколо старої недіючої залізничної станції є успішним прикладом синергії КС, відновлення міста і сталого туризму, а також залучення невикористовуваних активів та багатосторонньої координації. Простір району формує залізнична станція, парк і пам'ятки КС – 4 храми й музей. 2015 року було затверджено план ревіталізації залізничної станції для покращення доступу до пам'яток і збільшення потоку відвідувачів, на вільних площах якої було розміщено роздрібну торгівлю, заклади харчування та інший місцевий бізнес, а також передбачено відновлення старої торгової вулиці та парку обабіч неї. У результаті перших років реалізації з околиці район став ядром туристичного потоку міста, значно підвищилася відвідуваність пам'яток через покращення інфраструктури, а також зросли доходи місцевого бізнесу і населення.<sup>65</sup>

Село Shuang Wan (Китай) у дельті річки Янцзи є традиційним риболовецьким селом, у якому збереглися автентичні сільські будинки початку ХХ ст., кам'яна брама ХVІІ ст. і традиції виробництва шовку. 2015 року місцева влада у співпраці з експертами зі сталого розвитку затвердила програму «Красиве китайське село», яка передбачала осушення половини рибних розплідників і створення «зелених стежок» з трояндовими насадженнями вздовж каналів річки, які ведуть до місцевих пам'яток. Частина місцевого населення, яка працювала в рибних господарствах, була переорієнтована на зелений туризм. У результаті значно зросли показники відвідуваності села туристами й доходи місцевого населення.<sup>66</sup>

Для відновлення історичного кварталу The Cornhill Quarter у британському місті Лінкольн залучили коштів муніципалітету на £70 млн, з них £30 млн спрямували на відновлення інфраструктури, також було переформатовано простори для торгівлі, ресторанів, оновлено рекламні вивіски, організовано автостоянки. У результаті відвідування туристами зросло до 4 млн осіб на рік, відремонтовано 50 тис. кв. м просторів для закладів харчування, створено додатково 120 робочих місць.<sup>67</sup>

Позитивний досвід в Україні з активізації економічного життя території довкола пам'ятки не розкритий в офіційних звітах чи інших аналітичних документах. Можна говорити лише про окремі позитивні приклади, такі як історико-культурний комплекс «Замок Радомисль», одночасно з відновленням якого було розбудовано інфраструктуру та започатковано фестиваль, що сприяло поживленню туризму, а також тому, що 2018 року Житомирська область посіла ІV місце в Україні за відвідуванням внутрішніх туристів. Також поодинокі практики стимулювання місцевого економічного та культурного розвитку простежуються в останні роки завдяки організації фестивалів на місцях пам'яток МКС: Фестиваль класичної музики в Радомислі (Житомирська обл.), Фестиваль квітів у замку Сент-Міклош (Закарпатська обл.),

<sup>65</sup> Джерело: Cultural Heritage, Sustainable Tourism and Urban Regeneration: Capturing Lessons and Experience from Japan with a focus on Kyoto: <http://documents.worldbank.org/curated/en/938741531140109250/pdf/128058-WP-Kyoto-CHSTUR-postTDD-final-PUBLIC.pdf>

<sup>66</sup> Джерело: The Hul Guidebook. Managing heritage in dynamic and constantly changing urban environments: <http://historicurbanlandscape.com/themes/196/userfiles/download/2016/6/7/wirey5prpznidqx.pdf>

<sup>67</sup> Джерело: Heritage and The Economy 2018: <https://historicengland.org.uk/content/heritage-counts/pub/2018/heritage-and-the-economy-2018/>

Середньовічний фестиваль Starkon Fest у м. Старокостянтинів (Хмельницька обл.), Фестиваль ArtJazz у Луцькому замку (Волинська обл.) та ін. Проте вони не пов'язані з тим, що пам'ятка була відновлена та розбудована інфраструктура навколо неї і це зумовило започаткування фестивалів чи інших подій.

У перспективі відновлення районів КС, а саме цілісні системні програми на 5-10 років, можуть стати пріоритетом для можливої програми фінансування КС у Державному фонді регіонального розвитку (ДФРР).



## МЕТОДИ ТА ІНДИКАТОРИ ОЦІНЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОГО ВПЛИВУ

Важливою складовою обґрунтування й оцінювання економічних впливів у проєктах відновлення/продажу МКС є визначення оптимального обсягу інвестицій, які сприятимуть зростанню вартості пам'ятки. Таке зростання є вигідним для багатьох сторін:

- власників (можливість продати її в майбутньому за вищою ціною);
- громадськості (висока вартість підвищує й цінність об'єкта, створює престиж місцевості, яка з ним межує);
- бізнесу на території об'єкта або довкола неї (висока вартість і понесені інвестиції спонукають до промоції об'єкта та нових напрямів його використання з метою збільшення кількості відвідувачів, їхніх витрат і, як результат, доходів бізнесу і зайнятих у ньому);
- місцевої влади (утвердження ефективності її роботи щодо управління МКС).

Індикатори ефективності інвестицій у МКС залежать і від призначення інвестицій:

- інвестиції в нове використання (reusing): власники пам'ятки змінюють її функціональне навантаження;
- інвестиції в реконструкцію: власники підтримують стан пам'ятки без зміни її призначення;
- інвестиції в консервацію: окрім збереження власники намагаються створити нові споживчі та неспоживчі вартості пам'ятки.

Опрацювавши рекомендації, звіти і нормативні документи Європейського Союзу, французькі дослідники визначили такі індикатори оптимальності інвестицій у пам'ятки (рис. 2.2).

### ІНВЕСТИЦІЇ В НОВЕ ВИКОРИСТАННЯ ПАМ'ЯТКИ

Поточна вартість пам'ятки:  $V_0 + D_0$ , тоді  
**Інвестиції будуть потрібні до досягнення:  $V_n - C_n > V_0 + D_0$ , де:**  
 *$V_n$  – вартість спадщини після інвестицій у нове використання;  $C_n$  – обсяг витрат на нове використання;*  
 *$V_0$  – балансова вартість спадщини до інвестицій;*  
 *$D_0$  – ринкова націнка до балансової вартості спадщини до інвестицій*

### ІНВЕСТИЦІЇ В РЕКОНСТРУКЦІЮ ПАМ'ЯТКИ

Поточна вартість пам'ятки:  $V_0^*$ , тоді  
**Інвестиції будуть потрібні до досягнення:  $V_n - C_n > V_0$ , де:**  
 *$V_n$  – вартість спадщини після реконструкції;*  
 *$C_n$  – обсяг витрат на реконструкцію;*  
 *$V_0$  – балансова вартість спадщини до реконструкції.*  
*\*ринкова вартість спадщини в цьому разі не розглядається, якщо не передбачається зміна права власності на спадщину*

### ІНВЕСТИЦІЇ В КОНСЕРВАЦІЮ ПАМ'ЯТКИ

Поточна вартість пам'ятки:  $V_0^*$ , тоді  
**Інвестиції будуть потрібні до досягнення:  $V_n - C_n + A_n > V_0$** , де:  
 $V_n$  – вартість спадщини після консервації;  
 $C_n$  – обсяг витрат на консервацію;  
 $V_0$  – балансова вартість спадщини до консервації;  
 $A_n$  – витрати на збереження спадщини для інших користувачів.\*\*  
 \*ринкова вартість спадщини в цьому разі не розглядається, якщо не передбачається зміна права власності на спадщину;  
 \*\*дані можна відобразити, якщо власники пам'ятки:

- оцінюють інтерес до пам'ятки;
- мають показники попиту на відвідування пам'ятки;
- можуть організувати нові послуги в межах пам'ятки, які потенційно потрібні різним споживачам, незалежно від їхнього характеру: домогосподарствам, компаніям, місцевим органам влади.



Рис. 2.2. Рекомендовані індикатори оптимальності інвестицій у МКС за критерієм її вартості<sup>68</sup>

Ураховуючи відсутність методичних рекомендацій для визначення оптимальних обсягів інвестицій у МКС України, постають проблеми визначення економічної доцільності капіталовкладень у пам'ятки, нерозуміння структури витрат та їхнього ефективного розподілу, зловживань щодо можливого завищення певних статей витрат з боку місцевих органів влади (які управляють пам'ятками МКС) для робіт із відновлення пам'ятки. Наприклад, аналіз чинних 2018 року в Україні програм фінансування МКС<sup>69</sup> показав суттєве переважання витрат на паспортизацію й виготовлення охоронних дощок, тоді як для промоційних заходів, які створюють нові можливості для використання МКС та підвищення рівня її відвідуваності, виділяється в середньому по всій території України найменше ресурсів.

Основні економічні показники впливу інвестицій у МКС повинні бути пов'язані з генерацією нових або додаткових культурних товарів і послуг. Базовими показниками впливу можуть бути:<sup>70</sup>

- обсяг або вартість продукції та послуг, створених за результатами інвестицій у МКС;
- валовий або чистий дохід чи прибутковість залученого до проєкту інвестицій у МКС бізнесу;
- відвідування, доходи музеїв, культурних місць і подій.

У впливі на сферу туризму можливі такі показники, які доцільно розділяти за вітчизняними та іноземними туристами:

- загальна кількість туристів, які відвідують пам'ятку й прилеглу територію;
- кількість ночівель відвідувачів у номерах готелів, гостьових будинках тощо

<sup>68</sup> Джерело: The economic value of Heritage:  
<https://pdfs.semanticscholar.org/6eae/0b3ba133c59b1b27fff16d4e9943437b1432.pdf>

<sup>69</sup> Джерело: Біла книга «Управління місцевою культурною спадщиною в Україні: огляд державної політики, джерел та моделей фінансування»:  
[https://drive.google.com/file/d/1l3h0oA\\_GvDoM0Gs\\_7Uw8s7M-yLSlHMbw/view](https://drive.google.com/file/d/1l3h0oA_GvDoM0Gs_7Uw8s7M-yLSlHMbw/view)

<sup>70</sup> Джерело: Investment in Urban Heritage. Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia: <http://documents.worldbank.org/curated/en/779821468054243731/pdf/NonAsciiFileName0.pdf>

- (ліжко та сніданок у готелі в цільовому районі й за його межами);
- витрати туристів.

Крім внеску в зростання місцевої економіки, місцеві органи влади повинні бути зацікавлені у зростанні таких показників як:

- працевлаштування (створення додаткових роб місць та компетенцій);
- кількість працівників різних бізнесів на території КС;
- рівень оплати праці;
- трудова міграція та приплив працівників з інших областей.

До показників зростання вартості оренди й купівлі нерухомості на цільовій території слід ставитися обережно. Потрібно розрізняти: в короткостроковому періоді підвищення вартості майна й оренди як суто грошовий ефект – і зростання попиту й капіталізації в довгостроковому періоді від реальних покращень завдяки можливостям майбутнього використання пам'ятки, у яку вкладають інвестиції.

Також, окрім показників програм і офіційної звітності, немає в доступі жодних інших даних для оцінювання впливів проєктів МКС, що значно обмежує спроможність об'єктивної оцінки. Важливо, що ні на місцевому, ні на національному рівнях не ведеться офіційної статистики з економічними показниками, пов'язаними з КС в Україні.

Тому важливою складовою є вибір показників та джерел інформації, які можна використовувати для оцінювання економічного впливу МКС. Світова практика активно використовує і дані офіційної статистики, і значну увагу приділяє кількісним та якісним показникам, отриманим з анкетування. Такий підхід називають «методом умовної вартості», який завдяки анкеті дає змогу сформуванню вартість пам'ятки, виходячи з її суб'єктивної цінності для споживачів. Він повинен поєднуватися з іншими джерелами інформації, що сприятиме формуванню цілісної картини економічної цінності МКС (рис 2.3).

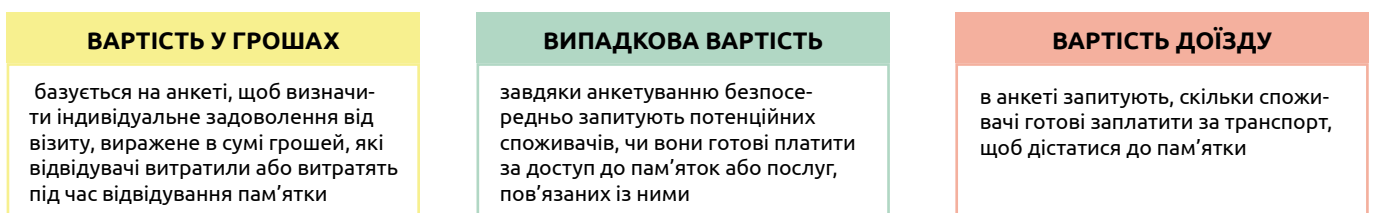


Рис. 2.3. Первинні дані для визначення економічного впливу МКС, які можна отримати на основі анкетування потенційних і фактичних відвідувачів<sup>71</sup>

**Ураховуючи, що в Україні такі джерела інформації до МКС не застосовуються, неможливо визначити її реальний економічний вплив без фокусу на сприйняття відвідувачами й розуміння їхньої готовності витратити кошти. Також в Україні не проводиться оцінювання впливу інвестицій держави в проєкти МКС.**

<sup>71</sup> Джерело: Cultural heritage as a resource: its role in the sustainability of urban developments. The Case of Tlemcen, Algeria: [https://www.researchgate.net/publication/275223364\\_Cultural\\_Heritage\\_as\\_a\\_Resource\\_its\\_Role\\_in\\_the\\_Sustainability\\_of\\_Urban\\_Developments\\_The\\_Case\\_of\\_Tlemcen\\_Algeria](https://www.researchgate.net/publication/275223364_Cultural_Heritage_as_a_Resource_its_Role_in_the_Sustainability_of_Urban_Developments_The_Case_of_Tlemcen_Algeria)

У Європейському Союзі розроблена система рекомендацій щодо формування та використання даних для вимірювання економічного впливу КС і управління нею,<sup>72</sup> які можна взяти за основу для створення українських стандартів оцінювання.

### 1. ФОРМУВАННЯ СТРАТЕГІЧНИХ ПІДХОДІВ НА ОСНОВІ ДОКАЗОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ

відповідно до цього інституції, які формують статистику культури, повинні забезпечувати:

- цілісний підхід до збору, управління та інтерпретації даних – як кількісних, так і якісних, – які можуть продемонструвати вплив КС на економіку, суспільство, культуру та довкілля;
- розроблення єдиної рамки визначення й категоризації показників впливу КС;
- високоякісна підготовка практиків, які займатимуться оцінюванням впливу та формуванням статистичної інформації щодо КС.

### 2. ПРОСУВАННЯ ПРАКТИКИ ВИМІРЮВАННЯ ВПЛИВУ КС

- поширення кращих практик у вимірюванні впливів КС на місцевий розвиток;
- запровадження вимог до проєктів КС, які є одержувачами коштів Європейського Союзу, щодо проведення комплексного оцінювання їхнього коротко-, середньо- і довгострокового впливу.

### 3. МОНІТОРИНГ ТЕНДЕНЦІЙ ЩОДО МЕХАНІЗМІВ ОЦІНЮВАННЯ ВПЛИВІВ КС У ЄВРОПІ ТА СВІТІ, ПОШИРЕННЯ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ З ЦИХ ПИТАНЬ.

### 4. БЕЗПЕРЕРВНИЙ ЗБІР І ПОШИРЕННЯ ДАНИХ, ЯКІ СТАНУТЬ ДОКАЗОВОЮ БАЗОЮ ДЛЯ ФОРМУВАННЯ СТРАТЕГІЧНИХ ПІДХОДІВ І ПОЛІТИК У КРАЇНАХ ЩОДО ВИМІРЮВАННЯ ВПЛИВІВ КС НА МІСЦЕВИЙ РОЗВИТОК

- зібрані дані мають бути у вільному доступі для всіх зацікавлених сторін;
- дослідження повинні залишатися відкритими до доповнення й поглиблення за змістом;
- регіональні та місцеві органи влади повинні заохочуватися до використання статистичних даних і досліджень у сфері впливів КС на місцевий розвиток як інструменту розбудови спроможності та управління у сфері КС.

### 5. МАКСИМІЗАЦІЯ ВПЛИВІВ КС НА ВСІХ РІВНЯХ ЇЇ УПРАВЛІННЯ:

- на державному, регіональному та місцевому рівні слід ухвалити та впроваджувати комплексний підхід до статистики та управління КС;
- посилення державного управління КС максимальним залученням усіх заінтересованих сторін та громадського сектору до розроблення стратегій і політик щодо КС та донесення до них позитивного досвіду впливу КС;
- приділення особливої уваги позитивному внеску КС як стратегічному ресурсу для місцевого сталого розвитку.

Для аналізу економічного впливу МКС можна застосовувати різні методи кількісного оцінювання. Найпоширенішими є:

- метод порівняльного аналізу витрат і вигод від інвестицій у МКС;
- гедоністичний метод.

Аналіз витрат і вигод для проєктів МКС за своєю сутністю не відрізняється від ана-

<sup>72</sup> Джерело: Cultural heritage counts for Europe: [http://blogs.encatc.org/culturalheritagecountsforeurope/wp-content/uploads/2018/12/e-version\\_CHCFE\\_Report\\_EXS\\_Ukraine.pdf](http://blogs.encatc.org/culturalheritagecountsforeurope/wp-content/uploads/2018/12/e-version_CHCFE_Report_EXS_Ukraine.pdf)

лізу стандартних інвестиційних проєктів, хоча може виникати окрема специфіка, пов'язана з характеристиками пам'яток.

У центрі методу перебуває розрахунок **показника чистої приведеної вартості (NPV)**, тобто різниці:

- грошових потоків (доходів) від реалізації інвестиційного проєкту з пам'яткою, поділених на норму дисконту у відсотках, яка показує альтернативну вартість грошей у часі (тобто середній відсоток дохідності капіталу на ринку);
- капітальних витрат, понесених по проєкту (якщо вони здійснюються до початку його реалізації, то загальна сума віднімається від доходів, а якщо в різних періодах – теж дисконтуються, як і грошові потоки).

Якщо:

- показник матиме значення  $>0$ , це означає, що інвестиція в проєкт МКС має більшу вигоду порівняно з середньою прибутковістю за іншими проєктами;
- показник матиме значення  $<0$ , це означає, що інвестиції в проєкт МКС дають менші вигоди й економічно доцільніше вкладати кошти в інші проєкти;
- показник матиме значення  $=0$ , то інвестиція в МКС не відрізняється за прибутками від інших типових інвестицій.

Окрім розрахунків прямої вигоди від інвестицій у проєкти МКС для надавачів інвестицій і отримувачів доходів, за цим методом розраховують інші прямі та непрямі вигоди для заінтересованих сторін проєкту.

Прямі вигоди від інвестицій у МКС:<sup>73</sup>

- зростання вигод для виробників продукції сфери культури і креативних індустрій (артефакти, ремесла, інші об'єкти для продажу, культурні послуги), які перебувають на території пам'ятки, завдяки підвищенню її відвідуваності й попиту на таку продукцію;
- зростання вигод для місцевих жителів і бізнесу завдяки покращенню у зв'язку з проєктом МКС інфраструктури;
- їзростання вигод для виробників супутніх товарів і послуг, обсяг реалізації яких підвищується у зв'язку з проєктом МКС;
- зростання вигод для власників об'єктів, які почали використовуватися у зв'язку з проєктом МКС.

Непрямі вигоди від інвестицій у МКС виникають тоді, коли частина доходів від проєкту надходитиме на наступних етапах уже після його реалізації. Найчастіше вони пов'язані з туризмом.

Проект відновлення історичних будівель, які перебували під загрозою руйнації, у м. Спліт (Хорватія) вартував \$11,8 млн. Організатори проєкту провели детальний аналіз витрат і вигод від

<sup>73</sup> Джерело: Investment in Urban Heritage. Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia: <http://documents.worldbank.org/curated/en/779821468054243731/pdf/NonAsciiFileName0.pdf>

нього й отримали такі фактичні результати:<sup>74</sup>

- NPV проєкту при ставці дисконту 10% становив \$47,4 млн;
- доходи виробників туристичних товарів і послуг становили \$40,6 млн;
- доходи виробників супутніх товарів та послуг для місцевого населення становили \$16 млн;
- доходи власників об'єктів, які почали додатково використовуватися, становили \$3 млн.

Отже, впровадження аналізу витрат і вигод у вітчизняну практику оцінювання економічної ефективності проєктів МКС є доцільним та дасть змогу відбирати в умовах обмеженості коштів ті проєкти зі збереження й відновлення пам'яток, які принесуть максимальні вигоди для місцевого економічного та культурного розвитку.

Можливі проблеми у застосуванні методу в українській практиці управління МКС:

- обмеженість доступу до інформації та традиційна закритість бізнесу у наданні даних щодо зміни доходів, прибутків від проєктів інвестицій у МКС;
- потреба визначення компетенцій, відповідальності виконавців аналізу;
- можливість спотворення розрахунків та результатів через традиційне завищення витрат по роботах у державних проєктах;
- складність середньо- та довгострокового економічного прогнозування в Україні.

Гедоністичний метод застосовується для порівняльного оцінювання вартості історичної та іншої нерухомості й показує, наскільки багато користувачі готові платити за можливість жити, володіти пам'яткою або прилеглою територією. Передбачає оцінювання:

- прямої дії статусу пам'ятки на ринкову вартість історичної будівлі;
- непрямого впливу пам'яток на нерухомість поблизу.

Такий аналіз повинен базуватися великій кількості ітерацій та широкій вибірці. Будується модель з набором незалежних між собою змінних, які впливають на ринкову вартість нерухомості, та проводиться автокореляційний тест (визначення відхилень вартості під впливом кожного з факторів).

Набір змінних – фактори, які впливають на ринкову вартість пам'ятки за гедоністичним методом:<sup>75</sup>

- транзакційні умови: умови оренди й продажу залежно від того, чи будівля новобудована, чи є історичною;
- структурні умови: площа, кількість приміщень, опалення, умови експлуатації, наявність саду, паркування, тип будівлі, рік зведення;
- просторові умови: розташування поблизу вулиці, близькість до відкритої води, щільність населення, іноземне населення, відстань до центру міста, зелені зони;

<sup>74</sup> Джерело: Valuing the Benefits of Investments in Cultural Heritage: The Historic Core of Split: [https://www.researchgate.net/publication/250917239\\_Valuing\\_the\\_Benefits\\_of\\_Investments\\_in\\_Cultural\\_Heritage\\_The\\_Historic\\_Core\\_of\\_Split](https://www.researchgate.net/publication/250917239_Valuing_the_Benefits_of_Investments_in_Cultural_Heritage_The_Historic_Core_of_Split)

<sup>75</sup> Джерело: The Economics of Uniqueness. Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development: [http://siteresources.worldbank.org/EXTSDNET/Resources/Economics\\_of\\_Uniqueness.pdf](http://siteresources.worldbank.org/EXTSDNET/Resources/Economics_of_Uniqueness.pdf)

- характеристики спадщини: чи пам'ятка має актуальність з погляду її архітектурної краси, значення для науки й культурна цінність.

Метод показує два види впливу:

- прямий, тобто наскільки відрізняється вартість будівлі-пам'ятки від вартості інших будівель за межами історичного району;
- непрямий, тобто наскільки будівля-пам'ятка в історичному районі впливає (стандартно – в радіусі 50 м) на вартість інших будівель у цьому районі.

Дієвість методу була підтверджена на прикладі оцінювання впливів історичних будівель на ринкову вартість нерухомості нідерландського міста Занстад (отримані показники для міста згадувалися вище) і дала змогу дослідникам вивести загальні тенденції:

- будівлі зі статусом спадщини додають до своєї вартості в середньому від 19,5 до 26,9%;
- будь-яка додаткова будівля, що отримує статус пам'ятки, приводить до додаткового зростання вартості всіх будинків в околицях (радіус 50 м) в середньому від 0,24 до 0,28%;
- будівлі в охоронюваному історико-культурному районі додають у вартості від 23,4 до 26,4% порівняно з житлом за межами цього району.

Застосування такого методу до аналізу впливу МКС на вартість нерухомості в Україні є важливим для розуміння перспектив і престижності інвестування в будівлі, які мають історичну та іншу цінність, з урахуванням описаних вище вітчизняних проблем з ціноутворення на історичну нерухомість.

Можливі проблеми до застосування методу в українській практиці:

- недоступність інформації щодо приватних угод купівлі-продажу нерухомості, яка належить до МКС чи розташована в історичних районах;
- обмеженість бази для аналізу через можливу закритість власників історичної нерухомості.

## ВИСНОВКИ

Вивчення іноземного досвіду щодо оцінювання економічного впливу КС та поточної ситуації з розрахунком вартості вітчизняних пам'яток дає змогу сформулювати такі істотні питання щодо МКС, які потребують вирішення в Україні:

**1. ВІДСУТНЯ ПРАКТИКА АНАЛІЗУ ТА РОЗУМІННЯ ЕКОНОМІЧНОГО ВПЛИВУ МКС НА РОЗВИТОК ТЕРИТОРІЙ.** Оскільки такий аналіз не проводиться ні на національному, ні місцевому рівнях, виникає питання економічної доцільності фінансування проєктів відновлення й збереження різноманітних пам'яток. Тому важливо робити вибір на користь системних рішень, які дадуть змогу не лише зберегти пам'ятку, а й активізувати економічне життя довкола неї. Для цього на рівні Міністерства культури України потрібно:

- розробити та затвердити спільно з Міністерством економічного розвитку і торгівлі уніфіковану методологію оцінювання економічного впливу КС на місцевий розвиток у коротко-, середньо- та довгостроковій перспективі;
- сформувати єдину рамку показників економічного впливу КС;
- організувати впровадження методології для обов'язкового використання відповідальними органами місцевої влади при розробленні стратегій, програм і проєктів;
- організувати навчання для працівників органів місцевої влади щодо використання методології оцінювання економічного впливу КС.

Органам місцевої влади рекомендується вести активне просвітництво стосовно економічного потенціалу МКС для всіх заінтересованих сторін.

**2. РОЗМИТІ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ МКС.** Хоча в методології, затвердженій Кабінетом Міністрів України, є визначені умови застосування різних підходів до розрахунку вартості пам'яток, однак детально розкрита лише процедура для витратного підходу. Натомість дохідний підхід, який повинен перебувати в основі операцій купівлі-продажу активів спадщини, описаний поверхово з переліком факторів, які впливають на вартість. Це зумовлює ряд інших проблем:

- занижена ринкова вартість об'єктів МКС, які виставляються на продаж (оскільки застосовується витратний підхід);
- при оголошенні ціни продажу пам'ятки не оприлюднюється інформація про її розрахунок;
- широкі межі коливання ціни пам'яток від стартової до фінальної в бік заниження (ціна угоди нерідко удвічі й більше разів менша, ніж заявлена початкова).

Тому на рівні центральних органів влади потрібно переглянути діючу методологію та конкретизувати в частині розрахунку вартості пам'ятки за дохідним підходом. Також на рівні Міністерства культури доцільно:

- провести аналіз операцій купівлі-продажу пам'яток на предмет формування



початкової й кінцевої ціни торгів;

- розглянути можливість регламентації у встановленні нижньої межі, до якої може опускатися ціна торгів на пам'ятки.

### **3. ВІДСУТНІЙ АНАЛІЗ ДИНАМІКИ ВАРТОСТІ ІСТОРИЧНОЇ НЕРУХОМОСТІ.**

На відміну від закордонної практики, в Україні не проводиться такий аналіз. Тому неможливо:

- відстежити, які фактори є ключовими для формування вартості історичної нерухомості і як це використати для активізації місцевого економічного розвитку;
- установити мотиви проживання й ведення бізнесу в історичних ареалах та інтегрувати їх у стратегії залучення інвестицій і формування інвестиційної привабливості територій.

Вирішення цієї проблеми може бути доволі «м'яким» через залучення міжнародних і українських грантодавців (Український культурний фонд, Міністерство культури, Кабінет Міністрів України та ін.) і включення ними таких досліджень у грантові програми, які пов'язані з КС.

### **4. НЕВДАЛА ПРАКТИКА ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА (ДПП) У МКС ЧЕРЕЗ ВІДСУТНІСТЬ ВЗАЄМОДІЇ ЗАІНТЕРЕСОВАНИХ СТОРІН.**

Через те, що очікування різних груп при інвестиціях у МКС не аналізуються та не узгоджуються, в Україні переважає негативна тенденція у ДПП:

- приватні інвестори та компанії, беручи пам'ятки МКС у концесію, оренду чи купуючи їх, очікують на податкове стимулювання, сприяння в розробленні проєктно-кошторисної, дозвільної документації на проведення робіт з відновлення пам'яток. Натомість отримують зтяжні бюрократичні процедури оформлення документів та завищення вартості робіт від державних проєктантів;
- органи місцевої влади, з одного боку, вважають, що бізнес та меценати повинні фінансувати пам'ятки, однак не проводять інформаційних кампаній та не демонструють економічних можливостей і переваг від такого інвестування. З другого боку, їхня бездіяльність та прогалини в законодавстві нерідко провокують прихід недобросовісних інвесторів, які отримують доступ до пам'яток та через господарську діяльність доводять їх до руйнування чи перебудовують;
- місцеві жителі та активісти вважають, що пам'ятки повинні бути збережені, насторожено ставляться до ініціатив їх комерційного використання. Водночас у них немає розуміння економічного потенціалу спадщини й того, що її утримання лише коштом платників податків є неефективним через обмеженість державного фінансування. Крім цього, місцеве населення хоче мати розвинену інфраструктуру для життя й роботи, розбудові якої часто заважає незадовільний стан об'єктів КС;
- місцевий бізнес (переважно мікро- та малий), який прямо чи опосередковано пов'язаний з КС, не готовий долучатися до ініціатив відновлення пам'яток фінансово або через свої послуги, покращувати стандарти своєї роботи. При цьому скаржиться на відсутність туристів та малі доходи.

Вирішення цих проблем повинно зосередитися переважно в руках органів місцевої влади через налагодження діалогу й консультацій між усіма заінтересованими сторонами та популяризацію партнерства / залученості до відновлення МКС, включення її в стратегії місцевого економічного розвитку. Також місцева влада повинна здійснювати детальний аналіз заінтересованих сторін, визначати форми їхнього залучення на різних етапах інвестування в МКС. Для цього найефективнішим є використання напрацьованих в ЄС методологій для розробників політик із роботи зі стейкхолдерами. **Ураховуючи зазначене вище, проєкти та програми фінансування МКС повинні бути комплексними та узгодженими. Ключові рекомендації для ДФРР, Міністерства Культури та інших донорів на національному рівні:**

- відновлення пам'яток МКС має здійснюватися паралельно з розбудовою інфраструктури навколо них та промоцією таких об'єктів;
- перед наданням фінансування потрібно аналізувати спроможність розпорядників та власників МКС розвивати об'єкти, які реконструюються, для забезпечення сталості й економічного розвитку прилеглої території;
- упроваджувати пакетні програми для МКС, які включатимуть відновлення пам'яток, співфінансування для приватних готелів, ресторанів та фінансування фестивалів й інших заходів на об'єкті чи на прилеглий до них території;
- відновлення районів КС – цілісні системні програми на 5-10 років.