

*На правах рукописи*



**Беккер Павел Райнгольдович**

**АКТИВИЗАЦИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ  
В РЕКОНСТРУКЦИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДОВ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами  
(строительство))

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Москва 2021

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»

**Научный  
руководитель:**

**Силка Дмитрий Николаевич**  
доктор экономических наук, доцент

**Официальные  
оппоненты:**

**Коршунова Елена Михайловна**  
доктор экономических наук, профессор,  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Санкт-Петербургский государственный  
архитектурно-строительный университет», кафедра  
экономики строительства и ЖКХ, профессор

**Набиуллина Карина Рашидовна**  
кандидат экономических наук, Федеральное  
государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования «Казанский  
(Приволжский) федеральный университет»,  
кафедра территориальной экономики, заведующий  
кафедрой.

**Ведущая организация:**

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Воронежский государственный технический  
университет»

Защита состоится 27 сентября 2021 года в 10:00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.138.05, созданного на базе ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», по адресу: 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, «Открытая сеть» МГСУ, аудитория № 9.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» и на сайте: <http://www.mgsu.ru>.

Автореферат разослан «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета



Мишланова Марина Юрьевна

## **I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ**

**Актуальность темы диссертации.** Инвестиции в недвижимость представляют собой одно из наиболее капиталоемких направлений в реальном секторе экономики, где централизованные государственные ресурсы оказывают наиболее существенное влияние. В целях решения проблемы поляризации государственно-частного партнерства в настоящее время активно внедряются концессионные соглашения в ЖКХ. По более чем 2,8 тыс. концессий определены инвестиционные обязательства в размере порядка 408 млрд. руб. При этом частные инвесторы практически не заинтересованы в объектах, которые предназначены для решения вопросов социального обеспечения граждан в пределах населенных пунктов, в том числе объектах, представляющих историческую ценность, самоидентификацию города.

Недвижимость культурного наследия, зачастую находится в состоянии близком к аварийному, а общее количество объектов, которые представляют историческую ценность, существенно превышает возможности государства по поддержанию их в надлежащем состоянии. Согласно Единому государственному реестру объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации только лишь памятников градостроительства и архитектуры на всей территории страны насчитывается порядка 60 тыс. шт. В том числе в Москве более 3 тыс., в Нижегородской области порядка 800 и т.д. Неэффективная система управления такими объектами в масштабах страны в совокупности с существенным недостатком финансирования проектов девелопмента территорий, обременённых объектами культурного наследия, требует отдельного внимания.

Объекты культурного наследия - это территориальная доминанта любого города, они формируют композиционно-планировочную структуру районов и историко-культурный облик города, историческую идентификацию и узнаваемость, являясь при этом неотъемлемой частью жизни людей, их памяти и культуры. При должных эксплуатации и внимании к текущему состоянию недвижимости она служит основой для формирования уникального культурного образа города, являясь также ценностью современного здорового общества, бережно относящемуся к традициям и культурной памяти, способствуя развитию и самореализации личности. Также данные объекты городов можно отнести к социально-культурным объектам, и они способны расширять возможности граждан и бизнеса, что также определяет необходимость поиска источников инвестиций.

В этой связи интерес предпринимателей к недвижимости культурного значения и возможность владения и пользования ею создают потенциал ресурсной поддержки программ благоустройства городской среды. Выделение социально-культурных объектов городов, имеющих наименьший уровень инвестиционной поддержки, реализация механизмов корпоративного социального партнёрства являются востребованными как для государственных органов, так и для частного бизнеса, а решение соответствующих задач определяет актуальность исследования.

**Степень разработанности темы диссертации.** Проведению исследований

в области эффективного обслуживания и эксплуатации объектов городской недвижимости способствовало изучение научных трудов зарубежных и отечественных ученых и экономистов, специалистов экономики недвижимости и строительства, с применением современных разработок по управлению государственными целевыми программами и проектами, оценке содержания и потенциала развития промышленной и гражданской инфраструктуры, эксплуатации объектов недвижимости. Среди ученых и специалистов, чьи работы в наибольшей степени раскрывают содержание инфраструктуры, принципы и эффективное использования недвижимости отмечены такие как: Ф. Бэкон, К. Виксель, Е. фон Бем-Баверк, В.А. Жамин, У.С. Джевонс, Х.В. Зингер, Дж. Кейнс, А. Пезенти, А.О. Хиршман, В.В. Ростю, Д.И. Кокурин, В.П. Красовский, К.Н. Назин, С. С. Носова, Г.П. Солнос, Б. Н. Хомянский, И.Ф. Черняховский, А.И. Чупров, А. Ю. Шарипов. Анализ исследований в области государственно-частного партнёрства, изучения отдельных аспектов управления недвижимостью, в работах: А.Н. Асаула, П.Г. Грабового, К.П. Грабового, Р.К. Горшкова, В.А. Дикаревой, Н.Г. Верстиной, К.Ю. Кулакова, Т.С. Колмыковой, М.И. Каменецкого, А.Н. Кириловой, Е.М. Коршуновой, А.Н. Ларионова, В.А. Лукинова, И.Г. Лукмановой, М.В. Матвеевой, М.Ю. Мишлановой, Е.П. Панкратова, В.В. Пешкова, Д.Н. Силки, С.С. Уваровой, Д.В. Хавина, В.Д. Шапиро, Н.Ю. Яськовой и др. показал актуальность привлечения инвестиций из сферы промышленного строительства в гражданскую городскую недвижимость, но выявил отсутствие разработок, соответствующих современным тенденциям и целевым установкам государства. Социально-экономическим вопросам сохранения и развития недвижимости культурного наследия, посвящены работы Т.В. Абанкиной, Ю.В. Алексева, Д.А. Гагариной, Е.А. Гринцевич, А.В. Лукова, К.В. Малининой, К.Р. Набиуллиной, Д.Рипкема, А.Е. Старкова, К.Н. Ширко и др.

**Научная гипотеза исследования** заключается в предположении, что своевременность и эффективность процессов реконструкции и эксплуатации объектов культурного наследия городов зависит от взаимовыгодного партнерства государства и бизнес-сообщества в условиях адекватного соблюдения интересов инвесторов и населения в аспекте сохранения и развития социально - культурной сферы городской среды.

**Целью диссертационного исследования** является разработка теоретических и методических положений вовлечения субъектов инвестиционной деятельности в объекты культурного наследия городов и формирование механизма для эффективной эксплуатации, сохранения и развития исторической недвижимости.

Для достижения цели исследования решены **следующие задачи**:

- проведено исследование современных тенденций формирования и эксплуатации исторической недвижимости социально-культурного и производственного назначения на основе идентификации вызовов глобального экономического развития;

- исследованы объекты культурного наследия, составляющие основу объектов недвижимости социально-культурного назначения как наименее

защищенной группы с определением ключевых угроз их функционирования;

- проведен анализ методических подходов оценки качества городской среды и факторов её привлекательности с учётом вариантов реновации объектов социально-культурного назначения города;

- предложен механизм партнёрского соглашения между потенциально заинтересованными инвесторами и городскими властями для реализации проекта реконструкции и эксплуатации объектов исторической недвижимости, а также идентифицированы наиболее эффективные методы управления, формируемые резидентами кластеров - промышленных объединений;

- представлены принципы капитализации объектов культурного значения на основе моделирования процессных связей при инфраструктурном обеспечении финансового механизма в девелоперском проекте;

- изучены основные показатели сертифицированных промышленных парков и характеристики их деловой активности, как наиболее эффективных представителей групп промышленных предприятий, определяющие возможности вовлечения в бизнес - деятельность объектов социально-культурного назначения;

- осуществлено моделирование эффектов и результатов при вовлечении в сферу интересов бизнеса объектов недвижимости культурного наследия.

**Объектом исследования** является недвижимость города в виде объектов культурного наследия как основа сохранения и развития его исторической ценности и привлекательности среды.

**Предметом диссертационного** исследования является совокупность методических и практических вопросов вовлечения инвестиций в развитие объектов культурного наследия и территории исторической части города.

**Методология и методы исследования** основаны на системном подходе изучения современных тенденций формирования и развития инфраструктуры реального сектора экономики, факторный анализ оценки состояния объекта недвижимости, методы математического моделирования, экспертный опрос методом векторов предпочтений, экстраполяцию, комплексный анализ показателей эксплуатации объекта недвижимости. В ходе работы над диссертацией также применена совокупность приемов научного исследования, в том числе методы экспертных оценок, графические методы отражения взаимосвязей явлений и объектов, моделирование экономических связей и процессов.

**Информационная и эмпирическая база** диссертации охватывает сведения об объектах культурного наследия, деятельности промышленных парков, обладающих компетенциями управления промышленной недвижимостью на территории страны, в том числе Нижегородской области, качественные и количественные показатели их функционирования, расчетные обоснования инвестиционных вложений.

**Степень достоверности и апробация результатов исследования** основана на применении нормативно-правовых документов, регулирующих область социальной недвижимости, репрезентативных экспертно-статистических данных деятельности субъектов строительной сферы, структуре факторов их деловой активности. Выводы диссертации получены в результате анализа

фактических статистических данных по исследуемой недвижимости, методов построения алгоритмов и моделей описания экономических связей и явлений. Основные положения исследования представлены, обсуждены и одобрены на международной научно-практической конференции «Инновационные кластеры цифровой экономики: драйверы развития» в г. Санкт-Петербург, 2018 г. и VIII Всероссийском фестивале науки в г. Нижний Новгород, 2018 г. Результаты диссертационного исследования находятся на стадии внедрения в хозяйственную деятельность ООО «Завод «Старт» (Нижегородская обл., г. Кулебаки), что подтверждено справкой о внедрении.

**Соответствие темы диссертации требованиям паспорта специальностей ВАК.** Диссертация выполнена в рамках специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство))»: п.1.3.66 «Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения»;

**Научная новизна** диссертации заключается в разработке методов и алгоритмов взаимовыгодного партнёрства государства и частного бизнеса, позволяющих сохранять и эксплуатировать объекты культурного наследия, обеспечивать рост деловой активности и конкурентоспособности бизнеса на основе достигаемых совокупных эффектов.

**Личный вклад автора**, позволяющий охарактеризовать глубину проведенного исследования, состоит в следующем:

1. Выявлена наименее защищенная часть социальной инфраструктуры в виде объектов недвижимости культурного наследия, дистанцированных от инвестиций предпринимательского сектора, имеющих особый режим функционирования, и определены ключевые факторы для оценки их физического, функционального и экономического состояния.

2. Определены потенциальные источники инвестиций для обеспечения эффективного функционирования объектов культурного наследия города и предложены новые подходы к управлению недвижимостью, затрагивающие архитектурно-исторические и экономические проблемы в научно-методическом контексте, позволяющие непрерывно развивать и эксплуатировать историческую недвижимость с достижением взаимовыгодных результатов для общества и бизнеса.

3. Представлена эволюция подходов к реновации объектов строительства и территорий города и сформулированы методические подходы формирования комфортной городской среды с определением базовых принципов, приоритетов и системных вызовов к объектам города.

4. Предложен методический подход поддержки общественных социально-значимых объектов недвижимости на основе моделирования сбалансированного развития промышленной и социальной непроизводственной недвижимости с разработкой механизма вовлечения объектов культурного наследия в инвестиционную сферу бизнеса и муниципальных органов власти.

5. Разработаны способы и критерии капитализации объектов культурного наследия на основе моделирования партнерства государства и собственников

промышленной недвижимости. Реализована оптимизация экономико-математической модели процессных связей при финансировании инвестиций в объекты культурного наследия.

6. Идентифицированы услуги управляющих компаний промышленных кластеров, обеспечивающие интенсивный путь их развития, на основании чего разработана схема расширения коммуникативных возможностей резидентов кластеров, способствующих росту эффективности эксплуатации социальных объектов города.

7. Подтверждена возможность роста капитализации резидентов промышленных кластеров при вовлечении в их деятельность объектов культурного наследия с описанием соответствующих бизнес-процессов.

**Теоретическая и практическая значимость** исследования определена тем, что на основе изучения закономерностей и факторов функционирования объектов недвижимости социального и промышленного назначения обоснована возможность создания партнёрства, позволяющего вовлекать в деятельность промышленных парков социально-культурные объекты города, тем самым улучшать состояние городской среды и повышать капитализацию бизнеса. Для практического внедрения предложен методический подход расчета роста капитализации предприятия, модель взаимодействия с государственными органами и схема основных бизнес-процессов.

**Положения, выносимые на защиту:**

1. Проблема и решение задачи сохранения и развития объектов культурного наследия города в условиях дефицита бюджетного финансирования.

2. Методический подход идентификации субъектов инвестиционной деятельности для обеспечения функционирования объектов культурного наследия города, в условиях достижения взаимовыгодных результатов для общества и бизнеса.

3. Механизм вовлечения объектов культурного наследия в хозяйственную деятельность собственников промышленной недвижимости, с учетом идентификации роли и значения государственных программ в области формирования комфортной городской среды.

4. Модель оценки эффективности партнерства государства (муниципальных органов власти) и бизнес-сообщества при реконструкции, эксплуатации объектов культурного наследия за счёт повышения совокупной стоимости бизнеса и профессионального управления зданиями-памятниками исторической части города.

**Публикации.** Основные материалы диссертации в достаточной степени изложены в 11 публикациях, в том числе в 6 публикациях в журналах, включенных в перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук (перечень рецензируемых научных изданий).

**Структура работы и ее основные разделы.** Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы из 144 источников как отечественных, так и зарубежных исследователей. Общий объем диссертации

составляет 186 страниц машинописного текста, который включает 15 таблиц, 33 рисунка.

### **Основное содержание работы:**

Во **введении** обосновывается актуальность выбранной темы, раскрываются цель и задачи исследования, определяются его объект и предмет. Приводится научная гипотеза, новизна, аргументируется теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования.

**В первой главе** «Анализ отечественного и зарубежного опыта сохранения и развития объектов культурного наследия и синтез механизмов их поддержки в наименее защищенных областях» рассмотрены теоретические основы реконструкции недвижимости, выявлены факторы, оказывающие влияние на инфраструктурные изменения в городах, сформулированы основные проблемы присущие объектам социально-культурного назначения, рассмотрено понятие производственной инновационной инфраструктуры, раскрыты её признаки, проанализированы наиболее перспективные способы функционирования объектов социально-культурной недвижимости с учётом отечественного и зарубежного опыта, определены наиболее заинтересованные потенциальные инвесторы для обеспечения её функционирования, осуществлён поиск компромисса между сохранением и преобразованием исторической недвижимости.

**Во второй главе** «Разработка методических подходов повышения потенциала использования объектов социальной инфраструктуры» выявлен высокий коммерческий потенциал объектов культурного наследия, показаны основные инвестиционные источники для коммерциализации социально-культурных объектов, выявлены специфичные факторы капитализации объектов социально-культурного назначения, разработана модель оценки эффективности взаимодействия государства и бизнеса в рамках передачи объектов недвижимости в эксплуатацию промышленному парку.

**В третьей главе** «Разработка мероприятий вовлечения в хозяйственный оборот социальной недвижимости» сформированы механизмы вовлечения в хозяйственный оборот объектов социально-культурной недвижимости, раскрыты преимущества функционирования групп промышленных предприятий в связке с социально-культурными объектами. Приведены практические расчёты использования предложенных методов.

**В заключении** сформулированы основные выводы.

## **II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

### **1. Проблема и решение задачи сохранения и развития объектов культурного наследия города в условиях дефицита бюджетного финансирования**

Проведённая в работе классификация объектов недвижимости (рис. 1) и анализ их функционирования показали, что, например, музеи, библиотеки, театры, дома культуры, усадьбы и другие, зачастую не имеют прямого отношения к коммерческой сфере и являются наименее защищенными в вопросах обеспечения безаварийного функционирования имеющейся



недвижимости, содержания обслуживающего персонала, поддержания иных вопросов работоспособности с достаточным уровнем финансирования. Между тем, вышеперечисленная недвижимость, с историко-культурной ценностью, имеет ограниченную функциональность, что ещё более отдаляет её от коммерческих инвестиций.



Рисунок 1. Классификация объектов культурного наследия

Государство заинтересовано в привлечении бизнеса в сферу эксплуатации и обслуживания объектов культурного наследия, но масштабы реализуемых программ относительно не велики. Наиболее успешным способом поддержки исторической недвижимости из существующих является программа, утвержденная постановлением правительства Москвы № 12-ПП от 24 января 2012 года, которая в достаточно ограниченном объёме позволяет решать задачи, связанные с сохранением и приспособлением объектов культурного наследия под современные нужды города.

За более чем 8 лет функционирования настоящей программы процессам реставрации и восстановлению подвергнуто более тридцати объектов недвижимости г. Москвы, при этом в неудовлетворительном состоянии находится более 240 объектов культурного наследия. В то же время, региональная практика менее успешна, так как стоимость проведения ремонтных работ и выгоды от владения объектом недвижимости в исторической части города зачастую несопоставимы, что обуславливает низкий интерес у представителей бизнеса в существующих программах поддержки исторической недвижимости.

Рассмотренный опыт сохранения объектов культурного наследия на примере г. Москвы позволил выявить недостаточную методическую работу в области сохранения объектов недвижимости, имеющих историческое значение и эксплуатируемых без явного коммерческого результата, и показал следующее:

1) наблюдается системная проблема низкого учета состояния объектов соответствующей группы, что приводит к возникновению неустранимой

аварийности, утрате объекта;

2) режим эксплуатации объекта не предусматривает полностью использование всего его потенциала, как в виду физических разрушений, так и в виду отсутствия стратегической ориентации использования объекта в долгосрочной перспективе;

3) имеется запущенность вопросов надлежащей эксплуатации объекта по причине низкой заинтересованности внешних сторон, что не позволяет привлекать необходимый уровень частных инвестиций в сторону объекта;

4) в ряде случаев наблюдается негативное влияние окружающей среды, вызывающей снижение уровня инсоляции объекта из-за прилегающего высотного строительства; связанное с изменениями потоков подземных вод, в том числе из-за воздействия массы новых объектов городской недвижимости; вызванное увеличенным уровнем шума, вибраций от иных современных промышленных объектов города, что повышает интенсивность разрушений;

5) имеется отсутствие эффективных организационных механизмов привлечения ресурсов в пользу объекта, кроме общего режима федеральных и региональных целевых программ.

Недвижимость культурного наследия представляется ценными градоформирующими объектами и относится к категории инфраструктуры, которая обеспечивает всестороннее развитие личности, что является главнейшим трендом в современных программах городского развития при формировании городской среды. Учитывая высокую ценность и значимость для общества указанных объектов, необходимо определить потенциальные источники инвестиций для обеспечения функционирования объектов культурного наследия города и разработать механизм эффективных экономических отношений с представителями бизнеса.

## **2. Методический подход идентификации субъектов инвестиционной деятельности для обеспечения функционирования объектов культурного наследия города, в условиях достижения взаимовыгодных результатов для общества и бизнеса**

Нахождение объектов культурного наследия исключительно в государственной собственности проявляет свою малоэффективность. Искомым результатом является не только поддержание текущего состояния, но и приспособление под современные нужды и обеспечение надлежащей эксплуатации. Из всех возможных источников инвестиций в РФ наибольшее распространение получили следующие:

- бюджетные средства федерального, региональных и местных бюджетов, ресурс которых лимитирован и недостаточен;
- частные фонды (ООО «Технологии строительства СОФЖИ» и др.) – отличающиеся непрозрачностью расходования средств и отсутствием доверия со стороны потенциальных спонсоров;
- волонтерские организации и НКО, характеризующиеся отсутствием системности и единообразия;
- меценатство – главной особенностью которого является единичная практика и исключительно локальный интерес;
- представители бизнеса, заинтересованные во владении исторической недвижимостью в городе.

Вопросы поддержки исторических зданий с привлечением бизнеса

постоянно актуализируются государством, но, как показывают лучшие зарубежные практики по вовлечению инвесторов в ремонт, реставрацию и поддержание исторической недвижимости, без преобладающей роли государства успех маловероятен. Исследования позволили установить наличие синергетического эффекта (рис.2), образованного в условиях эволюции управления и развития городской недвижимости на основе экономических интересов, вовлекающих в систему общих отношений государство, представителей бизнеса, науки и исторически значимую недвижимость.

Участники промышленных объединений в лице представителей бизнеса заинтересованы в повышении эффективности функционирования деятельности, сокращении издержек, обеспечении роста деловой активности, что может быть обеспечено путём вовлечения в их деятельность исторически значимой недвижимости.



Рисунок 2. Образование сферы взаимных экономических интересов государства, бизнеса и общества

В то же время, городские власти заинтересованы в привлечении новых инвесторов для обеспечения надлежащей эксплуатации объектов культурного наследия. Для определения субъектов, которые не только заинтересованы в потенциальной возможности владения исторической недвижимостью, но и обладающие набором определённых мотивов (необходимость представительств в черте города, продвижения бренда и рекламы, реализации социальных функций и др.) и ресурсов для поддержания и надлежащей эксплуатации обозначенной категории объектов культурного наследия, в работе проведён индивидуальный экспертный опрос методом векторов предпочтений среди представителей некоммерческих организаций, имеющих успешный опыт реализации проектов по

сохранению объектов культурного наследия, в том числе и недвижимого (табл.1).

Таблица 1 – Суммарные факторные оценки по экспертам

№	Субъект оценки (I)	Эксперты (i)					Среднее значение
		1	2	3	4	5	
1	Субъекты малого предпринимательства, локализованные в городской черте	19	25	18	21	18	20,2
2	Субъекты среднего и крупного предпринимательства, локализованные в городской черте	40	45	44	42	46	43,4
3	Корпоративные объединения с рассредоточенной структурой	44	44	44	45	43	44
4	Объединённые группы предприятий (промышленные кластеры и др.), выведенные за пределы городов	55	55	50	48	57	53
5	Предприятия вне зависимости от масштаба бизнеса находящиеся на территориальном удалении от ОКН	32	27	31	37	38	33
6	Меценаты (Ассоциации владельцев исторических усадеб и др.)	31	23	25	23	22	24,8
7	НКО и волонтерские проекты ( ВООПИК, «Том Соьер Фест», «Общее дело» и др.), основной источник инвестиций – пожертвования, краудфандинг	31	33	40	36	28	33,6

Полученные данные скорректированы с учётом коэффициентов весомости, значение которых определено экспертами и отражает важность в первую очередь ответственности субъекта за сохранность объекта культурного наследия, исполнение принятых на себя обязательств по осуществлению надлежащей эксплуатации, поддержанию технического состояния и вовлечению в использование недвижимости в соответствии с законодательством, где большему среднему значению соответствует наиболее предпочтительный субъект.

Для подтверждения результатов исследования, в работе проведен расчетный эксперимент по использованию инвестиционного потенциала резидентов кластера в новом предлагаемом направлении. Подробнее показано на рис. 3.

Так, проведённые расчёты на примере объектов культурного наследия г. Н. Новгород, где средняя арендная ставка офисных помещений составляет 626 рублей за м<sup>2</sup> в месяц, а площадь наиболее востребованных офисных помещений варьируется в пределах 46-50 м<sup>2</sup>, показали высокий потенциал инвестиций со стороны промышленных объединений.

При оценке инвестиций 50 % резидентов среднего по размерам кластера (25 компаний) в офисную недвижимость мы видим сумму, которая на 30-50% покрывает потребность в средствах на реконструкцию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия в первый год партнёрства, в зависимости от характеристик объекта и технического состояния. Собственные средства, мобилизуемые управляющей компанией промышленного кластера, выделяемые для завершения ремонтных работ формируют оставшуюся часть инвестиций для реализации проекта. Софинансирование со стороны государства при реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» может обуславливать ещё больший интерес со стороны бизнеса в рассматриваемой модели. Таким образом перенаправление сопоставимых инвестиций от резидентов промышленных объединений в объекты культурного наследия приводит к тому, что в течение первого года выполняются



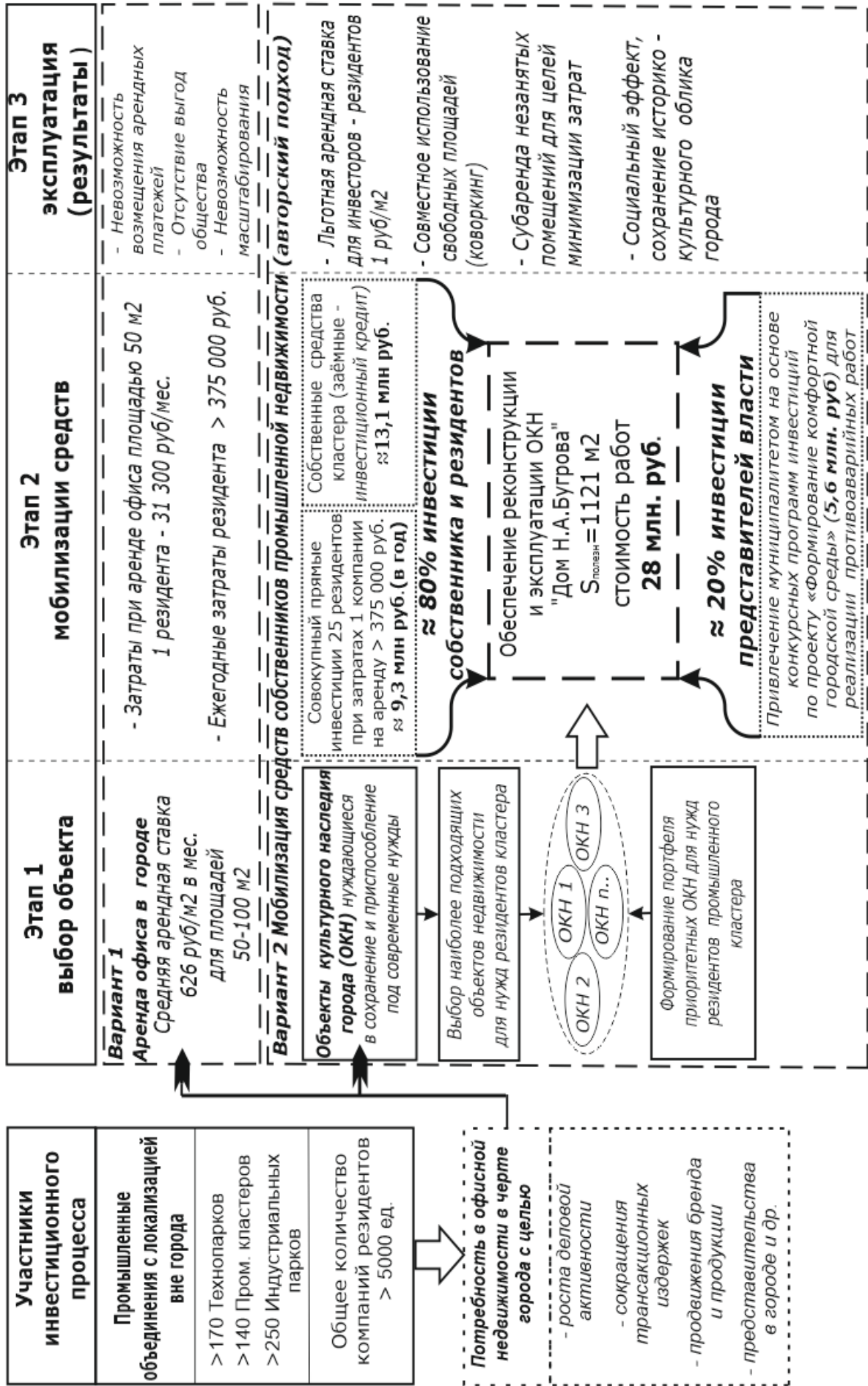


Рисунок 3. Моделирование привлечения инвестиций собственников промышленной недвижимости в реставрацию и ремонт объекта культурного наследия г. Н.Новгород

все ремонтно-реставрационные работы и далее затраты на аренду объектов сводятся к минимуму, например, 1 руб. за м<sup>2</sup>, что обуславливает практически безвозмездное пользование объектом культурного наследия.

Осуществив экстраполирование полученных частных результатов, можно предположить, что объединённые группы промышленных предприятий (промышленные кластеры, индустриальные и технопарки), выведенные за пределы населенных пунктов, максимально соответствуют для вовлечения в свою деятельность исторической недвижимости. Ярким, но, конечно, не единственным примером актуальной формы объединения промышленных предприятий являются индустриальные парки гринфилд (greenfield), где можно привести следующие доводы:

- во-первых, достигается максимальная степень загрузки относительно небольшой по размеру площади объекта культурного наследия, благодаря организации совместного использования объекта недвижимости для множества резидентов;

- во-вторых, при эксплуатации объекта недвижимости с исторической значимостью большинство резидентов имеет единую целевую ориентацию;

- в-третьих, если среди разных форм промышленных кластеров рассматривать индустриальные парки, то получаемый эффект может быть усилен за счёт масштабной государственной поддержки;

- в-четвёртых, индустриальные парки имеют повышенный уровень ответственности за принимаемые на себя обязательства, учредителями парков в 40% являются органы государственной власти, наличие строительных компетенций у управляющей компании служит дополнительным фактором;

- в-пятых, резиденты локализованных за пределами городов промышленных кластеров значительно заинтересованы в создании представительств, офисов, различных центров в городской черте;

- в-шестых, объединённые группы промышленных предприятий, имеющие выстроенные цепочки производственных отношений полного цикла, являются лидерами по динамике привлечения инвестиций в регионы, что, в совокупности с повышенной рентабельностью, определяет экономическую стабильность и устойчивость;

- в-седьмых, ежегодно количество как сертифицированных, так и не сертифицированных промышленных кластеров в регионах страны увеличивается, вместе с тем, возрастает и число резидентов, и потенциал развития внегородских крупных производственных объединений не исчерпан, что определяет долгосрочные перспективы вовлечения объектов культурного наследия в их деятельность;

- в-восьмых, взаимодействие государства и промышленного кластера по вопросам эксплуатации объектов культурного наследия имеет наименьшую административную и организационную нагрузку на госорганы, так как всё количество резидентов индустриального парка способна представлять его управляющая компания, обладающая в том числе необходимыми и достаточными компетенциями в сфере управления недвижимостью.

### 3. Механизм вовлечения объектов культурного наследия в хозяйственную деятельность собственников промышленной недвижимости, с учетом идентификации роли и значения государственных программ в области формирования комфортной городской среды

Как показал проведённый анализ проблем функционирования промышленных предприятий, выведенных за пределы населенных пунктов, для эффективного функционирования им необходимы маркетинг и продвижение своей продукции, технологии повышения конкурентоспособности, повышение эффективности использования потенциала территорий не только в своём окружении, но и за пределами. Таким образом, с учетом образования новых экономических интересов со стороны бизнеса по участию в социальной среде города, автором диссертационного исследования предлагается механизм вовлечения бизнеса в программы обеспечения функционирования и развития объектов культурного наследия городов (рис. 4).



Рисунок 4. Схема механизма вовлечения объектов культурного наследия в бизнес-среду

Согласно предлагаемой схеме, отметим следующее:

Во-первых, для развития объединений промышленных предприятий государство предлагает поддержку, в основном, в части кредитов, строительства инфраструктуры, административных ресурсов. Организационный механизм для этого может подразумевать долевое участие государства в уставном капитале кластера, промышленного парка и др.

Во-вторых, городские власти заинтересованы в сокращении промышленной недвижимости в городе. Но при этом возрастает интерес к развитию социально-культурной недвижимости, в том числе непроизводственного назначения в целях всестороннего развития личности.

В-третьих, объекты непроизводственного назначения – объекты культурного наследия – могут использоваться резидентами кластеров для реализации различных коммуникативных проектов: обучения, проверки компетенций кадров, выставок, дней открытых дверей, исследовательских центров, и т.д., что обуславливает интерес и возможность извлечения экономических выгод для участников кластера.

В-четвёртых, для повышения эффективности проектов создания комплексов промышленных предприятий государство может помимо прямых кредитов и участия в строительстве инфраструктуры оказывать иную помощь, участвуя в подборе городских объектов с учётом необходимой функциональности, территориального обеспечения и адаптации под нужды бизнеса. Таким образом, это будет специальная мера поддержки.

В-пятых, с управляющей компанией промышленного объединения заключается контракт жизненного цикла на последующее обслуживание переданного объекта. После заключения контракта государство не должно нести никакие затраты на обслуживание объекта.

В-шестых, создание фонда развития и эксплуатации объектов культурного наследия управляющей компанией кластера совместно с местными властями, исключает нецелевое использование средств.

Рассмотренная схема механизма вовлечения объектов культурного наследия в бизнес-среду представляется эффективным не только в экономическом, но и в социокультурном плане, позволяя сохранять и эксплуатировать объекты культурного наследия, в том числе с целью духовного и нравственного совершенствования общества, развития личности в аспекте повышения общей культуры.

В условиях, когда объект эксплуатируется силами муниципалитета, и когда объект передается оператору промышленной недвижимости, состав поступающих средств значительно меняется, а вместе с тем фиксируется изменение и в части результатов освоенных средств. Как следствие, на рисунке 5 показан принцип оптимизации экономической модели муниципалитета при эксплуатации объекта культурного наследия, которая из балансовой приобретает динамический вид.

В то же время одной из главных задач муниципалитета при обеспечении функционирования объекта культурного наследия является совместный с промышленным кластером контроль установленного формата использования объекта. Поэтому его затраты при передаче объекта сокращаются, но полностью не исключаются. Объект, переданный по договору бизнесу, требует меньших усилий и по различным контрольным мероприятиям, проведённый анализ позволяет сделать следующие выводы:



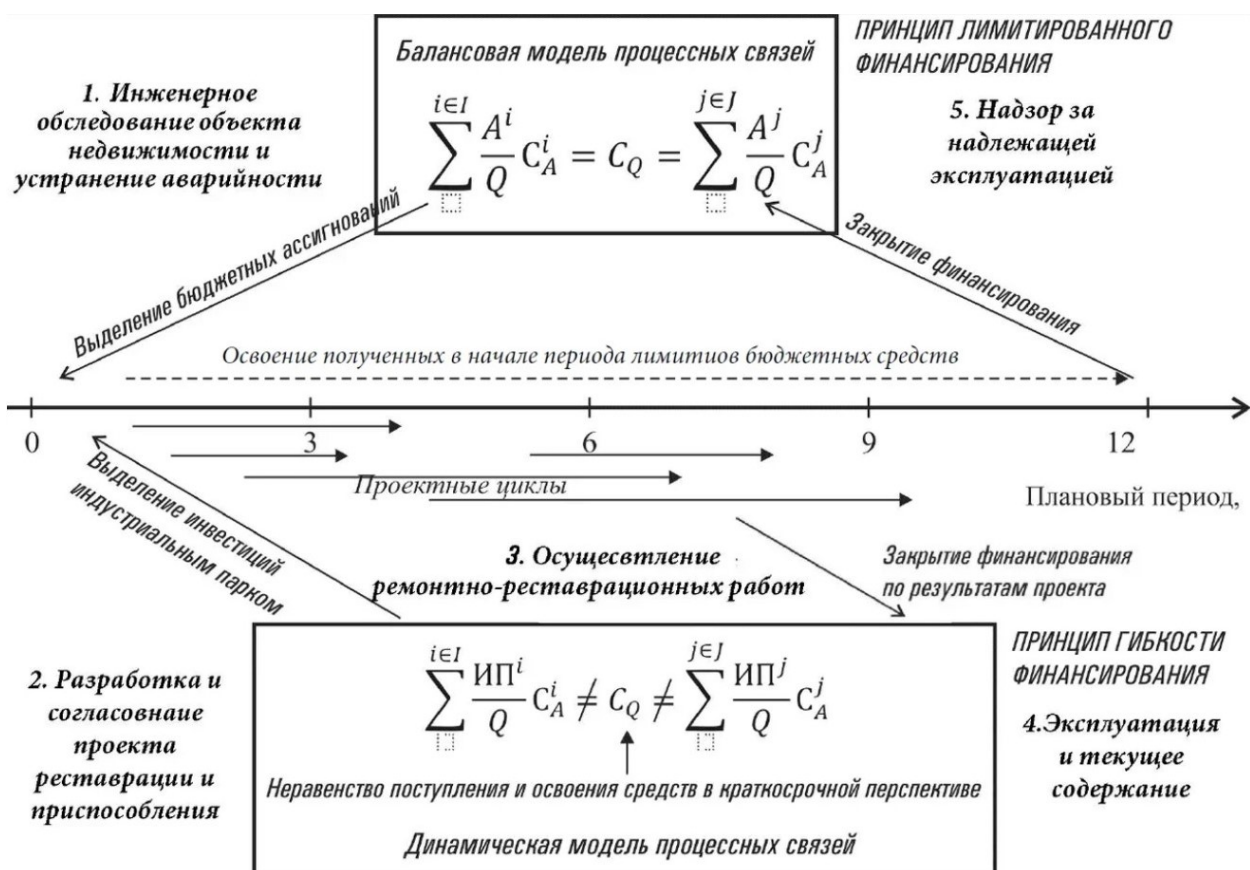


Рисунок 5. Преобразование модели процессных связей при финансировании и эксплуатации объекта культурного наследия, где  $A^i$  – поступление бюджетных средств  $A$   $i$ -го вида по принципу минимально необходимой достаточности, руб.;  $i$  – индекс, характеризующий вид поступающих средств  $A$  (по уровням бюджета);  $I$  – множество видов поступающих средств  $A$ ;  $Q$  – объём средств  $A$  за анализируемый период, руб.;  $A^j$  – выбытие (освоение) средств  $A$   $j$ -го вида при эксплуатации объекта недвижимости, руб.;  $j$  – индекс, характеризующий вид выбытия средств  $A$ ;  $J$  – множество видов выбывающих (освоенных) средств  $A$  при эксплуатации объекта;  $\frac{A^i}{Q}$  – доля поступающих средств  $A$   $i$ -го вида в их объёме  $Q$ ;  $C_A^i$  – эксплуатационные затраты  $C$  единицы средств  $A$   $j$ -го вида, руб.;  $C_Q$  – эксплуатационные затраты  $C$  в расчете на единицу  $Q$  оборота анализируемых средств, руб.;  $\frac{A^j}{Q}$  – доля выбывающих средств  $j$ -го вида в их объёме  $Q$ ;  $C_A^j$  – эксплуатационные затраты  $C$  единицы средств  $A$   $j$ -го вида, руб.;  $ИП^i$  – поступление средств промышленного объединения  $i$ -го вида, руб.;  $ИП^j$  – выбытие средств промышленного объединения  $j$ -го вида, руб.

1) эксплуатация объекта культурного наследия при привлечении участников промышленного кластера осуществляется при доминирующей инвестиционной поддержке со стороны бизнеса. При этом также осуществляется участие со стороны муниципалитета в целях обеспечения контроля целевого использования объекта культурного наследия;

2) при эксплуатации объекта культурного наследия только силами муниципалитета осуществляется выборка бюджетных лимитов, что ограничивает применение, апробацию новых подходов и технологий использования объекта, возникающих в текущем периоде;

3) при эксплуатации объекта промышленным кластером применяется

проектный подход, который основан на графиках финансирования, удовлетворяющих нужды проекта и не имеющий строгого ограничения по времени. Бизнес самостоятельно выбирает проектные циклы и имеет возможность в любой момент реализовывать новые креативные идеи.

#### **4. Модель оценки эффективности партнерства государства (муниципальных органов власти) и бизнес-сообщества при реконструкции, эксплуатации объектов культурного наследия за счёт повышения совокупной стоимости бизнеса и профессионального управления зданиями-памятниками исторической части города**

Целью муниципалитета, заключившего соглашение с промышленным кластером, является, в первую очередь, оперативный контроль факторов износа. Общим результирующим итогом эксплуатации объекта является оценка его стоимости с учетом физического износа и его потребительских свойств. Способ определения стоимости объекта недвижимости заключается в следующем:

$$C_B = F_{O.H.} * H_{CM}^{Cp.p}, \quad (1)$$

где  $F_{O.H.}$  - площадь объекта недвижимости,  $m^2$ ;

$H_{CM}^{Cp.p}$  - среднерыночная стоимость недвижимости на заданный измеритель ( $m^2$  или др.).

Определение инвентаризационной стоимости объекта осуществим следующим образом:

$$C_{OH}^I = k_{уд} * (C_B - И), \quad (2)$$

где  $C_{OH}^I$  - инвентаризационная стоимость объекта недвижимости;

$k_{уд}$  - интегральный индекс изменения цен на строительные-монтажные работы (для приведения цен к текущему уровню цен);

$(C_B - И)$  - стоимость объекта недвижимости с учетом известного уровня износа, руб;

$C_B$  - восстановительная стоимость, руб;

$И$  - накопленный износ объекта недвижимости, руб.

Далее определим стоимость возмещения ущерба одного конструктивного элемента:

$$C_{ущ i} = C_{OH}^I * \delta_i * \beta_i, \quad (3)$$

где  $C_{ущ i}$  - стоимостное выражение ущерба от разрушения (полного или частичного)  $i$ -го конструктивного элемента, руб;

$C_{OH}^I$  - восстановительная стоимость объекта недвижимости, руб;

$\delta_i$  - доля стоимости  $i$ -го конструктивного элемента в стоимости объекта недвижимости, которая определяется в зависимости от технических характеристик здания и самого элемента, %;

$\beta_i$  - степень разрушения  $i$ -го конструктивного элемента, определяемая путём диагностики одним или совокупностью методов неразрушающего контроля, %;

В свою очередь, совокупный ущерб определяется:

$$C_{\text{ущ}}^{\text{ОБЩ}} = \sum_{i=1}^n C_{\text{ущ } i} \quad (4)$$

где  $i$  - количество оцениваемых элементов объекта  $1 \leq i \leq n$ .

Если объект невозможно восстановить, то рассчитываемый совокупный ущерб выражается инвентаризационной стоимостью объекта. В результате расчёта стоимости объекта недвижимости с учётом отдельных стоимостных параметров представляется возможным оценить эффективность реализации государственного партнёрства с бизнесом. Целевые результаты муниципальных властей, а также минимизация рисков проектов реновации обеспечиваются при вовлечении инвестиций промышленного кластера. При этом срок окупаемости затрат бизнеса не должна превышать минимально достаточного уровня для формирования интереса со стороны резидентов кластера. Обеспечение целевых результатов муниципалитета и потребности бизнеса позволит реализовать и интересы общественности (подробнее показано на рис. 6), в том числе:

- повысить комфортность городской среды;
- улучшить экономику города;
- сохранить и развить уникальную идентификацию города;
- сформировать условия для всестороннего развития личности;
- обеспечить этнокультурное единство граждан.

Результаты проведённого анализа позволяют сделать вывод, что основная продукция промышленного кластера производится на его территориях – специальных площадках и зданиях за пределами города, таким образом производство продукции, работ и услуг будет капитализировать именно те объекты недвижимости, которые непосредственно располагаются на территории кластера.

В свою очередь объекты социально-культурного значения, располагающиеся в городе, главным образом относятся к коммуникативной, а не производственной инфраструктуре кластера и содержат факторы капитализации за счет сокращения транзакционных издержек, повышения деловой репутации и др.

Проведённый анализ позволил установить, что именно сокращение транзакционных издержек является объектом внимания для резидентов промышленных объединений, когда им предлагается инфраструктура социально-культурных объектов, находящихся в городской среде. Для отражения практической применимости подхода в работе осуществлено ситуационное моделирование, основанное на сопоставлении дисконтированных величин денежных потоков по проекту и оценки стоимости предприятия.

Для применения концепции управления финансовыми потоками необходимым является расчёт прибыли, представленный следующим образом:

$$\Pi = D_{\text{он}} - Z_{\text{он}} \quad (5)$$

где  $D_{\text{он}}$  - доход от управления объектом недвижимости, руб.;  $Z_{\text{он}}$  – затраты на управление объектом недвижимости, руб.

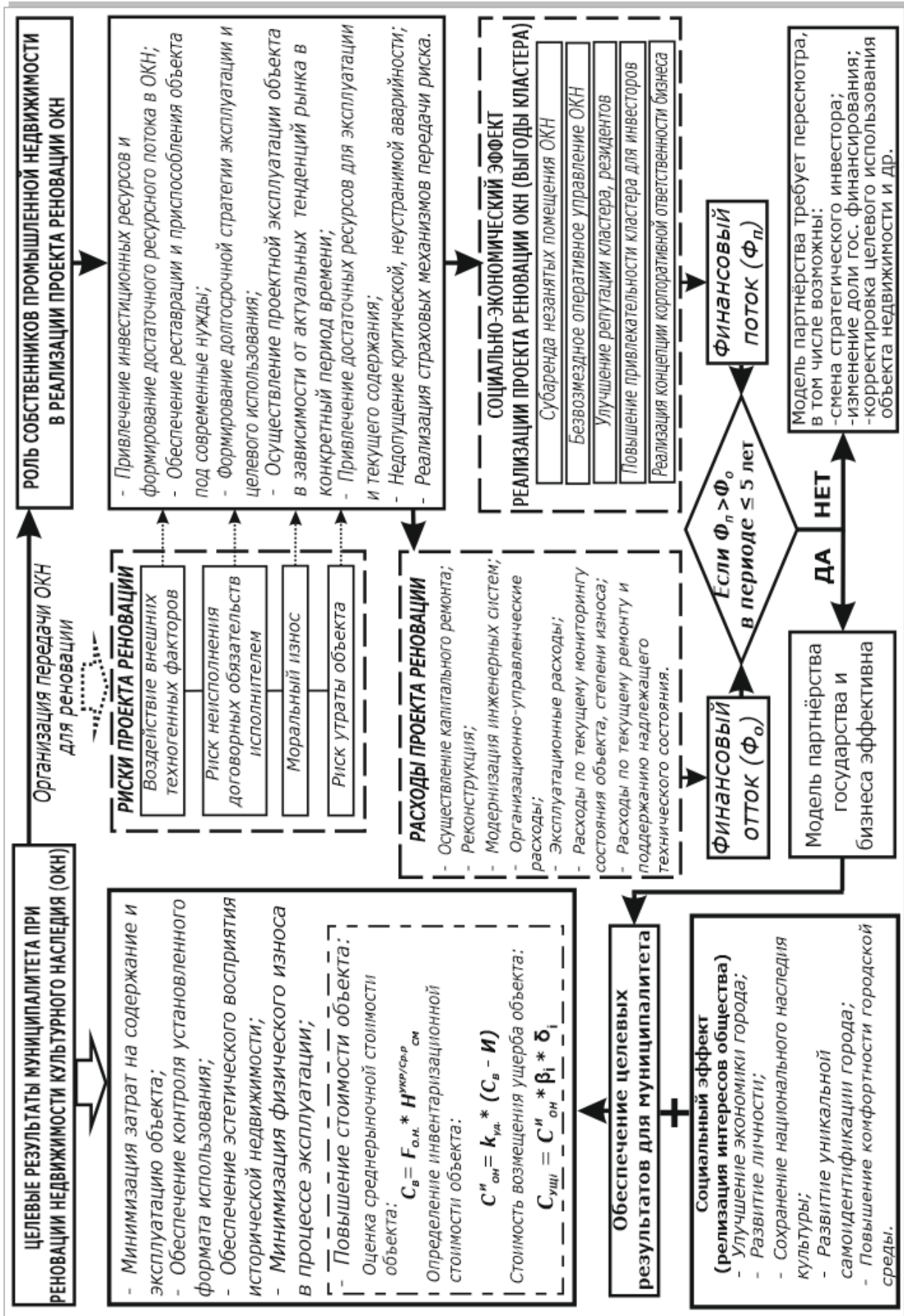


Рисунок 6. Модель оценки эффективности партнерства государства и бизнеса на этапе прединвестиционного планирования

Доходы от управления включают: доходы от сдачи объекта в субаренду; доходы, извлекаемые от использования объекта в основной и иной коммерческой деятельности; прочие доходы от использования объекта.

Затратный показатель эффективности управления объектом недвижимости представим в виде:

$$\mathcal{E}_z = \frac{K(D_{\text{он}} - \mathcal{Z}_{\text{он}})}{\mathcal{Z}_{\text{он}}}, \quad (6)$$

где  $K$  – коэффициент, учитывающий налогообложение при эксплуатации объекта недвижимости.

Ресурсный показатель эффективности управления объектами недвижимости определим следующим образом:

$$\mathcal{E}_p = \frac{K(D_{\text{он}} - \mathcal{Z}_{\text{он}})}{C_{\text{он}}}, \quad (7)$$

где  $C_{\text{он}}$  – совокупная стоимость объектов недвижимости, руб.

Приведённое в работе сочетание источников инвестиций в совокупности представляется результативным не только в экономическом плане (показатели коммерческой и бюджетной эффективности), но и в социокультурном, позволяя сохранять и эксплуатировать объекты культурного наследия, в том числе с целью духовного и нравственного совершенствования общества, развития личности в аспекте повышения общей культуры. С точки зрения показателей деятельности строительного подразделения предприятия ООО «Завод «Старт» при реализации предложенной в диссертации модели основные изменения происходят в следующих направлениях:

1) коммерческие расходы – при использовании возможностей социально-культурных объектов в черте города достигается их снижение;

2) расходы на приобретение необходимого для работы имущества – предполагается, что при локализации видов деятельности в недвижимости культурного наследия будет зафиксировано увеличение расходов, при этом данные расходы являются единовременными;

3) себестоимость производимой продукции, работ, услуг. В данную себестоимость дополнительно включаются затраты на эксплуатацию объекта в черте города, и они будут увеличивать себестоимость продукции.

В результате ситуационного моделирования были получены данные, (табл. 2, табл. 3), анализ которых позволил заключить, что при использовании объектов недвижимости культурного наследия города самым критичным и ожидаемым результатом является увеличение выручки от реализации продукции. При этом доля коммерческих расходов в затратной части выручки предприятия является относительно не большой, в сравнении с затратами на материалы, труд, эксплуатацию машин и механизмов и др.

При уменьшении коммерческих расходов предприятия на 20% в прогнозном периоде, стоимость предприятия составит 9626,2 тыс. руб. (+1,2%), что несущественно для целей исследования. В свою очередь, при увеличении себестоимости на 4% из-за необходимости эксплуатации объекта социальной недвижимости в городе и сохранении 20% снижения коммерческих расходов

прогнозные результаты свидетельствуют о снижении стоимости предприятия в прогнозном периоде до 8156,3 тыс. руб. (-14,26%).

Таблица 2 – Показатели стоимости строительного подразделения без использования объекта культурного наследия

№ п.п	Наименование показателей, тыс. руб.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Прогнозный период		
					2021 г.	2022 г.	2023 г.
1	Выручка от реализации	16750,0	19262,5	23307,6	27005,2	27005,2	27005,2
2	Себестоимость реализованной продукции	12328,5	14177,8	17155,1	19129,1	19129,1	19129,1
3	Коммерческие расходы	63,4	175,0	295,0	295,0	295,0	295,0
4	Управленческие расходы	2425,2	2789,0	3374,7	4250,7	4250,7	4250,7
5	Прибыль до уплаты налога	1932,9	2120,7	2482,9	3330,4	3330,4	3330,4
Стоимость предприятия:						9512,9	

Таким образом, в рамках предлагаемой модели оптимизация и снижение коммерческих расходов в наименьшей степени влияет на стоимость предприятия, в частности на ее рост. Как результат, увеличение стоимости предприятия, сокращение срока возврата вложенных инвестиций происходит за счет роста выручки предприятия на самом минимальном значении (10%) возможного благодаря использованию недвижимости объекта социально-культурного значения города. Повышение рентабельности и размера прибыли деятельности без увеличения выручки является следствием сокращения затрат. Рост выручки на 10% при росте себестоимости в пределах этих процентов (табл.3) позволяет гарантированно отражать увеличение всей стоимости предприятия за краткосрочный период (рост составил 40%).

Таблица 3 - Показатели стоимости строительного подразделения при вовлечении в деятельность объекта культурного наследия

№ п.п	Наименование показателей, тыс. руб.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Прогнозный период		
					2021 г.	2022 г.	2023 г.
1	Выручка от реализации	16750,0	19262,5	23307,6	29705,7 (+10%)	29705,7 (+10%)	29705,7 (+10%)
2	Себестоимость реализованной продукции	12328,5	14177,8	17155,1	19894,3 (+4%)	19894,3 (+4%)	19894,3 (+4%)
3	Коммерческие расходы	63,4	175,0	295,0	236,0 (-20%)	236,0 (-20%)	236,0 (-20%)
4	Управленческие расходы	2425,2	2789,0	3374,7	4250,7	4250,7	4250,7
5	Прибыль до уплаты налога	1932,9	2120,7	2482,9	5324,8	5324,8	5324,8
Стоимость предприятия:						13344 (+40%)	

Предлагается, что помимо различных представительских функций, объект недвижимости может являться офисом управления проектами, которые представляют собой факторинговые сделки. Осуществлённое ситуационное моделирование, подтвержденное расчетами по возможности ускорения периода окупаемости за счет вовлечения в бизнес уже капитализированных объектов, является дополнительным драйвером для развития объединённых комплексов промышленных предприятий (промышленных кластеров и др.), частным примером которых являются как государственные, так и частные индустриальные парки.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате проведенного диссертационного исследования разработан механизм привлечения частных инвестиций в проекты развития объектов культурного наследия и получены следующие выводы:

1. Проведенное исследование позволило установить современные тенденции формирования инфраструктуры страны и выявить её наименее защищенную часть в виде объектов недвижимости культурного наследия, дистанцированных от инвестиций предпринимательского сектора, имеющих особый режим функционирования.

2. Показана возрастающая потребность поиска ресурсов обеспечения функционирования объектов культурного наследия города и выделены промышленные кластеры, позволяющие непрерывно развивать и эксплуатировать недвижимость с достижением взаимовыгодных результатов для общества и бизнеса.

3. Разработан механизм вовлечения объектов культурного наследия в инвестиционную сферу промышленных объединений с образованием положительного коммерческого, бюджетного и социокультурного эффекта.

4. Представлены положения и финансовые показатели государственной программы формирования комфортной городской среды, показано экономико-математическое обоснование привлечения капитала операторов крупной промышленной недвижимости в сферу поддержания социально-значимых объектов города в условиях партнёрства с государством.

5. Определены наиболее востребованные услуги управляющих компаний промышленных кластеров, на основании чего разработана схема расширения коммуникативных возможностей бизнеса в условиях повышения эффективности эксплуатации социально-культурных объектов города.

6. Приведены расчетные обоснования и схемы бизнес-процессов на базе объектов культурного наследия, которые в результате помогают получить преимущества промышленному кластеру и его резидентам, что в конечном счете отражается на росте стоимости бизнеса, более эффективной локализации бизнес-структур в черте населенных пунктов.

**Рекомендации и перспективы дальнейшей разработки темы.** Предложенные теоретические и методические положения вовлечения субъектов инвестиционной деятельности в объекты культурного наследия городов могут получить дальнейшее развитие для повышения конкурентных преимуществ экономических субъектов, их деловой репутации, а также при формировании и реализации перспективных национальных проектов и программ по сохранению исторической недвижимости городов.

## **СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ АВТОРОМ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ**

**В журналах, включенных в Перечень рецензируемых научных изданий:**

1. Беккер П.Р. Формирование и эффективное использование нового вида инфраструктуры в условиях трансформации драйверов роста экономики //



Интернет-журнал Науковедение. - 2017. - Т. 9. - № 6. - 1,0 п.л. URL статьи: <https://naukovedenie.ru/PDF/168EVN617.pdf> (доступ свободный).

2. Беккер П.Р. Развитие индустриальных парков как способ обеспечения функционирования объектов социальной инфраструктуры в условиях ограниченного экономического роста// Инновации и инвестиции. - 2018. - № 3. - С. 135-138. - 0,5 п.л.

3. Беккер П.Р. Эффективное функционирование объектов социальной инфраструктуры в условиях формирования новых экономических интересов // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2018. - Т. 8. - № 3А. - С. 187-197. - 0,8 п.л.

4. Беккер П.Р. Особенности капитализации объектов недвижимости с культурно – исторической ценностью // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. - 2018. - № 11. - С. 4 - 9. - 0,6 п.л.

5. Беккер П.Р., Силка Д.Н. Индустриальные парки как зоны развития промышленности в рамках концепции умных городов// Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. - 2019. - № 3 - С. 136 - 142. - 1,0 п.л.

6. Беккер П.Р. Инвестиционный синергетический эффект при реализации механизма привлечения капитала в поддержание объектов культурного наследия городов// Экономика и предпринимательство. - 2019. - № 9 - С. 521-526. - 0,5 п.л.

**Статьи, опубликованные в других научных журналах и изданиях:**

7. Беккер П.Р. Новые источники капитализации объектов культурного наследия// Материалы IX международной научно-практической конференции «Инновационные кластеры цифровой экономики: драйверы развития». - 2018. - № 3. - С. 227 – 234. - 0,5 п.л.

8. Беккер П.Р. Анализ практик индустриальных парков и потенциала развития проектов экономического развития Нижегородской области// Инновационное развитие. - 2018. - № 3. - С. 46 - 49. - 0,5 п.л.

9. Беккер П.Р. Развитие возможностей использования социальной недвижимости с целью повышения эффективности хозяйственной деятельности предприятия – резидента индустриального парка// Вестник современных исследований - 2018. - № 12.7. - С. 45 - 48. - 0,5 п.л.

10. Беккер П.Р. Анализ практик сохранения объектов культурного наследия и интеграции в региональную экономику// VIII Всероссийский фестиваль науки: сборник докладов в 2-х томах. Том 2. - 2018. - С. 93 - 97. - 0,25 п.л.

11. Беккер П.Р., Силка Д.Н. Методические подходы сохранения и вовлечения объектов культурного наследия в экономику городов// Уральский научный вестник. - 2020. - № 2. - С. 14 - 22. - 0,25 п.л.