

К ВОПРОСУ ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВО СО СТАТУСОМ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Владимир Шабек

*Белорусский национальный технический университет,
Республика Беларусь, Минск*

Светлана Юрени

*Ассоциация оценочных организаций,
Республика Беларусь, Минск*

АННОТАЦИЯ

Представлен краткий обзор сложившейся ситуации в сфере оценки стоимости объектов недвижимого имущества со статусом историко-культурной ценности в Республике Беларусь и выявлены направления совершенствования регулирования.

ABSTRACT

A brief overview of the current situation in the field of appraisal of the value of real estate objects with the status of historical and cultural value in the Republic of Belarus is presented and directions for improving regulation are identified.

* * * *

Знаковым событием в 2016 году для специалистов сферы культуры Республики Беларусь стало принятие Кодекса Республики Беларусь о культуре (далее – Кодекс). Документ был разработан и принят впервые и не имел аналогов на постсоветском пространстве. Кодексом предусматривалось создание на базе сложившихся правовых институтов единого механизма регулирования отношений в сфере культуры.

Принятие Кодекса стало возможным потому, что в Республике Беларусь существует понимание значимости и необходимости государственной поддержки деятельности в области охраны культурного наследия, ведь культурное наследие представляет собой совокупность наиболее отличительных результатов и свидетельств исторического, культурного и духовного развития народа Беларуси, воплощенных в культурных ценностях.

Государственная политика в сфере охраны историко-культурного наследия заключается в:

- выявлении культурных ценностей и нематериальных проявлений творчества человека, которые могут представлять историко-культурную ценность,
- придании культурным ценностям и нематериальным проявлениям творчества человека стату-

са историко-культурной ценности и учет историко-культурных ценностей,

- содержании и использовании историко-культурных ценностей с учетом необходимости безусловной сохранности их отличительных духовных, художественных и (или) достоинств,

- сохранении и восстановлении историко-культурных ценностей [3].

В соответствии с положениями Кодекса под культурной ценностью понимается созданный (переделанный) человеком или тесно связанный с его деятельностью материальный объект и нематериальное проявление творчества человека (элемент), имеющие историческое, художественное, научное или иное значение и таких объектов миллионы.

В свою очередь историко-культурная ценность – это культурная ценность, которая имеет отличительные духовные, художественные и (или) документальные достоинства и которой придан статус историко-культурной ценности (далее – ИКЦ). По состоянию на 1 октября 2020 года статус историко-культурной ценности в Республике Беларусь придан 5606 объектам [4].

В свою очередь для получения статуса ИКЦ необходимо пройти шесть непростых этапов, порядок прохождения этапов строго регламентирован Кодексом.

Первый этап: Выдвижение культурной ценности из числа существующих либо выявленных (статьи 85-89 Кодекса);

Второй этап: соотнесение КЦ критериям для придания статуса ИКЦ (статья 92 Кодекса);

Третий этап: фиксация, научная обработка, художественная оценка (статья 91 Кодекса);

Четвертый этап: подготовка обоснования (статья 90 Кодекса);

Пятый этап: направление предложения в облисполком, Мингорисполком (статья 90 Кодекса);

Шестой этап: рассмотрение предложения уполномоченным органом и принятие решения о присвоении статуса ИКЦ и категории (статьи 93, 96 Кодекса).

Время прохождения этапов составляет 54 дня.

После включения в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь (далее – Госсписк ИКЦ) объект переходит в правовое поле законодательства об историко-культурном наследии, в соответствии с которым все ИКЦ подразделяются на:

- недвижимые (5347 объектов) – это памятники архитектуры, истории, археологии, градостроительства, заповедные места;
- движимые (104 объекта) – это памятники искусства, документальные памятники;
- нематериальные (155) – это обычаи, традиции, обряды, фольклор, содержание народных ремесел.

В Госсписке ИКЦ также присваиваются и категории, для недвижимых ИКЦ – это категории 0,1,2,3.

Категория «0» (всемирное значение) – 17 объектов, категория «1» (международное значение – 91 объект, категория «2» (национальное значение) – 665 объектов, категория «3» (региональное значение) – 4678 объектов.

Категории присваиваются ИКЦ в соответствии с их отличительными духовными, художественными и (или) документальными ценностями и в зависимости от их значения (мировое, международное, национальное, для конкретного региона Республики Беларусь) [3].

Таким образом, проведенный анализ законодательства об историко-культурном наследии позволяет сделать вывод о детальной проработке направления государственного учета ИКЦ, которое имеет необходимое методическое обеспечение с достаточным научным обоснованием. Как же обстоит дело с правовым и методическим обеспечением оценки стоимости ИКЦ и в частности недвижимых ИКЦ на сколько этот вопрос актуален на практике?

Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь размещен в свободном доступе на официальном сайте Министерства культуры (далее – Минкультуры): <http://www.kultura.by/by/>

Недвижимые ИКЦ составляют большую часть среди объектов, которым присвоен статус ИКЦ (95 %). В практической деятельности оценщики используют понятие – объект недвижимого имущества со статусом историко-культурной ценности, так как практикующему оценщику сразу важно определиться обладает ли объект статусом ИКЦ.

Для примера, рассмотрим действующее в Республике Беларусь законодательство, регламентирующее оценку стоимости памятников архитектуры. Данное законодательство представляет собой отдельный самостоятельный блок регулирования, не связанный с законодательством об оценке стоимости объектов гражданских прав. Определять

стоимость памятников архитектуры Минкультуры уполномочило только одну организацию и сохранило возможность аккредитации при Минкультуре других исполнителей оценки, но не обозначило необходимые требования для такой аккредитации.

Так, в соответствии с нормами Указа Президента Республики Беларусь от 19.04.2007 № 190 “О порядке оценки стоимости культурных ценностей” исполнителем оценки в целом недвижимых ИКЦ является Минкультуры, обеспечивающее проведение оценки культурных ценностей Белорусской республиканской научно-методической радой по вопросам историко-культурного наследия при Минкультуры, и в развитие данного положения Минкультуры своим приказом от 21.08.2007 № 182 уполномочивает Проектное республиканское унитарное предприятие “Проектреставрация” (сегодня это ОАО “Белреставрация”) на оказание данной услуги. Аналогичная норма вошла также в Инструкцию по оценке стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства в составе недвижимых материальных историко-культурных ценностей, утвержденной приказом Минкультуры от 30.08.2007 № 196 (далее – Инструкция).

Таким образом, сегодня в Республике Беларусь ОАО «Белреставрация» является монополистом в оценке стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства, и все подготовленные ею заключения об оценке утверждаются Белорусской республиканской научно-методической радой по вопросам историко-культурного наследия при Минкультуре.

Согласно Инструкции оценка стоимости недвижимых памятников архитектуры, истории и градостроительства осуществляется исходя из рыночного метода оценки с учетом факторов их исторической и культурной ценности.

Также указывается, что рыночная стоимость недвижимых памятников архитектуры, истории и градостроительства определяется в текущем использовании, за исключением объектов, не вовлеченных в хозяйственный оборот. Неиспользуемые объекты, а также объекты, имеющие разрушения, не допускающие их нормальной эксплуатации, оцениваются в наиболее эффективном использовании [5].

Рыночный метод оценки реализуется на основе расчетов затратным, доходным и сравнительным методами. Невозможность или ограничения применения какого-либо из методов оценки должны быть обоснованы в отчете об оценке. При этом использование затратного метода при оценке недвижимых памятников архитектуры, истории и градостроительства является обязательным и именно затратный метод раскрывается в Инструкции более детально [5].

Вместе с тем, в отношении особенностей применения сравнительного и доходного метода оценки стоимости недвижимых памятников архитектуры в Инструкции ничего не говорится, как и не раскрывается влияние на стоимость факторов их исторической и культурной ценности, что в сегодняшней экономической ситуации не допустимо. Ведь главным направлением деятельности в сфере охраны культурного наследия являются мероприятия, требующие больших материальных затрат (консервация, реставрация, приспособление памятников архитектуры под новые функции), следовательно, для поиска источников финансирования и потенциальных инвесторов важно понимать рыночную стоимость памятников архитектуры, рассчитанную несколькими рыночными методами, а применение затратного метода, на что указывают как оценщики, так и пользователи оценки, не всегда дает адекватную стоимость.

С целью дальнейшего развития отечественной практики оценки стоимости недвижимых ИКЦ требуется разработка целой серии технических нормативных правовых актов (далее – ТНПА) в сфере оценки стоимости недвижимых ИКЦ в целом и памятников архитектуры в частности; положения ТНПА должны раскрывать влияние на стоимость категории недвижимых ИКЦ, а также факторов их исторической и культурной ценности; сами факторы исторической и культурной ценности для недвижимых ИКЦ предстоит определить и ранжировать; необходимо введение более широкого понятийного аппарата для оценки стоимости недвижимых ИКЦ; нужно разработать требования для аккредитации исполнителей оценки при Минкультуре.

В подтверждение актуальности рассмотренной проблемы необходимо привести следующие цифры: за период с 2016 по 2020 годы отреставрировано и введено в хозяйственный оборот более 630 объектов материального наследия, в планах следующего пятилетия до 2026 года на финансирование мероприятий по охране культурного наследия потратить 11 712 545,00 белорусских рублей, из них средства республиканского бюджета – 6 112 128,5 белорусских рублей; средства местных бюджетов – 5 600 416,50 белорусских рублей. Вложенные средства должны работать на повышение рыночной стоимости недвижимых ИКЦ.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты.

1. Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».

2. Указ Президента Республики Беларусь от 19 апреля 2007 г. № 190 «О порядке оценки стоимости

культурных ценностей».

3. Кодэкс Рэспублікі Беларусь Аб культуры ад 20 ліпеня 2016 г. № 413-З.

4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 29 января 2021 г. № 53 «О Государственной программе «Культура Беларуси» на 2021–2025 годы».

5. Приказ Минкультуры от 30.08.2007 № 196 «Об утверждении Инструкции по оценке стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства в составе недвижимых материальных историко-культурных ценностей».

Белорусские источники

6. Гончарова А, Шабека В.Л. Оценка стоимости историко-культурных ценностей на примере раритетной автомобильной техники / Земля Беларуси. - 2013. - № 4. - С. 21-25. Доступно 24.05.2021: <https://rep.bnu.by/handle/data/19012>.

7. Шабека В.Л., Классификация объектов недвижимости по уровню ликвидности с точки зрения и для нужд методологии оценочной деятельности / Вісник оцінки. Науково-практичний журнал ГО «Всеукраїнське об'єднання «Українське Товариство Оцінювачів». – 2018. - № 4(53) жовтень-грудень. – С. 48 – 52.

Иностранные источники

8. Калашникова О. Л. Ідентифікація та вартісна оцінка культурних цінностей: Навчальний посібник. – К.: Вища освіта, 2006. – 287 с.: іл.

9. Uladzimir L. Shabeka Theoretical and Practical Aspects of Estimation of Forced Sale Value / Geomatics and Environmental Engineering // AGH University of Science and Technology - Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie, Volume 12, Issue Number 3, 2018. - 89-99s. [on-line:] <http://journals.bg.agh.edu.pl/GEOMATICS/2018.12.3/geom.2018.12.3.89.pdf> [access: 12.11.2018]

10. Włodzimierz L. Sabieka, Genadiusz N. Ignatowicz System krajowych standardów wyceny wartości i do nich kodeksów technicznych ustalonej w Republice Białoruś praktyki: stan i perspektywy / Problemy rynku nieruchomości 1/2018 (49) <https://srmww.pl/> Issue №49 // Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Poznań. Poland, 2018/1, - 16-26s. [Dostęp on-line:] https://srmww.pl/images/biuletyny/2018/1_1_2018/1_1_2018_016.pdf [access: 12.11.2018]

11. Chrzanowski Andrzej (red.) Wycena nieruchomości zabytkowych – Zielona Góra: Wydawnictwo: ZCO, 2010. – 239 s.

12. Касьяненко Т.Г., Краснова А.Д. Стоимостная оценка зданий-памятников как недвижимых объектов культурного наследия. Монография – М.: Проспект, 2018. – 269 с.

13. Платонов Б.О. Основи оціночної діяльності:

підручник / Б.О.Платонов. –К. : НАККИМ, 2013. –227с.: іл.

Ссылки на электронные носители

14. Standard V. 3 Wycena nieruchomości zabytkowych – Warszawa: Wydawnictwo: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 1998. – 12 s. [on-line:] http://lrmzgora.pl/wp-content/uploads/2013/01/V_3-WYCENA-NIERUCHOMO%C5%9ACI-ZABYTEKOWYCH.pdf

[access: 24.05.2021]

15. Арсенова О.С., Борздова Т.В. Особенности оценки историко-культурных ценностей в Республике Беларусь / Доступно 24.05.2021: https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/42505/1/Арсенова_Особенности%20оценки.pdf

16. Standardy - do pobrania [Стандарты для скачивания] / Официальный сайт «Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych» [Польская федерация обществ оценщиков недвижимости]. Доступно 24.05.2021: <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania>

17. Официальный сайт «Fédération Internationale des Véhicules Anciens» [Международная федерация винтажной автомобильной техники]. Доступно 24.05.2021: <https://fiva.org/en/>

18. Справочная информация: “Федеральные стандарты оценки” (Материал подготовлен специалистами КонсультантПлюс). Доступно 24.05.2021: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_126896/