

УДК 338.518

A.N. Tsatsulin

CAN AUCTION SALES BE CLASSIFIED AS BEST PRACTICE FOR THE PRESERVATION OF HISTORICAL CITIES? PART 1

The article once again raises the issues of preserving immovable cultural heritage sites in St. Petersburg, where in recent years the problems of their preservation have sharply worsened, cases of unauthorized demolition, removal of protected status, lowering the level of significance, uncoordinated alterations of the external and internal decoration of historical buildings-monuments have become more frequent. All this leads to the loss of authenticity of the urban environment of the northern capital and almost to the irretrievable loss of objects of national wealth. However, the material of this article included an analysis of the information that contains the experience of implementing the Program "one ruble per square meter" in relation to buildings of monuments of different levels of significance of historical megalopolises objects with the involvement of auction trading technologies prescribed in Russian legislation. The purpose of the study is to find, if not the best, then at least an optimal way to preserve immovable cultural heritage sites of historical cities on the example of St. Petersburg with the involvement of auction trading tools and in the context of overcoming serious difficulties in the development of the national economy. In terms of materials and methods of research, in addition to regulatory acts concerning the substantive side within the strictly defined boundaries of the legal field, the methodology and technique of the probabilistic approach were used in the work, in particular, the frequency variety of the objective probability concept, as well as the principles of uncertainty, invariance, methods of formal logic and expert assessments, methods of the general theory of statistics and business valuation. The obtained results of the study include an analysis of existing practices for the transfer of immovable cultural heritage objects to investors and the proposed probabilistic-statistical model

А.Н.Цацулин¹**МОЖНО ЛИ ОТНЕСТИ АУКЦИОННЫЕ ПРОДАЖИ К ЛУЧШИМ ПРАКТИКАМ СОХРАНЕНИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ГОРОДОВ? ЧАСТЬ 1**

В статье в очередной раз подняты вопросы сохранения объектов недвижимого культурного наследия в Санкт-Петербурге, где в последние годы резко обострились проблемы их сохранности, участились случаи несанкционированного сноса, снятия охранного статуса, понижение уровня значимости, несогласованных переделок внешнего и внутреннего убранства исторических зданий-памятников. Всё это ведёт к утрате аутентичности городской среды Северной столицы и практически к безвозвратной утрате объектов национального богатства. Однако материал данной статьи включил в себя анализ той информации, что содержит опыт реализации Программы "один рубль за метр квадратный" в отношении зданий-памятников разного уровня значимости исторических мегаполисов, объектов с привлечением технологий аукционной торговли, прописанных в российском законодательстве. Цель проводимого исследования заключается в поиске если не лучшего, то хотя бы оптимального способа сохранения объектов недвижимого культурного наследия исторических городов на примере Санкт-Петербурга с привлечением инструментария аукционных торгов и в условиях преодоления серьёзных трудностей развития национальной экономики. В части материалов и методов исследования, помимо нормативных актов, касающихся содержательной стороны в строго очерченных границах правового поля, в работе использовались методология и техника вероятностного подхода, в частности, частотная разновидность концепции объективной вероятности, а также принципы неопределённости, инвариантности, методы формальной логики и экспертных оценок, методы общей теории статистики и оценки стоимости бизнеса. К полученным результатам исследования следует отнести

¹ Цацулин А.Н., профессор кафедры менеджмента, доктор экономических наук, профессор; Северо-Западный институт управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы (СЗИУ РАНХиГС) при Президенте РФ, Почётный работник высшего профессионального образования РФ, действительный член Национальной академии туризма, действительный член Европейской академии естественных наук (Ганновер, ФРГ). SPIN-код: 8478-6369. ORCID: 00000002-3725-9871.

Tsatsulin A.N., Professor of the Department of Management, Doctor of Economics, Professor; North-West Institute of Management of the Russian Academy of National Economy and Public Administration (NWIM RANEPА) under the President of the Russian Federation, Saint Petersburg, Russia; Honorary Worker of Higher Professional Education of the Russian Federation, full member of the National Academy of Tourism, full member of the European Academy of Natural Sciences (Hannover, Germany).

E-mail: vash_64@mail.ru

for establishing the final price of the proposed lot during auction sales of objects. The article ends with brief conclusions.

Keywords: immovable cultural heritage objects, property rights, cadastral and market value, uncertainty, probabilistic approach, multicollinearity of features, auction bidding, lot.

анализ существующих практик передачи объектов недвижимого культурного наследия инвесторам и предлагаемую вероятностно-статистическую модель установления окончательной цены предлагаемого лота в ходе аукционных торгов объектами. Статья завершается краткими выводами.

Ключевые слова: объект недвижимого культурного наследия, право собственности, кадастровая и рыночная стоимость, неопределённость, вероятностный подход, мультиколлинеарность признаков, аукционные торги, лот.

DOI: 10.36807/2411-7269-2025-1-40-57-72

"Лопухин (взглянув на часы). Если ничего не придумаем и ни к чему не придём, то двадцать второго августа и вишнёвый сад, и всё имение будут продавать с аукциона"
А.П. Чехов. Вишнёвый сад

Введение

Мировой и частично отечественный опыт охраны объектов недвижимого культурного наследия (ОНКН), в также сложившаяся практика развития исторических городов опровергают несколько устаревшие представления о сугубо затратном характере содержания зданий-памятников (ЗП), включая разноречивые в комментариях о технологическом, действительно, спорном понятии – современная реконструкция ОНКН. Так, анализ разнообразных преимуществ сохранения в полной мере историко-культурного наследия выявил положительное воздействие на экономический прогресс в трёх областях стратегического, скорее перспективного, развития российских мегаполисов – в сущности точек органичного роста: новое строительство и реставрация старого культурного наследия; динамика повышения стоимости объектов коммерческой недвижимости всех видов; масштабный рост турбизнеса в связке с соразмерным развитием гостиничного хозяйства и сервисных городских структур [11], [13], [36]. Как заметил вице-премьер правительства Российской Федерации А.В. Новак в "Открытом диалоге" 11.12.2024, размер только внутреннего туризма за 2024 г. составил 73 млн чел.¹

Анализ накапливаемых отечественных практик, которые принято профильными специалистами считать, по обыкновению, лучшими и/или оптимальными по сравнению с зарубежными, свидетельствует о том, что наиболее действенным и эффективным для сохранения и содержания исторических памятников в виде ОНКН оказывается путь включения их в текущие планы городского/территориального развития с дальнейшим их задействованием непосредственно в хозяйственном обороте. Именно с такой практикой использования ЗП² автор статьи полностью солидаризируется.

Отдельно следует внимательно изучить юридико-технические вопросы, образующие в отдельных случаях самостоятельную комплексную проблему регулирования отношений собственности на ОНКН, поскольку абсолютное большинство последних находится в собственности государства. В условиях функционирования обилия хозяйствующих субъектов, при наличии множества разновидностей собственности в сфере коммерческой недвижимости и реальных бюджетных дефицитов на местах разного иерархического уровня управления исключение исторической недвижимости из делового хозяйственного оборота лишено здравого смысла. Мораторий же на приобретение ОНКН в частную собственность на основе "пучка прав"³ лишь приостановил приток инвестиций в историческую недвижимость, столь необходимых для их содержания, сохранения, реставрации и даже реконструкции в связи с расплывчатыми формулировками из официальных нормативных актов [1]–[4], [8].

¹ Открытый диалог вице-преьера А.В. Новака. <https://russia.ru/news/v-otkrytom-dialoge-v-nacionalnom-centre-rossia-vice-premer-novak-rasskazal-kakoi-on-vidit-stranu-k-2030-godu?> (дата обращения 12.12.2024).

² Чьё-либо утверждение, что та или иная практика является наилучшей, обычно оспаривается, но, как правило, в этих утверждениях всегда и обязательно присутствует по-своему убедительная и привлекательная аргументация.

³ Имеется в виду классическая триада канонических прав концептуальных подходов в рамках так называемой аналитической юриспруденции (от англ. *bundle of rights*, или *bundle of sticks*) – владение, пользование, распоряжение.

Государство как гарант сохранности культурного наследия, а также конституционных прав каждого индивидуума на доступ к культурным ценностям, обязано устранить все законодательные нестыковки и препятствия для социально-экономического развития этого специфического вида недвижимости. Тем не менее, на всей территории РФ никто не вправе поступать в отношении исторической недвижимости как заблагорассудится, как бы это ни звучало публицистически откровенно дерзко и с душком непритязательного популизма.

Надлежаще зарегистрированный и добросовестный собственник ОНКН обязан содержать, сохранять, восстанавливать, реставрировать ЗП и обеспечивать оговорённую доступность его осмотра в установленном и в подобающем порядке. Отчуждению из государственной собственности не подлежат лишь особо ценные объекты культурного наследия, памятники и ансамбли, включённые в Список Всемирного наследия ЮНЕСКО, историко-культурные заповедники, объекты археологического наследия, общественные культурные пространства с аутентичными достопримечательностями, местами гения и пр. [10].

Уточнение проблемы, цель и задачи исследования

Застарелые и вновь выявленные проблемы сохранения объектов недвижимого культурного наследия исторических городов находятся в поле зрения законодателей, под пристальным вниманием обеспокоенной общественности и специалистов разного профиля. При этом образовывались и создавались богатые информационные базы сведений и банки соответствующих данных по указанным проблемам. Однако множество сопряжённых специфических проблем по-прежнему нуждается в содержательных уточнениях и в подробных комментариях, что в целом помогло установить цель данного исследования – поиск если не лучшего, то хотя бы оптимального способа сохранения ОНКН в условиях преодоления существенных трудностей поступательного развития национальной экономики.

Достижению сформулированной цели может способствовать решение следующих масштабных по трудоёмкости и по длительности выполнения трёх задач, которые необходимо сформулировать. Каким образом следует включать в хозяйственно-коммерческий и финансово-экономический оборот тот или иной ОНКН с учётом законодательно существующих способов такого вовлечения. Какое место занимают и какую экономическую роль в обозначенном процессе могут играть аукционные торги в аспекте накопленного отечественного, и, в частности регионального, подобного опыта. Какова статистическая добротность результативности применяемых методов окончательного установления справедливой аукционной цены лота в виде ОНКН в измеряемом отрыве (отклонении) от стартовой цены для предотвращения финансовых потерь федерального и городских бюджетов.

Обзор доступной информации

При обстоятельном разрешении сформулированных выше задач в форме вовсе не риторических вопросов необходимо обратиться к историческим фактам образования стоимости разного вида на ОНКН регионального и федерального значения. Так, на начало 2019 г., по данным Городского Управления Инвентаризации и Оценки Недвижимости СПб (ГУИИОН) кадастровая стоимость Исаакиевского собора была определена в размере 24254,0 руб. за м², что в пересчёте на официальные размеры ЗП составила всего лишь 122 453 873,0 руб.¹ Однако, здесь следует учесть то обстоятельство, что при оценке величины кадастровой стоимости определяется стоимость так называемого замещения, т.е. затраты на строительство подобного объекта с его аналогичной или достоверно сопоставимой полезностью, с применением конструкций, материалов и специальных восстановительных технологий, используемых в отечественном строительном-промышленном комплексе и на открытом товарном рынке на текущий момент оценки.

Также в аналитических расчётах оценщиками был учтён уровень фактического физического износа (устаревания) Исаакиевского собора, который, по данным того же ГУИИОН, составлял на тот момент почти 60,0%, что, естественно, понижало и кадастровую стоимость объекта, формально заносимую в Росреестр. Однако предварительно и официально заказанная оценка стоимости Собора московскими специалистами существенно превысила оценку ГУИИОН в 5 865 218 360,0 руб. даже без учёта НДС и без учёта стоимости земельного участка, отнесённого к строению по состоянию на дату проведения сторонней независимой профессиональной оценки, т.е. на 26.03.2018 г.

¹ Для сравнения рыночная стоимость одного м² жилого помещения близкой к Исаакиевскому собору старой части СПб (Адмиралтейский район) на порядок превышает данные стоимостные оценки.

Более того, в данном случае при измерении кадастровой стоимости не были приняты во внимание так называемые сверхулучшения объекта оценки, а именно: лепнина, позолота, отделка мрамором, фрески, мозаики и пр.¹ Всего около 20 тысяч наименований учтённых позиций по ведущемуся тогда в Музее четырёх соборов бухгалтерскому учёту. По информации пресс-службы отраслевого Комитета имущественных отношений Администрации СПб, стало известно, что на сегодня культовым зданием с самой высокой кадастровой стоимостью за один м² (186 544,5 руб.) в Северной столице является часовня святителя Луки Крымского на ул. Сикейроса, построенная в 2015 г. Однако её площадь составляет всего лишь 77,3 м². Официальное объяснение такому стоимостному парадоксу даётся вполне убедительное: минимальные значения удельного показателя кадастровой стоимости культовых сооружений вполне характерны для объектов большой площади 18-19 века постройки, имеющих, соответственно, бóльший износ. Для них величина кадастровой стоимости находится в диапазоне от 20 до 40 тыс. руб. за м². К этой группе храмовых сооружений, разумеется, относится и музей-памятник Исаакиевский собор [16].

Выше речь шла о кадастровой стоимости, а оценка объектов недвижимости предусматривает и существование иных видов оценочной стоимости. Так, стоимость в широком смысле определяется как экономическая связь между чем-либо, находящимся в собственности, и субъектом (лицом или лицами), который желает иметь это в своей собственности. Чтобы провести различие между широкими субъективными связями, которые могут возникать среди участников рынка недвижимости, профессиональные оценщики в ходе любой процедуры оценивания должны выделить в качестве исходной базы конкретный тип измеряемой стоимости [10], [30].

Наиболее общим типом стоимости является рыночная стоимость, однако существуют и такие исходные базы оценивания стоимости, что методически отличаются от рыночной, как то трактует ФСО II в его последней редакции от 14.04.2022 [5]. В тех случаях, когда целью оценки является установление рыночной стоимости, оценщик должен применять дефиниции, процедуры и методы, совместимые с требованиями ФСО II. Но как, по каким ценам, на базе какой стартовой стоимости торговались ОНКН и что планировалось выставлять на торги Российским аукционным домом (РАД), начиная с 2019 г., во многом осталось не освещённым в источниках информации. Тем не менее, сами аукционные торги в полной мере регламентированы действующим законодательством [7].

Таковыми ОНКН выступали объекты, имеющие серьёзный экономико-инвестиционный интерес для городского бюджета и важное социально-общественное значение для СПб, располагаемые в знаменитых и узнаваемых зданиях по историческим адресам: Марсово поле, д. 1А (бывшие казармы Павловского полка); Миллионная ул., д. 5 (служебный корпус Мраморного дворца + комплекс построек Запасного дворца); Миллионная ул., д. 6 (Конюшенный двор при дворце великого князя Михаила Николаевича).

Финансовые аналитики РАД долго и трудно формировали стартовую цену на эти лоты аукционных продаж в связи с уникальностью локации объектов и отсутствием на рынке недвижимости аналогичных объектов в виде объектов культурного наследия федерального значения. Тем не менее, ориентировочная цена лота на объекты по адресу Миллионная ул., д. 5 и д. 6 уже была определена на предварительном уровне в \$55,0 млн (порядка 3607,0 млн руб. по состоянию на 01.04.2019). Коммерческий расчёт городских властей строился на том обстоятельстве, что выставляемый лот мог быть интересен, прежде всего, всемирно известным зарубежным отельерам. В целях дальнейшего использования указанные объекты могли быть также приспособлены как под бизнес-центры, так и под торгово-развлекательные комплексы. Самым перспективным вариантом использования объекта на тот момент представлялось, конечно, создание гостиницы высокой ценовой категории при строгом сохранении статуса ЗП архитектуры в округе Марсова поля.

На все ЗП, как предписывает законодательство, накладываются сервитуты и ряд охранных обязательств, обременений для нового будущего собственника, включая обязательное сохранение внешнего исторического облика зданий и его внутреннего убранства. Среди набора этих ЗП наибольший интерес в качестве коллективного средства размещения представляло здание бывших казарм имперского периода, долгие годы занимаемое Северо-Западным заочным политехническим институтом, что, к сожалению, серьёзно исказило интерьеры здания-памятника и необратимо навредило сохранности интерьерного убранства. Но в проекте люксового отеля, показанного в Каннах на выставке MIPIM-2019,

¹Среди знаменитых и выдающихся авторов, занимавшихся оформлением интерьера Исаакиевского собора, фигурируют К. и Ф. Брюлловы, Бруни, Басин, Марков, Штейбен, Шебуев, Шамшин, Глюшар, Алексеев, Завьялов, Никитин, Сазонов, Неф, Майков, Рис, Муссини, Живаго, Молдавский, Дорнерь и Дузи [12], [13], [22], [25].

визуально на мониторах иллюстрировались по умолчанию будущие результаты ещё предстоящих реставрационных и восстановительных работ по внутренним конструкциям ОНКН.

Предложенный европейскому гостиничному сообществу проект подразумевал создание гостиницы мирового уровня 5*, возможно сетевого характера, со всеми вытекающими последствиями вроде суперсовременной инженерно-технической начинки, внедрения принципов западного менеджмента¹ и духа соответствующей корпоративной культуры. В параметрах технико-экономического обоснования проекта приводилась и примерная стоимость инвестиционного проекта, включая довольно существенный пункт в виде ожидаемых расходов около 5000,0 млн руб. Открытие отеля планировалось на 2023 г., а его менеджмент было предусмотрено передать раскрученному зарубежному оператору.

Однако ситуация резко изменилась в условиях антироссийских массированных санкций и ограничений. Многомиллиардная сделка (подробности не раскрываются) была осуществлена в пользу удачливого предпринимателя в сфере коммерческой офисной недвижимости А.Н. Фоменко, возглавляющего холдинговую компанию "Империя", который в купленных помещениях продолжил создание своих бизнес-центров "Сенатор" А и В класса. Благотворная идея создания в центре города отеля 5* мирового уровня таким образом сама по себе канула в Лету.

Особый интерес представляет объявление на сайте государственной корпорации "Дом.рф" от 05.12.2024² о том, что 21.02.2025 в 10:00 пройдёт аукцион по продаже территории и объектов бывшего следственного изолятора "Кресты" (СПб, наб. Арсенальная, д. 7) со стартовой стоимостью торгов, оценённой предельно точно в 1 051 508 377,0 руб. при величине задатка 210 301 675 руб. 40 коп. В состав лота входит 6 земельных участков общей площадью 3,91 гектара, здания и сооружения (29 объектов) общей площадью 41,2 тыс. м². Часть зданий входит в состав выявленного объекта культурного наследия (проект архитектора А.О. Томишко, 1885). Из лота было выведено несколько ЗП, в том числе действующая церковь Святого князя Александра Невского, которая передаётся епархии СПб. Дата окончания приёма заявок на участие в торгах обозначена 17.02.2025 г. в 15:00.

В отношении будущего использования помещений данного тюремного комплекса также выдвигались соблазнительные предложения превратить ОНКН в место коллективного размещения наподобие атмосферного Hotel Katajanokka (дизайн-отель) близ столицы Финляндии г. Хельсинки, также бывшего в прошлом СИЗО, спроектированного и построенного тем же архитектором А.О. Томишко в 1888 г. Однако, по мнению автора статьи, гигантские, по понятным причинам, инвестиции в реализацию подобной затеи вряд ли в обозримом периоде и/или вообще когда-либо окупятся, что делает перспективы воплощения задуманного отельерами, обслуживающими премиум-класс СПб, ничтожными.

Тем не менее, поиск надлежащего инвестора на реализацию любого проекта с использованием ОНКН может благополучно осуществляться на аукционных торгах, появление которых в отечественной экономической практике операций с недвижимым имуществом не следует считать каким-то инновационным мероприятием, а позвольте рассмотреть, скорее, как возврат к почти забытому, старому, доброму (см. эпиграф к данной статье [29]). Правовой прецедент подобной аукционной практики настоящего времени был зафиксирован в конце 90-х годов в Санкт-Петербурге [19], а с помощью такого юридико-технического инструмента была решена финансовая проблема задолженности конкретного предприятия по заработной плате своему трудовому коллективу.

Такие долги могут возникать по разным причинам, в том числе и экономического порядка. Но, в полном соответствии с грозными статьями Трудового и Уголовного кодексов РФ, по которым задержка с выплатой жалования влечёт серьёзные процессуальные последствия лично для руководства предприятия независимо от организационно-правовой формы последнего, включая продажу с молотка аукциониста объектов недвижимости. Первой жертвой торгов по решению арбитражного суда пала недвижимость АО "Гидроэлектромонтаж". После того, как долги по зарплате достигли 635,0 млн руб., 136 сотрудников этого предприятия обратились в Невский федеральный районный суд, выиграли судебный иск, и 31.07.1997 г. на аукционе, организованном Фондом имущества, помещения АО были проданы за 515,0 млн руб. На следующие торги были выставлены и

¹ По состоянию на 20.02.2024 гостиничный фонд СПб представлен 234 отелями с суммарным номерным фондом всего лишь в 25688 единиц (без хостелов), что явно недостаточно было всегда. Основная часть фонда около 64,0% – это "четырёхзвёздочные" средства размещения (4*), около 20,0% – 3* и почти 14,0% – 5*.

² В ПЕТЕРБУРГЕ ВЫСТАВИЛИ НА ТОРГИ ТЮРЬМУ. [HTTPS://MEDUZA.IO/NEWS/2024/12/05/V-PETERBURGE-VYSTAVILI-NA-TORGI-TYURMU-KRESTY-NACHALNAYA-TSENA-MILLIARD-RUBLEY](https://meduza.io/news/2024/12/05/v-peterburge-vystavili-na-torgi-tyurmu-kresty-nachalnaya-tsenamilliard-rublej) (ДАТА ОБРАЩЕНИЯ: 06.12.2024).

другие объекты недвижимости АО, что позволило погасить полностью долги трудовому коллективу. Правда, трудиться коллективу было уже негде, и экономический субъект с некогда всесоюзной и даже европейской известностью мгновенно исчез с карты мегаполиса [19].

До таких скорбных событий государство в конце периода псевдорыночных преобразований (после 1996 г.) беспокоилось, в первую очередь, о том, чтобы вернуть денежные средства в казну. И налоговая полиция арестовывала прежде всего недвижимость тех, кто имеет крупные долги перед госбюджетом. Только в 1997 г. при посредничестве городского Фонда имущества было реализовано на аукционных торгах арестованной недвижимости на сумму в 12,0 млрд руб. В числе лотов были представлены объёмы незавершённого строительства комплекса жилых зданий компании "Ленвест", производственные площади предприятия "Нева-мед". А также – недостроенная жилая недвижимость Обуховского завода, "сталинские", подлежащие реконструкции дома заводов "Энергия", "Русский дизель", "Армлит", дорогостоящий административный корпус Петродворцового часового завода, на который претендовала администрация самого г. Петродворец. Что касается проблемы сохранения охранного статуса того или иного торгуемого ОНКТ, то она, по мнению авторитетных историков петербургской промышленной и гражданской архитектуры, не всегда решалась в пользу отчуждаемого объекта [18]. Но наступили новые времена переосмысления содеянного и иной интерпретации путей будущего развития.

Используемые методы и техники исследования

Обязательным инструментарием любого прикладного исследования в рассматриваемой области следует признать международные акты публичного права, действующее российское законодательство (федеральное и субъектов федерации) и локальные нормативные акты экономического (хозяйствующего) субъекта (далее ЭС). Помимо содержательного наполнения в строго очерченных границах правового поля в настоящей работе использовались методология и техника вероятностного подхода, в частности, частотная разновидность концепции объективной вероятности, первоначально разработанные для задач анализа радиофонии.

При получении авторских результатов в статье применялись принципы неопределённости и инвариантности, а также методика формальной логики и экспертных оценок, методы общей теории статистики и приёмы оценки стоимости бизнеса. Методологически инструментарий исследования базируется на конечномерных аналогах стохастических интегралов Киёси Ито и Р.Л. Стратановича¹, что пошагово и детально проработано в различных расчётных техниках и что может быть рассмотрено в работах [35], [26].

Полученные результаты

Правила участия в аукционах продажи объектов недвижимости незамысловаты, детально прописаны в нормативных актах, и участвовать в них могут физические и юридические лица, а также уполномоченные представители по доверенности, прошедшие регистрацию и представившие (при необходимости) финансовое обеспечение в виде задатка/залога в оговорённом заранее размере в рублёвом эквиваленте. Стартовая цена лота во время аукциона может быть как ниже, так и выше указанной в каталоге аукциона. "Шаг", на который поднимается цена лота в ходе аукциона, составляет 5,0÷10,0% от текущей цены лота; иногда – "полшага"². Комиссионное вознаграждение Устроителя аукциона составляет 15,0% от достигнутой в ходе торговой цены и добавляется к стоимости лота. Реже устанавливается стоимость самого шага на уровне, выше объявленного в тех особых ситуациях, когда разгорается среди участников масштабная и азартная игра.

Предварительно заявленные кадастровые или рыночные стоимости лотов и их стартовые цены, естественно, в ходе аукционных торгов могут претерпевать известные и существенные изменения, уточнения в зависимости от текущих условий осуществления продаж в режиме аукционного ценообразования и юридически закреплённых перспектив использования приобретаемого в ходе подобных торгов объекта коммерческой недвижимости, включая ОНКН. Взятие на вооружение концепции вероятностного подхода к проведению надлежащего анализа³, а по его достоверным прогнозным результатам переход

¹ Если интеграл К. Ито был предназначен для решения стохастических дифференциальных уравнений, а позднее был интересно использован главным образом при анализе процессов, протекающих на международных финансовых рынках, то интеграл Р. Стратановича применялся в основном при исследовании радиочастотного фона всевозможных статистических распределений физико-технического происхождения.

² Ставка (БИД) – "шаг" (the auction bidding step, bid).

³ Указанный подход вырос из накопленных анналов теории вероятностей, первоначальную идею которых сформулировал итальянский математик Джероламо Кардано (Gerolamo Cardano, 1501–1576) и предварительно описал её уже в чётких терминах событийных результатов с несколькими возможными исходами, возникающими при проведении азартных игр [17]. К последним игровым сюжетам, безусловно, можно отнести разновидности

к осуществлению оптимального планирования изучаемого организационно-экономического процесса, позволяет количественно описывать и вполне надёжно моделировать содержательный механизм аукционного торга. Особенности проведения таких торгов в РФ¹ предусмотрены и оговорены свежими отечественными нормативными актами [2], [7].

Рассматриваемая концепция вероятностного подхода обеспечивает наиболее последовательное и глубокое понимание проблемы учёта неопределённости в ходе прогнозных расчётов, при оптимальном планировании экономических процессов, например окончательного образования цен и тарифов, оценивания размеров убытков и ущерба, возникших от реализации разнообразных, в основном предварительно учтённых рисков и угроз. Здесь своеобразным триггером, так сказать, плодотворной идеей послужило фундаментальное соображение в виде соотношения неопределённости, заимствованное из квантовой механики и названное впоследствии принципом неопределённости В. Гейзенберга (1927).

Данное соотношение устанавливает, применительно к нашим задачам, предел точности одновременного определения пары учтённых признаков-факторов, характеризующих состояние наблюдаемой системы с помощью стандартных физических характеристик. А применительно к нашим задачам это могут быть соотношения стартовой и конечной цен лота, конечной цены торгов и БИД, числа участников торга, статусности ОНКН и других типовых и узкоспециализированных технико-экономических показателей. Ещё более наглядным примером весьма полезной нынче задачи может служить поиск статистической связи (её тесноты, вида и формы) между парами переменных в комбинации сочетаний – учётная ставка ЦБ РФ (она же процентная, она ставка рефинансирования и т.п.)/уровень или доля ожидаемой инфляции от общей величины в секторах, сегментах, отраслях/текущий курс национальной валюты и т.д. [27].

По смыслу сформулированное соотношение в полной мере отвечает содержательной стороне следствий, вытекающих из известного принципа теоретической физики, точнее, раздела квантовой механики, – корпускулярно-волнового дуализма. И более приемлемая трактовка принципа Гейзенберга в контексте наших задач может выглядеть следующим образом: чем точнее измеряется состояние одного признака (x_i) анализируемой статистической совокупности в статике, тем менее достоверно можно измерить состояние смежного, но взаимосвязанного признака (y_i) по той же выборочной совокупности, желательно репрезентативной по своему объёму. В этом случае соотношение неопределённости устанавливает нижний предел величины мультипликатора, составленного из коэффициентов вариаций, которые оцениваются по паре взаимосвязанных существенных признаков (V_x, V_y) в своих статичных положениях, т.е. на определённый момент существования и развития изучаемой, как правило, частной статистической совокупности.

$$\sigma_{x_i} \sigma_{y_i} \geq \frac{\hbar}{2x_i y_i}, \quad \text{или} \quad V_x V_y \geq \frac{\hbar}{2}. \quad (1)$$

Здесь превращённая для решения наших задач форма записи уравнения неопределённости в выражении (1) и приспособленная к выборочным статистическим измерениям содержит: $\sigma_{x_i}, \sigma_{y_i}$ – среднеквадратические отклонения от соответствующих средних

арифметических как простых (x_i, y_i), так и взвешенных по частотам – $f x_i, f y_i$, или же по частотам – $\varphi(x_i), \varphi(y_i)$. В качестве канонической характеристики \hbar здесь выступает так называемая приведённая постоянная Планка, а применительно к нашим задачам этот параметр характеристики связи может быть определён специальным уравнением статистической зависимости и в соответствующих

аукционных торгов. В дальнейшем другие математики внесли огромный вклад в собственно теорию и ввели новые статистические методы, а клирик-статистик Томас Байес (Thomas Bayes, 1702–1761) предложил правило обновления вероятностей с учётом вновь выявленных причинных, фундаментальных факторов в режиме так называемой доктрины шансов [32]. Это правило и возникшее на его основе научное направление, получившее наименование байесовский анализ, легли в основу большинства современных подходов к проведению логических рассуждений, которые включают тот или иной задаваемый уровень неопределённости в системах, например, участие искусственного интеллекта [23].

¹ Правила участия в аукционе. <https://rarecoins.ru/spravochnaya-informaciya/pravila-uchastiya-v-aukcione.html> (дата обращения: 23.08.2024). См. также источник нормативных актов [7].

единицах измерения. Реально возникающая трудность достоверности расчётов, сближающая, кстати, по сути решаемых задач с принципом неопределённости, сводится к явлению мультиколлинеарности любой пары взаимосвязанных признаков из набора показателей деятельности аукционных торгов.

В настоящее время широко распространена частотная разновидность концепции объективной вероятности, которая позволяет изучать массовые явления и процессы, основываясь на предпосылке существования объективных характеристик описания состояния массового явления экономической природы или состояния управляемой системы. Такие счётные характеристики носят название условных вероятностей и приближённо измеряются накопленными частотами, т.е. зафиксированными случаями повторяемости простого события под воздействием фундаментальных признаков-факторов.

При этом вероятностные характеристики моделей в немассовых случаях могут определяться либо экспертным путём (опросом групп профильных специалистов), либо с помощью использования некоторых индуктивных правил, например, принципа максимума энтропии и/или принципа инвариантности, а также других приёмов, например в части теории игр с множеством участников в работе Вилкаса Э.Й. [15], модификации стохастического интеграла К. Ито [36], анализа разновидностей статистических распределений в работе Ласкина М.Б. [21] и многих других. Рассмотрим смысл, более практичной для решения наших задач в рамках сформулированной цели исследования, методической оболочки принципа инвариантности, изложенного достаточно обстоятельно в известной работе Фергюсона (Ferguson J.S.) [34], и расчётную работоспособность этой оболочки [33] в прикладном аспекте обозначенных задач.

Постараемся разобраться в содержании конкретных позиций этого принципа и оценить перспективность использования существующих математико-статистических приложений к заявленному выше вероятностному подходу. Пусть известно, что выделенная зависимая переменная z_i по конкретной изучаемой экономической совокупности объёмом n ($i = \overline{1, n}; n \in N$), где N – численность генеральной совокупности; z_i обладает канонически нормальным распределением типа $\mathcal{N}(0, \sigma_{z_i}^2)$. Но при этом остаются неизвестными ни счётные характеристики дисперсии анализируемого признака материальной природы – $\sigma_{z_i}^2$, ни параметры его условного математического ожидания (УМО) – μ_{z_i} .

В нашей задаче требуется определить априорное канонически нормальное распределение с параметрами μ_{z_i} и $\sigma_{z_i}^2$, исходя исключительно из того обстоятельства, что аналитику известны непреложные факты, а именно, параметры такого частотного распределения, как-то, μ_{z_i} – характеристика среднего, УМО, центр статистического разброса, а $\sigma_{z_i}^2$ – дисперсия как квадратичная мера статистического разброса, существуют и могут быть, в конце концов, измерены.

Поскольку никакой конкретностью, с точки зрения количественной определённости параметров распределения, заранее аналитик не располагает ни о центре распределения (среднее, мода, медиана), ни о мере статистического разброса, то счётные переменные функции априорного распределения $f(\mu_{z_i}, \sigma_{z_i})$, согласно принципу инвариантности, должны быть, соответственно, инвариантны относительно следующей группы преобразований используемой декартовой прямоугольной системы координат с характеристиками количественного перехода a и b в новые параметры распределения:

$$\mu'_{z_i} = \mu_{z_i} + b, \quad \sigma'_{z_i} = a\sigma_{z_i}. \quad (2)$$

При переходе к обновлённым параметрам частотного распределения μ'_{z_i} и σ'_{z_i} из выражения (2) запись априорного распределения меняется на соотношение с закреплёнными, но по-прежнему не наблюдаемыми величинами в следующем виде

$$g(\mu'_{z_i}, \sigma'_{z_i}) = a^{-1} f(\mu_{z_i}, \sigma_{z_i}), \quad (3)$$

а, согласно сути принципа инвариантности, оно (априорное распределение) меняться не должно. Следовательно, контентно и количественно образуется искомое связующее соотношение в таком уже подновлённом выражении для искомого априорного распределения

$$f(\mu_{z_i}, \sigma_{z_i}) = af(\mu_{z_i} + b, a\sigma_{z_i}). \quad (4)$$

Общее решение функционального уравнения априорного распределения из выражения (4) сводится к следующей записи

$$f(\mu_{z_i}, \sigma_{z_i}) = \text{const} / \sigma_{z_i}, \quad (5)$$

что и является функцией априорного вероятностного распределения со статистическими параметрами μ_{z_i} и $\sigma_{z_i}^2$, найденными исходя из основополагающих условий принципа инвариантности.

Так, если в аукционе участвуют n покупателей¹, и стоимостные i -е оценки ($i := \overline{1, n}$) каждого из них в отношении торгуемого объекта равномерно распределены на интервале условных вероятностей $\{0 \div 1\}$, то ожидаемый (вероятностный) доход, скажем, Российского аукционного дома (РАД) будет равен ожидаемой наибольшей заявке из возможных вариантов w_i , например, в виде зафиксированной специалистами в ходе профессиональной оценочной деятельности фундаментальной рыночной стоимости – V_i^{\max} . При этом наибольшая стоимостная оценка v_i распределяется с помощью оператора мультипликации (произведение членов конечного ряда) следующим образом:

$$p(\max v_i \leq w_i) = \prod_{i=1}^n p(v_i \leq w_i) = w_i^n. \quad (6)$$

Условное математическое ожидание (УМО) наибольшей оценки уровня валового дохода Устроителя аукционных торгов описывается следующей интегральной зависимостью в стандартизованных (нормированных) переменных

$$E(\max v_i) = \int_0^1 (w_i^n)' w_i dw_i = \frac{n}{n+1}. \quad (7)$$

Ожидаемый валовый доход устроителя (Forecasting Revenue – FR_{w_i}), с учётом числа возможных степеней свободы строящейся модели, определяется счётной величиной

$$FR_{w_i} = \frac{n-1}{n+1} w_i. \quad (8)$$

Для единообразия обозначений и дальнейших описаний предлагаемая вероятностно-статистическая модель можно будет обозначить как модель-АТОНКН (буквально – моделирование результативности аукционного торга объектом недвижимого культурного наследия).

Как видно из поведения комбинированного сомножителя-коэффициента при переменной w_i из формулы выражения (8), ожидаемый доход FR_{w_i} неторопливо и соразмерно подрастает, приближаясь к единице, по мере увеличения числа зарегистрированных покупателей (n) – участников аукционных торгов. Но при единственном участнике аукционных продаж коэффициент обнуляется, а сам торговый акт превращается в договорную сделку при содействии РАД, что иногда наблюдалось на практике. При разном числе участников торгов, проводимых не одновременно, например $n_1 = 10$ и/или $n_2 = 20$, и конечной ценой лота по одному и тому же конкретному ОНКН, заявленному, скажем, изначально в 10,0 млрд руб., расхождение конечных величин стоимости FR_{w_i} оказывается равным

$$\Delta FR_{w_i}(n_2 / n_1) = 10\,000\,000\,000 (0,90476 - 0,81818) = 865\,800\,000,00 \text{ руб.}$$

Серьёзный исследовательский интерес представляет анализ результативности аукционных торгов с целью поиска возможных статистических закономерностей, связывающих начальную (стартовую) цену торгов с их конечными результатами. Индикатором закономерности может выступать коэффициент превышения итоговой цены торгов (p_1)

¹ Самое большое известное число участников отечественных аукционных торгов по ОНКН достигало, по сведениям РАД, 16 юридических и физических лиц одновременно.

над стартовой ценой (p_0) на t -ю дату проведения аукциона – $\mathfrak{R}_{p_{1/0}}^{(t)} = \frac{p_1^{(t)}}{p_0^{(t)}}$ (не путать с

простым ценовым индексом динамики – $\mathfrak{S}_{p_{1/0}}$), а также получение практических рекомендаций для назначения p_0 и обоснованности применения скидок на торг при продажах на открытом рынке.

Преимуществом подобных аукционных торгов является транспарентность их деятельности, поскольку не являются коммерческой тайной условия аукционов, стартовые цены, ценовой шаг, финальные результаты торгов и прочая публичная атрибутика продаж. Все перипетии аукциона обычно подлежат раскрытию в СМИ.

Основная идея оценивания заключается в простом предположении: если стартовая цена ниже рыночной, то следует ожидать активных торгов и значительного превышения результата торгов над стартовой ценой, если стартовая цена завышена, то торги могут не состояться, а цену придётся снижать. Тогда существует теоретическая точка (цена), в которой наиболее вероятный коэффициент превышения будет равен единице. Предполагается, что распределения p_0 и p_1 являются логарифмически нормальными, и при численных расчётах такую рабочую гипотезу можно проверять с помощью статистических тестов.

Оценим коэффициент превышения результата торгов над стартовой ценой

$\mathfrak{R}_{p_{1/0}}^{(t)} = \frac{p_1^{(t)}}{p_0^{(t)}}$. Если величины переменных $p_0^{(t)}$, $p_1^{(t)}$ распределены логарифмически нор-

мально, то и коэффициент $\mathfrak{R}_{p_{1/0}}^{(t)}$ распределён аналогичным образом, поскольку, как известно, натуральный логарифм собственно коэффициента превышения $\ln \mathfrak{R}_{p_{1/0}}^{(t)} = \ln p_1^{(t)} - \ln p_0^{(t)}$ распределён нормально. При этом УМО коэффициента превышения $\mathfrak{R}_{p_{1/0}}^{(t)}$ равно разности УМО анализируемых цен, а дисперсия зависит от дисперсий цен и коэффициента корреляции случайных величин $p_0^{(t)}$, $p_1^{(t)}$. Объектом исследования может быть как двумерная случайная величина $(p_0^{(t)}, p_1^{(t)})$, так и двумерная случайная величина $(p_0^{(t)}, \mathfrak{R}_{p_{1/0}}^{(t)})$. С точки зрения наглядности результатов аукционных торгов предпочтительнее (с точки зрения удобств) работать со второй комбинацией переменных, поэтому в дальнейшем целесообразно рассматривать двумерную случайную величину $(p_0^{(t)}, \mathfrak{R}_{p_{1/0}}^{(t)})$.

Если случайные величины $p_0^{(t)}$ и $\mathfrak{R}_{p_{1/0}}^{(t)}$ имеют совместное логарифмически нормальное распределение, то при заранее фиксированном по разным j -м аукционным сделкам $p_0^{(j)}$ наиболее вероятный коэффициент превышения по множеству распределений в заданном формате (в сокращённом варианте записи обозначается как c) равен:

$$\text{Mode}(\mathfrak{R}_{p_{1/0}} | p_0 = c) = \exp(m_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}} + r_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}|p_0} \frac{\sigma_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}}}{\sigma_c} (\ln c - m_c) - \sigma_c^2 (1 - r_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}|p_0}^2)), \quad (9)$$

где: m_c , σ_c^2 – параметры нормального распределения логарифма стартовой цены;

$m_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}}$, $\sigma_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}}$ – параметры нормального распределения логарифма коэффициента превышения;

$r_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}|p_0}$ – парный коэффициент корреляции между анализируемыми переменными.

Легко заметить, что зависимость наиболее вероятного коэффициента превышения от стартовой цены аукционных торгов имеет вид степенной функции

$$Mode(\mathfrak{R}_{p_{1/0}} | p_0 = c) = Bc^{r_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}|p_0} \frac{\sigma_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}}}{\sigma_c}}, \quad (10)$$

где характеристика множителя из формулы выражения (10)

$$B = (m_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}} + r_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}|p_0} \frac{\sigma_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}}}{\sigma_c} (\ln c - m_c) - \sigma_c^2 (1 - r_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}|p_0}^2)). \quad (11)$$

Если иметь в виду, что с повышением стартовой цены торгов коэффициент превышения должен уменьшаться, то показатель степени в формуле (10) должен иметь отрицательное значения, следовательно, при конкретных измерениях можно ожидать и отрицательных величин парного коэффициента корреляции $r_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}|p_0}$. А особый познавательный интерес аукционной аналитики представляет собой тот случай, когда наиболее вероятный коэффициент превышения равен единице.

Разрешая уравнение как формулу из выражения (9) с единичной левой частью

$$1 = \exp(m_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}} + r_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}|p_0} \frac{\sigma_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}}}{\sigma_c} (\ln c - m_c) - \sigma_c^2 (1 - r_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}|p_0}^2))$$

относительно счётной характеристики c , получаем путём линеаризации экспоненциальной формы следующую окончательную зависимость, позволяющую сделать важные заключения по количественной определённости результатов предстоящих аукционных торгов

$$c = \left(\frac{1}{B}\right)^{\frac{1}{r_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}|p_0}} \times \frac{\sigma_c}{\sigma_{\mathfrak{R}_{p_{1/0}}}}}. \quad (12)$$

При таком значении стартовой цены аукционных торгов наиболее вероятный коэффициент превышения равен единице. Это не означает, что объект при такой стартовой цене (или выше) не будет продан, поскольку коэффициент $\mathfrak{R}_{p_{1/0}}$ является величиной безусловно случайной. В то же время стартовая цена, определённая по формуле (12), является некой пограничной ценой, после которой наиболее вероятный коэффициент превышения становится меньше единицы. В этом случае участники рынка коммерческой недвижимости на базе лотов из ОНКН начинают активно демонстрировать нежелание участвовать в аукционных торгах.

Вопрос об установлении конечной цены торга полностью укладывается в область компетенций теории принятия решений, которая гармонично объединяет в себе и теорию вероятностей и теорию полезности. А сама окончательно установленная цена образует достаточно самостоятельную и психологически чёткую средовую инфраструктуру для формирования нужного решения в условиях формально, а подчас поверхностно тестированной неопределённости¹. Другими словами, то или иное управленческое решение принимается в тех случаях, когда анализируемая среда, в которой действует уполномоченное лицо, скажем, участвующее в аукционных торгах лично, наиболее правдоподобно и приемлемо доступно может быть описана лишь посредством вероятностных построений.

В настоящее время профильными специалистами тщательно анализируется результативность таких, уже проведённых аукционных торгов, в частности с участием упомянутого А.Н. Фоменко – могущественного и влиятельного владельца престижной офисной недвижимости из ЗП числом 39 объектов в самом центре СПб. Петербургский же предприниматель, антагонист упомянутому выше, Я.Ю. Бобрышев более известен как частный инвестор, возглавляющий ГК "Реновация". И уже как авторитетный и высокопрофессиональный специалист по восстановлению исторических зданий в том же центре города, находящихся в аварийном состоянии, и выбравший направлением своей основной деятельности реконструкцию, капитальный ремонт и реставрацию расселённых ЗП, он заслужил добрую славу. А как победитель ряда городских аукционных торгов кризисной недвижимости завоевал положительную репутацию среди градозащитников СПб и отдельных руководителей КГИОП после рассмотрения поистине впечатляющих результа-

¹ В последнее время достаточно популярный нарратив в журналистском сообществе, близком к тем или иным научным исследованиям, активно сводится к малопонятному словообразованию стратегическая неопределённость, которая как будто бы вежливо снимает с себя полную ответственность за непонимание происходящего пишущим или говорящим комментатором.

тов восстановления некоторых ОНКН¹. В этом смысле интересно понимать, что Исаакиевский собор также подвергается разрушению [31], но дойдёт ли когда-нибудь практически дело до аукциона подобных объектов, соразмерно приближающихся к своему кризисному состоянию?

В развитых странах сложилась разная практика владения, пользования и распоряжения ОНКН в духе реализации пучка правомочий. Так, в Италии, в стране с самым большим в мире количеством исторических памятников, конституционно запрещена их приватизация, поэтому ЗП сдаются в аренду или передаются в доверительное управление под строгим надзором и в полном соответствии с духом Венецианской хартии. В случае доверительного управления государство финансирует работы по поддержанию и восстановлению ЗП, а управляющая компания обеспечивает доступ к объекту, организует и проводит экскурсии, выставки в культурном пространстве и т.п. Во Франции же, наоборот, большинство памятников приватизировано, при этом, например, старинные замки доступны для осмотра туристами и всеми желающими, а семья владельца занимает часть ЗП, остальная его часть находится в открытом доступе для посетителей.

Качественно новым этапом в развитии законодательных механизмов приватизации стал 258-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий" [9], согласно которому с 01.01.2008 была разрешена приватизация ОНКН. В соответствии с п. 4 ст. 18 данного ФЗ, РФ передаёт органам государственной власти субъекта РФ осуществление ряда полномочий в отношении ОНКН за исключением отдельных объектов, перечень которых устанавливается Правительством РФ. Данный акт также предписывает, что однозначным условием приватизации должно стать заключение новым собственником Охранного обязательства, в котором будут указаны все ограничения и обременения в отношении ОНКН, установленные уполномоченным государственным органом.

Однако, даже несмотря на предписанные и согласованные обременения/ограничения в использовании, ЗП представляют существенный рыночный интерес в качестве объектов инвестирования. А наиболее важной стадией приватизации ОНКН оказывается объективная и корректная оценка той стоимости, по которой ЗП может быть отчуждено. Очевидно, стоимость ОНКН должна быть измерена системно и комплексно, т.е. с учётом его значимости, всех обременений/ограничений в его возможном перспективном использовании, но при этом не должны быть ущемлены ни интересы государства, ни интересы инвестора, готового вложить средства в сохранение и приумножение историко-культурного, по существу, народного богатства, национального наследия страны [28].

Схема приватизации ОНКН наряду с различными формами передачи данной категории объектов недвижимости на инвестиционных условиях, как-то: передача в долгосрочную аренду, в доверительное управление и пр. – это вполне оптимальная институциональная возможность сохранить и воссоздать наследие времён и при этом пополнить бюджеты всех уровней, но прежде всего – федеральный бюджет. Не вызывает сомнений, что в случае приватизации и передачи на инвестиционных условиях речь идёт о так называемой справедливой рыночной стоимости объектов недвижимости данного типа.

В последнее время в отечественной практике операций с недвижимостью появился новый интересный и, по мнению автора статьи, перспективный способ сдачи в аренду зданий-памятников, находящихся в критическом и проблемном состояниях – Передача объекта недвижимости в аренду по льготной ставке в один рубль за объект². Правительство РФ в 2015 г. в соответствии со статьей 14¹ 73-ФЗ [4] утвердило Положение о предоставлении в аренду неиспользуемых ОНКН, включённых в единый государственный реестр, но находящихся в неудовлетворительном состоянии³ и относящихся к федеральной собственности [3].

Согласно положению, физические и юридические лица могут арендовать ОНКН по результатам проведения аукциона. "При проведении аукциона начальный размер арендной платы устанавливается в сумме 1 рубль в год за один объект культурного наследия", – говорится в документе. Арендатор ОНКН будет обязан в течение семи лет провести работы по сохранению объекта. После проведения таких работ арендатор получает право сдавать ОНКН в субаренду или передавать имущество в безвозмездное пользование. В

¹ Специалист по восстановлению исторических зданий. <https://nsp.ru/30647-nicego-vopiyushhego-ya-ne-sde-layu>. (дата обращения: 11.11.2024).

² РИА новости недвижимости. <https://realty.ria.ru/20150918/406146131.html>. (дата обращения: 23.08.2024).

³ В СПб неудовлетворительное состояние ОНКН устанавливается КГИОП Администрации города на основании соответствующего акта при наличии у объекта соответствующих признаков [30], предусмотренных федеральным законодательством, действующим на конкретный момент времени.

случае невыполнения арендатором взятых на себя обязательств договор аренды будет расторгнут.

Похожая программа уже несколько лет действует в Москве. Схема "1 рубль за квадратный метр" предполагает, что инвесторы, готовые вложить свои деньги в реставрацию ОНКН в столице, находящихся в плохом состоянии, могут арендовать их у города по льготной ставке на аукционе. Условная арендная ставка "1 рубль за квадратный метр" начинает действовать после того, как ЗП будет приведено в порядок. До этого момента, оформленного надлежащим образом, состоявшемуся инвестору приходится платить аренду, установленную в ходе аукционных торгов.

В дальнейшем подобные по содержанию нормативные акты появились в других субъектах федерации с дублированием на местах, где в документах отражается специфика ОНКН, включая субъект федерации СПб. Так, в Северной столице соответствующий законопроект, предусматривающий внесение поправок в Закон СПб от 14.07.2004 № 387-58 "О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург", принят Законодательным Собранием СПб и подписан Губернатором СПб [8].

Окончание статьи последует в очередном номере журнала.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (последняя редакция) "О приватизации государственного и муниципального имущества".
2. Федеральный закон от 14.07.2022 № 320-ФЗ "О внесении изменений в федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества", отдельные законодательные акты Российской Федерации и об установлении особенностей регулирования имущественных отношений".
3. Закон СПб от 03.06.2015 № 288-48 "О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, не являющиеся объектами недвижимости, для размещения которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов".
4. Федеральный закон от 24.05.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации)" (в ред. от 13.07.2015 с изменениями и дополнениями). <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW;n=41199;req=doc>.
5. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России. Приложение № 2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)".
6. Федеральный закон "Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 22.07.2008 N 159-ФЗ (последняя редакция).
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024). ГК РФ Статья 448. Организация и порядок проведения торгов.
8. Закон Санкт-Петербурга от 14.07.2004 № 387-58 "О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург",
 1. <https://rarecoins.ru/spravochnaya-informaciya/pravila-uchastiya-v-aukcione.html> (дата обращения: 23.08.2024).
9. Федеральный закон от 26.12.2006. № 258-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий".
10. Оценка стоимости культурных ценностей: Стандарт оценки / Утвержден решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО "Деловой союз оценщиков" (Протокол № 43 от 22 июля 2013 года) // ОСТ ДСО 3.18. / Введен в действие с 01.01.2013.
11. Богатырёв И.С., Цацулин А.Н. Ещё раз о проблемах сохранения объектов недвижимого культурного наследия с позиций коллективного и индивидуального потребительского восприятия // Управленческое консультирование, 2024. – № 1(181). – С. 174-193. – DOI 10.22394/1726-1139-2024-1-174-193.
12. Богданович Е.В. Исаакиевский собор (1858–1883). – СПб, 1883. – 211 с.

13. Бурунова Е.Н., Цацулин А.Н. Проблемы и особенности профессиональной оценки материальных активов российской экономики. В сборнике: Государство и бизнес. Современные проблемы экономики. Материалы VII Международной научно-практической конференции. Северо-Западный институт управления РАНХиГС при Президенте РФ, 2015. – С. 139-146.
14. Бутиков Г.П. Музей "Исаакиевский собор". – Издательство: Лениздат, 1991. – 224 с. (ISBN: 5-289-00460-2).
15. Вилкас Э.Й. Оптимальность в играх и решениях. – М.: "Наука", 1990. – 256 с.
16. Голованова А.В. История исаакиевского собора как отражение культурной политики государства. Автореферат диссертации на соискание учёной степени кандидата культурологии. Спб., 2020. – 23 с.
17. Кардано Д. О моей жизни / Редактор и составитель Ю. Зарецкий. – М.: Высшая школа экономики, 2012. – 344 с.
18. Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Архитектура Ленинградского авангарда. Путеводитель. Изд. 5-е, с изм. – Санкт-Петербург: Коло, 2020. – 384 с.
19. Крикунов К. Недвижимость предприятия продана за долги по зарплате: такой аукцион проводился в Петербурге впервые. "Известия-Петербург", № 34(53) от 15.08.1997.
20. Кудимов И.С., Шакин В.А. Городские памятники. Сколько они стоят? В сб. Вопросы оценки, № 1, 2004. – С. 64-78.
21. Ласкин М.Б. Методы и модели многомерных распределений в задачах оценки недвижимого имущества и анализа рынка недвижимости: диссертация на соискание учёной степени доктора физ.-мат. наук. – СПб., 2022. – 352 с.
22. Нагорский Н.В. Исаакиевский собор. – СПб.: П-2, 2004. – 32 с. – (ISBN 5-93893-160-6).
23. Рассел Стюарт; Норвиг Питер. Искусственный интеллект: современный подход, 2-е изд.: пер. с англ. (История от первого лица: Итальянское Возрождение). – М.: Издательский дом "Вильямс", 2006. – 1408 с.
24. Рассохина Т.В. Методология устойчивого развития туризма в управлении туристскими территориями: диссертация на соискание учёной степени доктора экономических наук. – Симферополь, 2021. – 398 с.
25. Серафимовъ В.И., Фомин М.И. Описание Исаакиевского собора въ С.-Петербурге, составленное по официальным документамъ (с приложениями) / Третье издание (сокращённое). – С.-Петербург: Типография М. Меркушева, Невский пр., д. 8, 1903. – 112 с.
26. Стратанович Р.Л. Условные Марковские процессы и их применение к теории оптимального управления. – М.: Изд-во МГУ, 1966. – 319 с.
27. Цацулин А.Н. Анализ деятельности предприятий реального сектора экономики и финансовых организаций / Серия: Библиотека финансовой аналитики, 5-е изд. исправл. и дополн. Под научн. ред. члена-корреспондента РАН, д. э. н., проф. Елисеевой И.И. – СПб.: СЗИУ РАНХиГС при Президенте РФ, 2023. – 556 с.
28. Цацулин А.Н., Беляков В.Ю. Проблемы риэлторской деятельности при проведении коммерческих сделок с объектами жилой недвижимости // Научно-практический и теоретический журнал Лесотехнического университета им. С.М. Кирова "Экономика и управление народным хозяйством". – 2020. – № 12(14). – С. 73-86.
29. Чехов А.П. Вишнёвый сад. – ПСС 1977, т. с.
30. Шакин В.А., Понин А.С., Щуклин А.К., Скопин Е.Л. СТО РОО 21-05-97 "Оценка недвижимости памятников истории и культуры. Основные положения (проект)" – <http://dpo-group.ru/legislation/roo2105.asp>.
31. Яскевич Е.Е. Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия. "Имущественные отношения в Российской Федерации", № 6, июнь, 2009. – <http://base.garant.ru/5744205/>.
32. Bayes T., Price R. An Essay towards solving a Problem in the Doctrine of Chance. By the late Rev. Mr. Bayes communicated by Mr. Price, in the letter to John Canton, and F.R.S. // Philosophical Transaction of the Royal Society of London, 53 (1763). – P. 370-418. – М.: Изд-во "Нобель Пресс", 2012.
33. Boxendale P.H., Lototsky S.V. Stochastic Differential Equations: Theory and Applications (Editors: P.H. Boxendale, S.V. Lototsky) / Interdisciplinary Mathematical Sciences. Vol.2. Singapore: World Scientific Publishing Co., 2007. – 393 p.
34. Ferguson J.S. Mathematical Statistics. A Decision Theoretic Approach. N.Y. Acad. Press, 1967. – 422 p.

35. Itō K. On a formula concerning stochastic differentials // Nagoya Math. J. – 1951(3). – P. 55-65.
36. Itō K. On Stochastic Differential Equations. (Memoirs of the American Mathematical Society, № 4). Amer. Math. Soc., 1951.
37. Nusair K., Butt I. and Nikhashemi S.R. & Butt A.S. (2020). Bibliometric and analysis of social media as a platform for knowledge management. International Journal of Knowledge Management (UK), No. 16 (3), P. 33-51.

References

- [1] Federal Law "On the Privatization of State and Municipal Property" dated December 21, 2001 No. 178-FZ (latest edition).
- [2] Federal Law No. 320-FZ of July 14, 2022 "On amendments to the Federal Law "On the privatization of state and municipal property", certain legislative acts of the Russian Federation and on establishing the specifics of regulating property relations."
- [3] Law of St. Petersburg from 03.06.2015 No. 288-48 "On the criteria that must be met by social, cultural and public utility facilities that are not real estate objects, for the placement of which land plots are provided for lease without holding an auction."
- [4] Federal Law from 24.05.2002 No. 73-FZ "On cultural heritage sites (historical and cultural monuments) of the peoples of the Russian Federation)" (as amended on 13.07.2015 with amendments and additions). <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW;n=41199;req=doc>.
- [5] On approval of federal assessment standards and on amendments to certain orders of the Ministry of Economic Development of Russia. Appendix No. 2 to the Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 14.04.2022 No. 200 Federal Valuation Standard "Types of Value (FSO II)".
- [6] Federal Law "On the Peculiarities of Alienation of Movable and Immovable Property Owned by the State or Municipality and Leased by Small and Medium-Sized Businesses, and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" dated 22.07.2008 N 159-FZ (latest revision).
- [7] Civil Code of the Russian Federation (part one) of 30.11.1994 No. 51-FZ (as amended on 08.08.2024, as amended on 31.10.2024). Civil Code of the Russian Federation Article 448. Organization and procedure for conducting auctions.
- [8] Law of Saint Petersburg of 14.07.2004 No. 387-58 "On the Methodology for Determining Rent for Non-Residential Property, the Lessor of Which is Saint Petersburg". <https://rarecoins.ru/spravochnaya-informaciya/pravila-uchastiya-v-aukcione.html> (date of access: 23.08.2024).
- [9] Federal Law of 26.12.2006. No. 258-FZ "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation in Connection with the Improvement of the Delimitation of Powers".
- [10] Valuation of Cultural Property: Valuation Standard / Approved by the decision of the Presidium of the Non-Commercial Partnership SRO "Business Union of Appraisers" (Protocol No. 43 of July 22, 2013) // OST DSO 3.18. / Effective from 01.01.2013.
- [11] Bogatyrev, I. S., Tsatsulin, A. N. Once again about the problems of preserving immovable cultural heritage sites from the standpoint of collective and individual consumer perception // Management Consulting, 2024. No. 1 (181). - P. 174-193. DOI 10.22394/1726-1139-2024-1-174-193
- [12] Bogdanovich, E. V. St. Isaac's Cathedral (1858-1883). - St. Petersburg, 1883. - 211 p.
- [13] Burunova, E. N., Tsatsulin, A. N. Problems and features of professional assessment of material assets of the Russian economy. In the collection: State and business. Modern problems of economics. Materials of the VII International Scientific and Practical Conference. Northwestern Institute of Management RANEPА under the President of the Russian Federation. 2015. pp. 139-146.
- [14] Butikov, G. P. Museum "St. Isaac's Cathedral" - Publisher: Lenizdat, 1991. - 224 p. - (ISBN: 5-289-00460-2).
- [15] Vilkas, E. J. Optimality in games and decisions. – M.: "Nauka", 1990. – 256 p.
- [16] Golovanova, A. V. History of St. Isaac's Cathedral as a reflection of the cultural policy of the state. Abstract of the dissertation for the degree of candidate of cultural studies. St. Petersburg, 2020. - 23 p.
- [17] Cardano, D. About my life / Editor and compiler Yu. Zaretsky. – M.: Higher School of Economics, 2012. – 344 p.
- [18] Kirikov, B. M., Stieglitz, M. S. Leningrad avant-garde architecture. A Guide. Ed. 5th, with changes. St. Petersburg: Kolo, 2020. - 384 p.

- [19] Krikunov, K. The enterprise's real estate was sold for wage arrears: such an auction was held in St. Petersburg for the first time. "Izvestia-Petersburg", No. 34 (53) dated 15.08.1997.
- [20] Kudimov, I. S., Shakin, V. A. City monuments. How much are they worth? In the collection. Assessment issues, No. 1, 2004. - pp. 64-78.
- [21] Laskin, M. B. Methods and models of multivariate distributions in real estate valuation problems and real estate market analysis / Dissertation for the degree of Doctor of Phys. and Mathematics. - St. Petersburg, 2022. - 352 p.
- [22] Nagorsky, N. V. St. Isaac's Cathedral - St. Petersburg: P-2, 2004. 32 p. ISBN 5-93893-160-6
- [23] Russel, Stuart J. and Norvig, Peter. Artificial Intelligence: A Modern Approach / Second edition 2003. Prentice Hall, Upper Saddle River, New Jersey 07458. – 1408 p.
- [24] Rassokhina, T. V. Methodology of sustainable tourism development in the management of tourist territories: dissertation for the degree of Doctor of Economics. Simferopol, 2021. - 398 p.
- [25] Serafimov, V. I., Fomin, M. I. Description of St. Isaac's Cathedral in St. Petersburg, compiled based on official documents (with appendices) / Third edition (abridged). - St. Petersburg: M. Merkushev Printing House, Nevsky Prospekt, 8, 1903. - 112 p.
- [26] Stratanovich, R. L. Conditional Markov processes and their application to the theory of optimal control. – M.: Moscow State University Publishing House, 1966. – 319 p.
- [27] Tsatsulin, A. N. Analysis of the activities of enterprises of the real sector of the economy and financial organizations / Series: Library of financial analytics, 5th ed. corrected and supplemented. Under the scientific editorship of Corresponding Member of the Russian Academy of Sciences, Doctor of Economics, Professor Eliseeva, I. I. - St. Petersburg: North-West Institute of Management of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, 2023. - 556 p.
- [28] Tsatsulin, A. N., Belyakov, V. Yu. Problems of realtor activity in commercial transactions with residential real estate // Scientific, practical and theoretical journal of the Forest Engineering University named after S. M. Kirov "Economics and Management of the National Economy" No. 12 (14) 2020. - P. 73-86.
- [29] Chekhov, A. P. The Cherry Orchard. PSS 1977, vol. s.
- [30] Shakin, V. A., Ponin, A. S., Shchuklin, A. K., Skopin, E. L. STO ROO 21-05-97 "Assessment of Real Estate of Historical and Cultural Monuments. Basic Provisions (draft)" - <http://dpo-group.ru/legislation/roo2105.asp>.
- [31] Yaskevich, E. E. Theory and Practice of Assessing Buildings - Cultural Heritage Monuments. "Property Relations in the Russian Federation", No. 6, June, 2009. - <http://base.garant.ru/5744205/>.
- [32] Bayes, T., Price, R. An Essay towards solving a Problem in the Doctrine of Chance. By the late Rev. Mr. Bayes communicated by Mr. Price, in the letter to John Canton, and F.R.S. // Philosophical Transaction of the Royal Society of London, 53 (1763). – P. 370–418. M.: Publishing house "Nobel Press", 2012.
- [33] Boxendale, P. H., Lototsky, S. V. Stochastic Differential Equations: Theory and Applications (Editors: P.H. Boxendale, S.V. Lototsky) / Interdisciplinary Mathematical Sciences. Vol.2. Singapore: World Scientific Publishing Co., 2007. – 393 p.
- [34] Ferguson, J. S. Mathematical Statistics. A Decision Theoretic Approach. N.Y. Acad. Press, 1967. – 422 p.
- [35] Itō, K. On a formula concerning stochastic differentials // Nagoya Math. J. – 1951(3). – P. 55–65.
- [36] Itō, K. On Stochastic Differential Equations. (Memoirs of the American Mathematical Society, № 4). Amer. Math. Soc., 1951.
- [37] Nusair, K., Butt, I. and Nikhashemi, S. R. & Butt, A. S. (2020). Bibliometric and analysis of social media as a platform for knowledge management. International Journal of Knowledge Management (UK), No. 16 (3), P. 33-51.