

СТАТЬИ

УДК 336.532  
DOI 10.17513/fr.43503

**ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ОЦЕНКИ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

<sup>1</sup>Домнина С.В., <sup>2</sup>Савоскина Е.В., <sup>3</sup>Солопова Н.А.

<sup>1</sup>ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет», Самара,  
e-mail: swdomnina@mail.ru;

<sup>2</sup>ОЧУ ВО «Московский инновационный университет», Москва, e-mail: savoskina@mail.ru;

<sup>3</sup>ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный  
строительный университет», Москва, e-mail: ushanovan@mail.ru

В статье рассмотрены особенности кадастрового учета объектов культурного наследия и внесения их в Единый государственный реестр. Определены этапы и уровни внесения объектов в реестр. Рассмотрены особенности присвоения регистрационного номера объектам культурного наследия. Выявлены оценки таких объектов, факторы, требующие учета при их экономической оценке. Представлена авторская схема взаимосвязи кадастрового учета и оценки объектов культурного наследия. Определена формула стоимости объектов культурного наследия как сумма стоимости земельного участка (прав на земельный участок) за минусом оценки сервитутов, стоимости замещения здания за минусом суммы накопленного износа и устаревания (включая стоимость отложенных реставрационных работ), стоимости благоустройства и неотделимых улучшений, стоимости нематериальных факторов, стоимости редкости, авторства, «престижности», стоимости индивидуального проекта, стоимости исторической значимости объекта, а также стоимости, связанной с видом объекта (достопримечательное место, памятник или ансамбль) и категорией историко-культурного значения (федерального значения, регионального или муниципального). Результаты работы имеют как прикладное, так и теоретическое значение. Могут быть полезны оценщикам, экономистам, инвесторам, а также при чтении курсов по дисциплинам, связанным с экономикой, оценкой недвижимости, кадастровой оценкой земель, управлением проектами развития недвижимости.

**Ключевые слова:** объект культурного наследия, кадастровый учет, Единый государственный реестр, кадастровая оценка, кадастровый учет объектов культурного наследия

**PECULIARITIES OF CADASTRAL REGISTRATION AND VALUATION  
CULTURAL HERITAGE OBJECTS**

<sup>1</sup>Domnina S.V., <sup>2</sup>Savoskina E.V., <sup>3</sup>Solopova N.A.

<sup>1</sup>Samara State University of Economics, Samara, e-mail: swdomnina@mail.ru;

<sup>2</sup>Moscow Innovation University, Moscow, e-mail: savoskina@mail.ru;

<sup>3</sup>National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow,  
e-mail: ushanovan@mail.ru

The article considers the peculiarities of cadastral registration of cultural heritage objects and their entering into the Unified State Register. The stages and levels of entering objects into the register are defined. The peculiarities of assigning a registration number to the objects of cultural heritage are considered. The estimations of such objects, the factors that need to be taken into account in their economic evaluation are revealed. The author's scheme of interrelation of cadastral registration and valuation of cultural heritage objects is presented. The formula of the cost of cultural heritage objects is defined as the sum of the cost of the land plot (rights to the land plot) minus the evaluation of easements, the cost of building replacement minus the amount of accumulated wear and tear and obsolescence (including the cost of deferred restoration works), the cost of landscaping and inseparable improvements, the cost of intangible factors, the cost of rarity, authorship, "prestige", the cost of individual project, the cost of historical significance of the object, as well as the cost associated with the type of the object (up to the cost of the building). The results of the work have both applied and theoretical significance. They can be useful for appraisers, economists, investors, as well as in reading courses in disciplines related to economics, real estate valuation, cadastral land valuation, real estate development project management.

**Keywords:** cultural heritage object, cadastral registration, cadastral valuation, Unified State Register, cadastral registration of cultural heritage objects

Объекты культурного наследия (далее – ОКН) являются фактором развития креативной экономики и устойчивости экономики региона в целом [1]. Сегодня все чаще появляются проекты развития таких объектов, связанные с приспособлением объектов культурного наследия для современного использования (статья 44 ФЗ «Об объ-

ектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»). Для полноценного использования объекта необходимы его постановка на кадастровый учет и кадастровая оценка [2]. Особенно это актуально для вновь присоединенных к Российской Федерации территорий [3]. Однако объекты культурного

наследия имеют свою специфику при проведении вышеуказанных процедур.

Цель исследования заключается в выявлении особенностей кадастрового учета и оценки объектов культурного наследия.

#### Материалы и методы исследования

Проблемы учета объектов культурного наследия рассматриваются в основном в чисто юридическом аспекте (В.Ю. Сутягин, Я.Ю. Радюкова, Ю.С. Сутягина, А.В. Окорков, Д.В. Бабекин, А.П. Михальченко и др.) [4–6]. Авторы изучают особенности учета различных видов ОКН. Но необходимо изучать и организационные особенности учета таких объектов, поскольку они влияют на дальнейшую судьбу объекта, возможность управления им, а также на экономическую составляющую при реализации проектов развития ОКН. Поэтому при оценке объектов необходимо учитывать все особенности регистрационного номера ОКН.

На данный момент при оценке ОКН применяются «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» [7]. Однако имеется и проект Стандарта РОО «Оценка недвижимых памятников истории и культуры» [8] и «Методика экономической оценки ОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» [9].

Вышеуказанные методики для расчета нематериальной составляющей предлагают применять коэффициенты, связанные с датой создания ОКН, его ценностью и редкостью, сохранностью исторической функции и др. Однако данные коэффициенты не лишены недостатков, поскольку не могут быть применимы для всех ОКН. Поэтому необходимо совершенствование и, возможно, поиск новых методов оценки ОКН.

Вопросы кадастровой оценки ОКН рассмотрены в трудах А.Е. Яскевича [10], Р.М. Сиразетдинова [11], А.В. Неждановой-Байковской [12] и др. Однако в них не показывается взаимосвязь кадастрового учета и оценки ОКН.

Научная новизна исследования состоит в том, что авторы показали взаимосвязь кадастрового учета и оценки ОКН.

В исследовании применялись следующие методы исследования: метод структур-

но-логического анализа, метод системного анализа и синтеза, методы графического и табличного представления данных.

#### Результаты исследования и их обсуждение

К объектам культурного наследия (далее – ОКН) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства и др., которые возникли в результате исторических событий, являясь свидетельством цивилизаций и эпох [13].

Законодательством определены следующие виды ОКН:

- достопримечательные места;
- памятники;
- ансамбли.

Сведения об ОКН вносятся в Единый государственный реестр. Ведение реестра означает регистрацию ОКН, его документационное обеспечение и мониторинг данных об ОКН. В РФ такой реестр ведет Министерство культуры РФ как на бумажных, так и на электронных носителях.

Этапы внесения ОКН в реестр представлены на рис. 1.

При этом можно выделить и три уровня в организации работ по внесению ОКН в реестр:

- 1 уровень – организационный;
- 2 уровень – выявление, устранение и определение (экспертиза) историко-культурной ценности объекта;
- 3 уровень – принятие решения (о наличии признаков ОКН, о включении ОКН в перечень выявленных ОКН, о включении ОКН в реестр).

Документ, в который вносятся данные об ОКН, – это учетная карта. Ее форма приведена в Положении о едином государственном реестре ОКН [14].

Учетная карта содержит такие сведения:

- регистрационный номер карты;
- наименование ОКН;
- адрес ОКН;
- время создания ОКН;
- общее описание объекта, данные о его ценности;
- вид объекта;
- использование ОКН;
- дата и обстоятельства выявления ОКН.

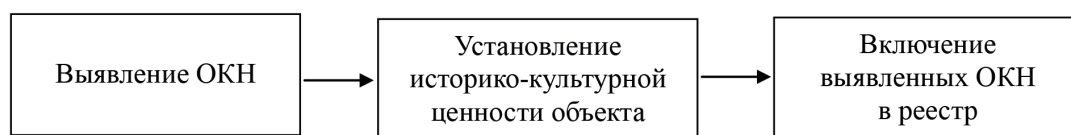


Рис. 1. Этапы внесения ОКН в реестр

Информация при постановке на учет ОКН		Информация, учитываемая в оценке ОКН
Код субъекта	→	Стоимость земельного участка (стоимость местоположения)
Год внесения записи	→	Стоимость замещения здания – сумма накопленного износа и устареваний (включая стоимость отложенных реставрационных работ). Стоимость редкости и авторства
Вид ОКН	→	Стоимость, связанная с видом ОКН (достопримечательное место, памятник или ансамбль)
Неповторимый порядковый номер ОКН	→	Стоимость индивидуального проекта. Стоимость исторической значимости ОКН. Стоимость «престижности»
Пообъектный состав ОКН	→	Стоимость неотделимых улучшений, благоустройства. Стоимость нематериальных факторов
Категория историко-культурного значения ОКН	→	Учет стоимости категории историко-культурного значения (федерального значения, регионального или муниципального)

Рис. 2. Взаимосвязь информации об ОКН при постановке его на учет и при оценке  
Источник: составлено авторами

Регистрацию ОКН в Едином реестре осуществляет Минкультуры России посредством присвоения ОКН регистрационных номеров, состоящих из 15 арабских цифр, указывающих

- две первые цифры – код субъекта РФ;
- 3-я, 4-я цифры – год внесения записи (вернее, его две последние цифры);
- 5-й знак указывает на вид ОКН (например, памятник – 1; достопримечательное место – 3);
- 6–11-я цифры означают неповторимый порядковый номер ОКН;
- 12–14-я цифры обозначают пообъектный состав ОКН;
- 15-я цифра – указывает категорию историко-культурного значения ОКН (федерального значения – 6, регионального – 5, муниципального – 4).

Регистрационный номер ОКН является уникальным и присваивается однократно. Исходя из того, что номер уникален, считаем необходимым учитывать его при оценке ОКН.

На рис. 2 приведена взаимосвязь кадастрового учета и оценки ОКН.

Следует отметить, что имеются особенности ОКН, которые приводят к некоторым проблемам при оценке. Так, например:

- ОКН обладают различным статусом (от федерального до муниципального);
- как правило, ОКН имеют сервитуты;

- по таким объектам отсутствует активный рынок, следовательно, нет объектов-аналогов, поэтому невозможно применение методов сравнительного подхода;

- при эксплуатации ОКН возникают высокие операционные расходы;
- при модернизации объектов возможно проведение только реставрационных работ;
- объекты культурного наследия включают в себя помимо материальной составляющей нематериальную, поэтому необходимо учитывать вклад в стоимость ОКН нематериальной составляющей, а также престижности объекта.

Важную роль в оценке стоимости объекта культурного наследия играют нематериальные факторы, которые имеют значения в виде коэффициентов, определяемых по Методике экономической оценки ОКН [9] и отражающие значимые характеристики ОКН:

- историческая ценность ОКН;
- его дата создания;
- технологическая ценность ОКН;
- историко-художественная ценность ОКН;
- редкость;
- авторство и др.

При оценке ОКН необходимо учитывать:

- выгоду правообладания ОКН, которая со временем даже увеличивается, несмотря на ухудшение физического состояния ОКН;

Примеры информации об ОКН в г. о. Самара [15]

Наименование ОКН	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, м <sup>2</sup>	Дата постановки на учет	Кадастровая стоимость, руб.
Самарский академический театр драмы имени М. Горького	пл. Чапаева, д. 1	63:01:0248028:559	8035,2	16.09.2009	83994339
Самарский государственный институт культуры	ул. Фрунзе, д. 167	63:01:0503005:654	12312,2	02.07.2011	1995877171
Дворец культуры на площади С.М. Кирова	пр. Кирова / ул. Победы, д. 145	63:01:0242001:574	9809,4	20.06.2013	169715667
Самарский государственный академический театр оперы и балета	пл. Куйбышева, д. 1	63:01:0503007:524	26385,60	08.06.2011	1546136094
Дом культуры «Победа»	пр. Кирова, 72А	63:01:0727002:630	1385,8	02.07.2011	18835205

– экономическую выгоду владения ОКН;  
 – юридические обязательства (запрет, строгие ограничения на сделки с ОКН, сервитуты);  
 – срок физической жизни ОКН, который чаще всего выше срока экономической жизни.

Исходя из вышесказанного, можно таким образом представить общий вид стоимости объектов культурного наследия:

*Стоимость ОКН = стоимость земельного участка (прав на земельный участок) за минусом оценки сервитутов + стоимость замещения здания – сумма накопленного износа и устареваний (включая стоимость отложенных реставрационных работ) + стоимость неотделимых улучшений, благоустройства + стоимость нематериальных факторов + стоимость редкости и авторства + стоимость «престижности» + стоимость индивидуального проекта + стоимость исторической значимости ОКН (в том числе временной фактор) + стоимость, связанная с видом ОКН (достопримечательное место, памятник или ансамбль) + учет стоимости категории историко-культурного значения (федерального значения, регионального или муниципального).*

Этапами затратного подхода к оценке ОКН являются:

1. Определение стоимости земли.
2. Определение стоимости улучшений (зданий).
3. Расчет величины износа ОКН.
4. Расчет стоимости улучшений с учетом нематериальных факторов.
5. Расчет окончательной стоимости ОКН.

При применении доходного подхода необходимо, на наш взгляд, применять метод предполагаемого использования ОКН, используя методику дисконтированных денежных потоков. По сути, надо разработать проект развития ОКН и оценить его эффективность.

В заключение хотелось бы привести для примера информацию о некоторых объектах культурного наследия, расположенных в г. о. Самара (таблица).

Таким образом, кадастровый учет и оценка ОКН имеют существенные отличия в данных процедурах по сравнению с другими объектами недвижимости, поскольку уже в самом определении ОКН заложено многообразие факторов и составляющих, которые необходимо учитывать.

#### Заключение

Таким образом, в данном исследовании показана взаимосвязь информации, которая присваивается в процессе кадастрового учета объектов культурного наследия, и информации, необходимой для их оценки. Авторская схема взаимосвязи кадастрового учета и оценки объектов культурного наследия позволит учесть все составляющие ОКН в его стоимости. Определена формула стоимости объектов культурного наследия как сумма стоимости земельного участка (прав на земельный участок) за минусом оценки сервитутов, стоимости замещения здания за минусом суммы накопленного износа и устареваний (включая стоимость отложенных реставрационных работ), стоимости благоустройства и неотделимых улучшений, стоимости нематериальных факторов, стоимости редкости, авторства,

«престижности», стоимости индивидуального проекта, стоимости исторической значимости объекта, а также стоимости, связанной с видом объекта (достопримечательное место, памятник или ансамбль) и категорией историко-культурного значения (федерального значения, регионального или муниципального).

Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности их использования оценщиками, экономистами, финансистами и инвесторами при оценке эффективности проектов развития ОКН. Теоретическая значимость: основные теоретические положения исследования могут быть использованы при чтении курсов по дисциплинам «Экономика недвижимости», «Оценка недвижимости», «Кадастровая оценка земель», «Управление проектами развития недвижимости», др.

### Список литературы

- Xiao W., Mills J., Guidi G., Rodríguez-González P., Gonizzi Barsant S., González-Aguilera D. Geoinformatics for the conservation and promotion of cultural heritage in support of the UN Sustainable Development Goals // ISPRS Journal of Photogrammetry and Remote Sensing. 2018. Vol. 142. P. 389–406. DOI: 10.1016/j.isprsjprs.2018.01.001.
- Власова О.Л. Объекты историко-культурного наследия Карелии. Все начинается с учета // ГКУ Республики Карелия «Республиканский центр по государственной охране объектов культурного наследия». [Электронный ресурс]. URL: <https://monuments.karelia.ru/o-centre/25-letie-centra/jubilejnaja-gazeta/vse-nachinaetsja-s-ucheta/> (дата обращения: 06.09.2023).
- Нараева А., Сурина Я. Минкультуры придумало процедуру постановки на учет объектов культурного наследия // Ведомости. 2023. 8 февраля. URL: <https://www.vedomosti.ru/society/articles/2023/02/08/962090-minkulturi-privdumalo-protseduru-postanovki-na-uchet-obektov> (дата обращения: 06.09.2023).
- Михальченко А.П. Кадастровый учет как способ сохранения объектов археологического наследия в Приморье // Россия и АТР. 2018. № 4. С. 190–204.
- Огороков А.В., Бабекин Д.В. Вопросы кадастрирования (постановки на учет) объектов подводного культурного наследия // Вопросы подводной археологии. 2018. № 9. С. 101–109. URL: <http://www.mpac-book.ru/files/vpa-2018.pdf> (дата обращения: 06.09.2023).
- Сутягин В.Ю., Радюкова Я.Ю., Сутягина Ю.С. Учет статуса объекта культурного наследия при оценке стоимости недвижимости // Вестник ВолГУ. Серия 3. Экономика. Экология. 2018. Т. 20, № 2. С. 93–103.
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия // КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_202620/fa9cc907b13e6bfe083462778f49c427baef92dd/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_202620/fa9cc907b13e6bfe083462778f49c427baef92dd/) (дата обращения: 06.09.2023).
- СТО РОО 21-05-97 (Проект). Оценка недвижимых памятников истории и культуры. Основные положения [Электронный ресурс]. URL: <http://dpo-group.ru/legislation/roo2105.asp> (дата обращения: 06.09.2023).
- Методика экономической оценки ОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации / Коллектив авторов, АНО «Центр независимой оценки». [Электронный ресурс]. URL: <https://textarchive.ru/c-2346121.html> (дата обращения: 06.09.2023).
- Яскевич А.Е. Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия // Имущественные отношения в РФ. 2009. № 6 (93). С. 70–87.
- Сиразетдинов Р.М., Пукита А.Г. Особенности оценки рыночной стоимости объектов культурного наследия // Российское предпринимательство. 2017. Т. 18, № 23. С. 3897–3906. DOI: 10.18334/rp.18.23.38613.
- Нежданова-Байковская А.В. Проблемы оценки стоимости объектов культурного наследия: от вопросов совершенствования методологии до разработки алгоритма их вовлечения в гражданский оборот // Экономика, предпринимательство и право. 2023. Т. 13, № 1. С. 173–188.
- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 20.10.2022) [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37318](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318) (дата обращения: 06.09.2023).
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_123967/0c22ca3d365bd6512979c1a3288f0115b79bd525/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_123967/0c22ca3d365bd6512979c1a3288f0115b79bd525/) (дата обращения: 06.09.2023).
- Публичная кадастровая карта Самары // ЕГРП 365. Проверка недвижимости. [Электронный ресурс]. URL: <https://egrp365.org/map/?id=g40QMl&ysclid=lcxzf549a4160923504> (дата обращения: 06.09.2023).