

Одобрены к применению
Советом по оценочной деятельности
(заседание от 23 июня 2015 г.)

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке
к объектам культурного наследия

I. Общие положения

1.1. Настоящие Методические рекомендации по оценке объектов, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (далее – МР), разработаны в развитие и дополнение федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7), и направлены на конкретизацию требований и процедур, установленных ФСО №7.

1.2. МР учитывают особенности оценки стоимости объектов, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (ОКН), включая объекты, обладающие признаками ОКН, к которым могут быть отнесены объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры, а также частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека в прошлых эпохах (включая все связанные с такими следами археологические предметы и культурные слои).

1.3. Целью настоящих МР является установление порядка определения стоимостных характеристик (стоимости или расчетных величин) ОКН, включая определение стоимостных характеристик земельных участков, на которых расположены объекты археологического наследия или наблюдаются признаки нахождения объектов археологического наследия. МР призваны регламентировать основные понятия,

используемые при описании характеристик ОКН, цели, виды стоимости, подходы и методы расчета, требования к результатам оценки и содержанию отчетов об оценке.

1.4. МР разработаны на основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, 7061; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; 2014, № 30, ст. 4226) (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденные приказами от 20 мая 2015 г. № 297, от 20 мая 2015 г. № 298, от 20 мая 2015 г. № 299 соответственно (далее соответственно – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО №3), ФСО № 7.

II. Область применения

2.1. Настоящие МР предназначены для применения субъектами оценочной деятельности при проведении оценки объектов оценки, являющихся ОКН в соответствии с положениями Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 26, ст. 2519; 2003, № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2005, № 1, ст. 25; № 23, ст. 2203; 2006, № 1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21; № 27, ст. 3213; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5554; 2008, № 20, ст. 2251; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3616; 2010, № 43, ст. 5450; № 49, ст. 6424; 2011, № 30, ст. 4563; № 47, ст. 6606; № 49, ст. 7015, 7026; 2012, № 31, ст. 4322; № 47, ст. 6390; 2013, № 17, ст. 2030; № 19, ст. 2331; № 30, ст. 4078; 2015, № 10, ст. 1420) (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), т. е. внесенными в:

- единый государственный реестр ОКН (далее – Реестр);
- перечни недвижимых ОКН,

и служат для установления общих принципов при определении различных видов стоимостей и иных расчетных величин, подлежащих определению при оценке ОКН при их возможном использовании. Дополнительно к пункту 4 ФСО № 2 предполагаемое использование результатов оценки может быть связано:

- с передачей в доверительное управление;
- с консультированием при принятии решений о развитии территорий и при градостроительном планировании (градостроительной деятельности);
- с принудительным выкупом ОКН.

2.2. МР применяются при осуществлении процесса оценки имущественных прав на ОКН и (или) в случаях, когда ОКН является частью активов действующих предприятий.

III. Классификация объектов культурного наследия

3.1. ОКН представляет собой объект недвижимого имущества, обладающий ценностью с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющийся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинным источником информации о зарождении и развитии культуры (далее – историко-культурная ценность, ИКЦ).

3.2. ИКЦ определяется отношением населения города, региона, страны к тому или иному объекту недвижимого имущества и государство, реализуя свои обязательства в области сохранения, поручает определять это отношение экспертам путем проведения государственной историко-культурной экспертизы.

3.3. Особенности ОКН, послужившие основаниями для включения его в реестр, закрепляются решениями органов власти и содержатся в государственном реестре ОКН. Более подробная информация об основаниях отнесения может содержаться в паспортах (учетных карточках), материалах, обосновывающих предмет охраны, историко-культурных исследованиях, проектах работ по сохранению ОКН.

3.4. Категории историко-культурного значения ОКН:

- ОКН федерального значения;
- ОКН регионального значения;

- ОКН местного (муниципального) значения;

- объекты вне категории ОКН – вновь выявленные ОКН и объекты, обладающие признаками ОКН. Решение о включении выявленного или обладающего признаками ОКН в реестр ОКН либо об отказе от включения принимается уполномоченным органом в срок, не превышающий одного года со дня поступления заявления в соответствующий орган охраны ОКН. В случае нарушения указанного срока выявленные ОКН в рамках настоящих МР оцениваются как включенные в реестр, если в задании на оценку не сказано иное.

3.5. Объектом оценки при оценке ОКН могут быть земельные участки (территории), участки, относимые к недрам (сокрытые в земле) или водному фонду (сокрытые под водой), естественно и искусственно созданные объекты, включая объекты капитального строительства или их части, а также многолетние насаждения и элементы благоустройства, включая обустройство естественных водных объектов и искусственно созданных водных объектов.

3.6. В целях обеспечения сохранности ОКН, а также в целях одновременного обеспечения сохранности нескольких ОКН его (их) исторической среде на сопряженной с ним (с ними) территории устанавливаются зоны охраны ОКН: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Границы зоны охраны ОКН и режим ее использования определяются проектом зон охраны ОКН и устанавливаются соответствующими органами охраны ОКН.

IV. Виды стоимости, подходы и методы при оценке объектов культурного наследия

4.1. При проведении оценки ОКН, в зависимости от ее целей, рекомендуется применение подходов и методов, рекомендованных для оценки недвижимости (ФСО № 7).

4.2. Рекомендуется представлять итоговый результат расчетов и проводить самим расчеты без учета налога на добавленную стоимость (НДС). Используемые аналоги, в том числе аналоги по затратам на проведение ремонтно-реставрационных и общестроительных (при их использовании в качестве аналогов) работ, ставки аренды, данные по сделкам купли-продажи, и рекомендуется проверять на наличие НДС.

4.3. Виды стоимости, определяемые при оценке ОКН:

4.3.1. В зависимости от целей оценки в отношении ОКН могут определяться: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости (в соответствии с пунктом 5 ФСО № 2); расчетные величины (в соответствии с пунктом 9 ФСО № 7); другие виды стоимости, предусмотренные заданием на оценку в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

4.3.2. При использовании в задании на оценку ОКН иных видов стоимости или расчетных величин, подлежащих определению, задание на оценку в обязательном порядке должно содержать определение либо расширенную трактовку испрашиваемого вида стоимости или расчетной величины. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе в соответствии с ФСО № 7 затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКН.

4.3.3. Под затратами на воспроизводство ОКН понимаются затраты на воссоздание ОКН с использованием в части, к которой предъявляются охранные обязательства, первоначального проекта (при наличии) или проекта воссоздания, обеспечивающих подлинность замысла, использование идентичных строительных материалов и, по возможности, технологий создания рассматриваемого объекта. При определении затрат на воспроизводство возможно в расчетах учитывать использование современных строительных машин и оборудования, а также технологий возведения, если это допускается проектом воссоздания, согласованным с соответствующим органом охраны.

4.3.4. Под затратами на замещение ОКН понимаются затраты на воссоздание ОКН с сохранением элементов, к которым предъявляются охранные обязательства, при этом в случае отсутствия требований органов охраны допускаются использование современных материалов и технологий, изменения в объемно-планировочных и архитектурных решениях в части приспособления ОКН под современное использование.

4.3.5. Использование комбинированного подхода к определению затрат на воссоздание ОКН предполагает применение к охраняемым элементам затрат на воспроизводство, ко всем остальным – затрат на замещение.

4.3.6. При отсутствии проекта воссоздания необходимо производить расчет затрат на воссоздание объекта, основываясь на данных технической документации и/или

результатов дополнительных исследований, о чем в отчете об оценке должно быть сделано соответствующее допущение.

4.3.7. Оценку земельных участков в составе ОКН рекомендуется определять по рыночной стоимости в соответствии с требованиями ФСО № 7. При оценке земельного участка в составе ОКН в случае наличия достоверных и достаточных для идентификации данных необходимо дополнительно учитывать возможный вклад в стоимость культурного слоя. Этот вклад может быть как положительным, так и отрицательным (уменьшать стоимость земельного участка).

4.3.8. В зависимости от целей оценки для ОКН рекомендуется определять следующие виды стоимости:

- для целей купли-продажи, в том числе приватизации, определению подлежит рыночная стоимость с использованием всех трех подходов или мотивированным отказом от использования какого-либо из них (для тех объектов, которые имеют поддающуюся наблюдению рыночную стоимость) с учетом возможного приспособления ОКН, соответствующего его наиболее эффективному использованию (НЭИ). При отсутствии рынка или невозможности определения рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов для оценки целесообразно использовать затратный подход;

- для целей залога определяется рыночная стоимость ОКН, исходя из его фактического использования, без проведения анализа его НЭИ (включая приспособление), а также ликвидационная стоимость ОКН, под которой понимается рыночная стоимость ОКН, исходя из его фактического использования с учетом сокращенного срока экспозиции. Сокращенный срок экспозиции при определении стоимости для целей залога должен быть установлен в задании на оценку;

- в общем случае для целей страхования определяется стоимость воспроизводства. Если страховой случай не определен, то определению подлежат затраты на восстановление (воссоздание) ОКН в части, к которой предъявляются охранные обязательства, в объемах и до состояния, отраженных в охранным обязательстве, а также стоимость воспроизводства (замещения) по оставшейся части объекта. Возможность восстановления (воссоздания) объекта в части, к которой предъявляются охранные обязательства, и стоимость воспроизводства (замещения) в части ОКН, к которой не предъявляются охранные обязательства, определяются с учетом физического износа

объекта на дату оценки. Следует обращать особое внимание, что в затратах на восстановление объекта при наступлении страхового случая необходимо учитывать подготовительные и прочие работы и затраты, то есть затраты на восстановление объекта практически всегда больше процента утрат. Основной задачей оценки для целей страхования является определение величины затрат на восстановление ОКН до состояния, соответствующего состоянию на дату оценки.

Для отдельных целей предполагаемого использования результатов оценки, например, при градостроительной деятельности, определении влияния ОКН на стоимостные характеристики окружения и в прочих подобных случаях, указанных в задании на оценку, может потребоваться определение величины сохранно-сервисного потенциала (ССП) ОКН. ССП определяется исходя из сложившейся градостроительной ситуации, исторической и культурной значимости (ценности), иных объективно существующих факторов, выявленных в рамках специальных экспертиз, для прилегающих к ОКН территорий, в том числе за границами земельного участка, относящегося к ОКН, формирующих радиус ценового влияния на окружение ОКН. Радиус ценового влияния ОКН может превышать как границы земельного участка, относимого к ОКН и отраженного в кадастровом учете, так и охранную зону ОКН. Величина ССП определяется рыночной стоимостью ОКН, а также стоимостью земельного участка в радиусе влияния ОКН. Радиус влияния ОКН определяется оценщиком на основании ценового анализа территории сопоставлением цен однотипных объектов, удаленных от ОКН на разное расстояние. Границей влияния признается то расстояние от ОКН, на котором влияние ОКН на цены объектов перестает сказываться сколь-либо заметным образом.

В случаях принудительного выкупа ОКН рассчитываются затраты на создание (приобретение) объекта недвижимости, не являющегося ОКН, не худшего по объемно-пространственным характеристикам и видам разрешенного использования, в физическом состоянии, не худшем, чем состояние выкупаемого объекта. В расчетную величину также включаются все согласованные с органами охраны в установленном порядке документально подтвержденные затраты правообладателя ОКН, понесенные им при проведении работ по сохранению ОКН (в том числе ремонтно-реставрационных работ частей объекта, к которым предъявляются охранные обязательства). Работы по сохранению ОКН для целей расчета принимаются с учетом их физического износа за

время, прошедшее с момента окончания указанных работ до момента выкупа. Величина документально подтвержденных затрат по сохранению должна быть проиндексирована с использованием индексов удорожания цен на реставрационно-восстановительные работы с момента (даты) осуществления затрат на дату оценки.

При изъятии объекта с целью дальнейшей продажи на торгах в выкупную цену может включаться величина расходов на проведение публичных торгов. Данное правило не распространяется на случаи принудительного изъятия, связанного с неудовлетворительным содержанием ОКН.

V. Особенности формирования задания на оценку по ОКН

5.1. ОКН как объект оценки должен быть идентифицирован, а границы его расположения, в том числе границы зоны охраны, установлены. Идентификация ОКН осуществляется в соответствии с требованиями пункта 8 ФСО № 7. Идентификация ОКН может осуществляться по кадастровому номеру и иным идентифицирующим характеристикам из ГКН, в том числе о земельном участке, в пределах которого расположен объект, а также, в качестве дополнительных сведений, – по сведениям, составляющим предмет охраны.

5.2. Задание на оценку ОКН должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 21 ФСО № 1 и пункте 8 ФСО № 7 информацию:

5.2.1. Сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия, содержащие:

- сведения о наименовании объекта оценки;
- сведения о времени возникновения или дате создания объекта оценки, датах основных изменений (перестроек) и (или) датах, связанных с объектом оценки исторических событий;
- сведения о местонахождении объекта оценки (адрес, или при его отсутствии описание местоположения объекта оценки, позволяющее однозначно идентифицировать локацию и границы объекта оценки);
- сведения о категории историко-культурного значения объекта оценки.

5.2.2. Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- о наличии зарегистрированного в установленном порядке охранного обязательства в отношении объекта оценки;

- о виде разрешенного использования земель в границах территории ОКН и его зоны охраны.

5.2.3. Указание на исторический период, по состоянию (степень утраты облика) и в характеристиках (архитектурные, объемно-планировочные решения, вид разрешенного использования и прочее) на который должна проводиться оценка объекта оценки.

5.2.4. Описание особенностей ОКН, послуживших основанием для его включения в реестр.

5.2.5. Конкретизация предполагаемого использования ОКН – музеефикация (с указанием способа музеефикации); консервация; полное или частичное восстановление утрат ОКН, с указанием (в случае частичного восстановления) процента восстановления каждого конструктивного элемента; иные варианты использования.

5.2.6. В случае, когда определению подлежит величина рыночной арендной платы, в задании на оценку должны быть указаны условия аренды: срок аренды, периодичность платежей, возможность индексации арендной ставки, величина и периодичность этой индексации, возможность и объем учета затрат на проведение ремонтно-реставрационных работ, срок освобождения от уплаты аренды (при наличии) и т. п.

5.2.7. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- затраты на воссоздание ОКН;
- затраты на реставрацию, ремонт, консервацию или приспособление ОКН;
- иные затраты, включая расчетную величину компенсации при принудительном выкупе ОКН, определение вклада нематериального актива ОКН и прочее;
- определение величины сохранно-сервисного потенциала;
- определение положительного влияния ОКН на окружение этого ОКН;
- стоимостное выражение обязательных требований, предъявляемых к ОКН.

VI. Особенности оценки объектов культурного наследия

6.1. ОКН являются предметами материальной культуры, возникшими в результате исторических событий, и могут обладать нематериальными активами, соответственно, могут иметь дополнительную нематериальную составляющую стоимости.

6.2. Важно разделять оценку ОКН как сформированного объекта недвижимости в установленных границах земельного участка и улучшений этого участка и оценку влияния ОКН как объекта, изменяющего стоимость окружения в зоне его влияния, в том числе и за пределами землеотвода, относящегося к ОКН. Как правило, наличие ОКН положительно отражается на стоимости окружения (в зоне влияния, индивидуальной для каждого ОКН), тем не менее, это увеличение стоимости недвижимости в зоне влияния ОКН за границами земельного участка, отнесенного к ОКН, не формирует стоимость самого ОКН. Задаaniem на оценку может формулироваться требование определения положительного влияния ОКН на его стоимость (тогда при определении стоимости ОКН (в установленных границах) учитывается положительный вклад в окружение этого ОКН по отношению к подобным объектам, расположенным вне зоны влияния ОКН).

6.3. В случае вовлечения объектов археологического наследия (ОАН) в коммерческий оборот, следует учитывать, что ОАН, как правило, не могут использоваться иначе, чем для спасательно-археологических работ (музеефикации), то есть, с учетом всех затрат, необходимых для преобразования ОАН для музейного показа. Следует разделять ОАН, указанный в задании на оценку, и вывод по результатам проведения анализа наиболее эффективного использования. При принятии решения о проведении спасательно-археологических работ ОАН, связанных с вывозом предметов, представляющих культурную ценность, с земельного участка, относящегося к ОАН, могут быть сняты ограничения в использовании. В этом случае оценка проводится как для свободного участка, не обремененного охранными обязательствами, за вычетом временных и материальных затрат на спасательно-археологические работы. В случае, когда спасательно-археологические работы заключаются в сохранении выявленных объектов, без вывоза с территории обнаружения, оценка проводится с учетом охранных обременений, предъявляемых к ОАН. В случае оценки ОАН и объектов, обладающих

признаками ОАН, заданием на оценку должно быть конкретизировано, в чем будут заключаться спасательно-археологические работы и возможность снятия охранных ограничений с объекта оценки.

6.4. Оценка ОКН производится с учетом:

- обременений, которые возникают из содержания охранного договора, охранного обязательства, договора аренды ОКН или его части. В указанных документах предусматривается порядок, сроки реставрации, консервации, ремонта ОКН и связанных с ним объектов (зданий, сооружений и предметов, представляющих культурную ценность, благоустройства территории, садов, парков, природных ландшафтов), а также ограничения по видам разрешенного использования;

- преимуществ, которые выражаются в возможном вкладе нематериального актива, связанного с ОКН, его местоположении: близость к центрам деловой активности, роли в архитектурно-планировочной среде, характере строительных конструкций, форме и содержании фасада и интерьеров, от чего в итоге зависит увеличение доходности результатов предпринимательской деятельности по отношению к подобным объектам, не отнесенным к ОКН.

6.5. ОКН являются особым видом недвижимого имущества, гражданский оборот которого осуществляется с учетом требований Федерального закона № 73-ФЗ.

6.6. Собственник ОКН несет бремя содержания принадлежащего ему ОКН, включенного в реестр или перечень выявленных ОКН, что, как правило, приводит к большим операционным расходам по отношению к не обремененным охранными обязательствами объектам при более строгом контроле за соблюдением условий эксплуатации.

6.7. В части ОКН, к которой предъявляются охранные обязательства, разрешаются только работы по сохранению ОКН: ремонтно-реставрационные работы, консервационные работы, работы по приспособлению для современного использования и работы, связанные с воссозданием ОКН или их частей.

6.8. При проведении расчетов стоимости землеустроительных и (или) реставрационных работ, работ по сохранению или воссозданию ОКН, необходимо предусматривать повышенный риск обнаружения объектов, обладающих признаками ОКН. Обнаружение объектов, обладающих признаками ОКН, влечет за собой приостановку всех работ. Работы по ликвидации опасности разрушения обнаруженного

ОКН, изменение проекта проведения работ, а также характера самих работ проводятся за счет средств заказчика работ, что также следует учитывать при проведении расчетов. Учет этих факторов, в частности, может быть выражен в повышенной ожидаемой норме доходности, увеличенных затратах на осуществление и сроках землеустроительных и/или реставрационных работ, по отношению к подобным землеустроительным и ремонтным работам по объектам, к которым не предъявляются охранные обязательства.

6.9. При проведении расчетов в случае угрозы нарушения целостности и сохранности ОКН, необходимо предусматривать дополнительные затраты, включая и временные, связанные с проведением профилактических мероприятий по усилению основания или конструктивных элементов ОКН, а также требования ограничения или запрета движения транспортных средств на территории объекта ОКН или в зонах его охраны. Мероприятия, требуемые к выполнению по каждому конкретному объекту, должны устанавливаться органами охраны. В случае отсутствия сведений из органов охраны мероприятия принимаются типичными для ОКН, о чем в отчете об оценке делается соответствующее допущение.

6.10. Расчетом нужно предусматривать проведение работ по сохранению ОКН только в соответствии с правилами проведения работ по сохранению ОКН (реставрационными нормами и правилами) и только лицами, имеющими лицензию на осуществление деятельности по реставрации ОКН. Строительные нормы и правила могут применяться только при проведении работ, не противоречащих интересам сохранения ОКН. При использовании предоставленных данных о затратах на реставрацию во избежание двойного счета следует обращать внимание на то, что организации, осуществляющие деятельность по реставрации ОКН на основании лицензии, имеют право на освобождение от обложения НДС при реализации ремонтно-реставрационных, консервационных и восстановительных работ, выполняемых при реставрации памятников истории и культуры, охраняемых государством.

6.11. При проведении оценки необходимо учесть, что лица, владеющие на праве аренды ОКН и вложившие свои средства в работы по сохранению ОКН, имеют право на льготную арендную плату. Лица, являющиеся собственниками ОКН, а также пользующиеся ОКН на основании договоров безвозмездного пользования и проводящие за свой счет работы по сохранению ОКН, имеют право на компенсацию произведенных ими затрат. Размер компенсации определяется в соответствии с федеральным законом о

федеральном бюджете и входит в федеральную программу сохранения и развития культуры.

6.12. В процессе оценки ОКН необходимо учитывать следующие обстоятельства:

- экономическая выгода владения и (или) пользования ОКН может отражаться в стоимостном выражении, основанном на данных анализа рынка. Установление этого факта, связанного с преимуществами использования ОКН, по отношению к объектам, не отнесенным к ОКН, входит в задачу оценщика, осуществляющего оценку ОКН;

- экономическая выгода правообладания ОКН может со временем увеличиваться, даже если физическое состояние ОКН будет ухудшаться. Этот факт связан с требованием сохранения ОКН, как минимум, в части охранных обязательств, независимо от экономической целесообразности его сохранения конкретным правообладателем;

- оценка срока физической жизни ОКН, который, как правило, существенно превышает срок экономической жизни подобного объекта, не относящегося к ОКН, может представлять затруднения;

- юридические обязательства, в том числе статусные, могут накладывать запрет или строгие ограничения на сделки с ОКН.

6.13. Оценщик обязан рассмотреть все особенности ОКН, послужившие основаниями для включения его в реестр, а также все элементы предмета охраны с точки зрения их возможного влияния на стоимость, учесть это влияние или обосновать отказ от его учета.

6.14. Оценщик должен провести анализ данных о результатах продаж на конкурсах и аукционах прав аренды и купли-продажи (включая приватизацию) ОКН, земельных участков, расположенных в охранных зонах ОКН.

VII. Анализ наиболее эффективного использования объектов культурного наследия

7.1. Анализ НЭИ необходим для того, чтобы выявить экономическую ценность ОКН в интересах его коммерческого использования при условии выполнения всех охранных обязательств по отношению к оцениваемому ОКН.

7.2. Физические и юридические лица осуществляют право пользования ОКН, включенных в реестр или перечень вновь выявленных ОКН, право пользования земельным участком или водным объектом, в пределах которых располагается ОАН, по

своему усмотрению с учетом требований, установленных Федеральным законом № 73-ФЗ и иными нормативными актами, если это не ухудшает состояние указанных объектов, не наносит вред окружающей историко-культурной и природной среде, а также не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

7.3. Памятники и ансамбли, находящиеся в общей собственности, включая памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду, а также земельные участки, в границах которых расположены указанные памятники и ансамбли, разделу не подлежат. Выдел собственникам их доли в натуре не осуществляется. При проведении анализа НЭИ не допускается рассмотрения продажи ОКН по частям, даже если этот вариант экономически привлекательнее.

7.4. Особенности проведения анализа НЭИ ОКН:

7.4.1. Анализ НЭИ ОКН проводится как для условно свободного земельного участка (свободного от исторических и иных строений), так и для застроенного участка с учетом фактически сложившейся на дату оценки застройки.

7.4.2. Анализ НЭИ проводится с учетом всех физических, юридических и финансовых ограничений, в том числе связанных с ОКН, включая ограничения по использованию исторических построек и застроенной территории (земельного участка).

7.4.3. Целью анализа НЭИ ОКН является использование, допускаемое органами охраны (охранным обязательством) ОКН, в том числе:

- анализ наличия и эффективного использования избыточных площадей земельного участка, возможных под экономически целесообразное освоение, в том числе застройку;

- анализ возможности приспособления ОКН под функцию, отличную от фактического использования;

- анализ возможности изменения объемно-пространственных характеристик ОКН в частях, к которым не предъявляются охранные обязательства. К таким случаям относятся: перепланировка объекта, устройство мансарды в чердачном помещении здания, увеличение этажности дворовых флигелей и т. п.;

- анализ возможности воссоздания отдельных элементов, наличествующих у ОКН в какой-либо исторический период в случае экономической целесообразности такого воссоздания;

- анализ возможности разборки отдельных элементов, отсутствующих у ОКН в какой-либо исторический период в случае экономической целесообразности разборки;
- анализ возможности применения современных материалов и конструкций при воссоздании, реставрации или ремонтных работах, в случаях, когда такое применение приводит к экономической целесообразности (минимизации затрат при проведении работ по отношению к работам с использованием материалов, применявшихся (характерных) при строительстве рассматриваемого ОКН и (или) сроков производства работ).

7.4.4. Учитывая большое количество ограничений по использованию ОКН, возможна ситуация, когда результат расчета при любом виде использования ОКН будет приводить к отрицательной величине. Выводом при получении отрицательного результата НЭИ будет возможность принятия решения исполнителем о назначении рыночной стоимости рассматриваемого ОКН в размере одного российского рубля.

7.5. При проведении анализа НЭИ ОКН рекомендуется использовать метод оптимизации, основанный на процессе расчета затрат для повышения качества объекта имущества, устраняя все практически устранимые целесообразные и, в силу охранных обязательств, обязательные к устранению элементы износа и устаревания, тем самым приводя объект имущества в состояние оптимального. Применительно к оценке ОКН при проведении расчетов методом оптимизации необходимо выделить из общего объема оцениваемого имущества те элементы, которые не могут рассматриваться как собственно относящиеся к рассматриваемому ОКН, в том числе новые пристройки, возведенные на земельном участке, новые здания, сооружения. Целесообразность учета НЭИ этих элементов должна проводиться в рамках самостоятельного анализа.

VIII. Подходы и методы оценки

8.1. Особенности определения затрат при оценке ОКН, затратный подход.

8.1.1. Для определения величины затрат на воспроизводство (воссоздание) ОКН могут быть использованы:

- сборники укрупненных показателей сметной стоимости по памятникам истории и культуры СУПСС-87;

- укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ (издательство КО-ИНВЕСТ);

- сборники сметных норм и единичных расценок на реставрационно-восстановительные работы по памятникам истории и культуры г. Москвы;

- сборники цен на научно-проектные работы по памятникам истории и культуры (СЦНПР-91);

- федеральные и территориальные сметные нормы на ремонтно-реставрационные работы по объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры);

- иные сборники и показатели стоимости по реставрационно-восстановительным работам.

8.1.2. При использовании сборников необходимо уделять внимание дате, в ценах на которую приведены данные сборников. Помимо пересчета сметной стоимости работ на дату оценки необходимо учитывать возможное изменение структуры накладных и прочих расходов, отражающихся на затратах для создания объекта.

8.1.3. В случае невозможности использования ценовых показателей сборников допускается использование показателей расхода материалов, приводимых в сборниках СУПСС-87 или иных сборниках, содержащих натурные показатели расхода материалов по ОКН, действующих на дату проведения оценки. Затраты на создание объектов при этом рассчитываются проведением сметных расчетов по сборникам затрат на ремонтно-реставрационные и общестроительные работы с учетом требований Методических рекомендаций определения стоимости работ по сохранению объектов культурного наследия на территории Российской Федерации (СРП-2007.8), рекомендованных к применению письмом Министерства культуры Российской Федерации от 16 ноября 2010 г. № 91-01-39/10-КЧ.

8.1.4. Физический износ определяется в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры», приложение В; Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404, и иными документами, действующими на дату оценки. Под физическим износом ОКН или его элементов понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит утрата их стоимости, а

также фрагментарная или полная утрата отдельных архитектурных и конструктивных элементов, декора, предметов внутреннего убранства по сравнению с состоянием на определенную дату истории существования объекта культурного наследия, требуемым к воссозданию охранным обязательством.

8.1.5. Физический износ ОКН должен определяться на основании паспорта ОКН. При отсутствии паспорта ОКН или при явных признаках несоответствия данных паспорта визуально наблюдаемому состоянию объекта возможно использование следующего алгоритма действий:

- физический износ доступных к осмотру конструктивных элементов, отделки и систем инженерного оборудования ОКН определяется по результатам визуальных наблюдений в соответствии с Методическими рекомендациями по определению процента утрат первоначального облика объектов культурного наследия (Свод Правил (Реставрационные правила), разработанный ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские», Москва, 2013 год, или иные сборники, содержащие рекомендации по определению износа ОКН, действующие на дату проведения оценки);

- в части недоступных к осмотру элементов – на основании сопоставления накопления износа с объектами, сопоставимыми по сроку фактической эксплуатации, конструктивным и архитектурным особенностям, физический износ которых известен. При этом рекомендуется подбирать объекты, относящиеся к ОКН подобных конструктивных решений, выполненные из материалов, служивших в сопоставимых условиях эксплуатации, включая физико-химические (климатические, геологические, гидрологические и пр.) условия и фактическое использование объектов;

- могут применяться и иные модели расчета физического износа. Применяемые модели должны быть обоснованы и проверяемы. Исполнитель обязан привести соответствующее допущение в отчете при самостоятельном определении величины физического износа объекта.

8.1.6. Функциональное устаревание ОКН – потеря в стоимости ОКН, вызванная нехарактерными для современного использования объемно-планировочными, конструкторскими или архитектурными решениями. Функциональное устаревание может быть вызвано недостатком (отсутствием) каких-либо элементов или систем ОКН, их несоответствием предъявляемым требованиям или сверхдостаточностью

(излишеством) этих элементов и систем по отношению к современному функциональному аналогу ОКН. Под современным функциональным аналогом ОКН понимается характерный к созданию на дату оценки объект, выполненный из современных материалов и по современным технологиям, по конструкторским, объемно-планировочным и архитектурным (в том числе эстетическим) решениям, полностью отвечающий предполагаемому использованию.

8.1.7. Функциональное устаревание определяется разностью затрат на воспроизводство и замещение рассматриваемого объекта, а также капитализированной разностью будущих издержек и недополученных доходов, связанных с эксплуатацией ОКН по отношению к современному функциональному аналогу, включая и более короткий срок эксплуатации между ремонтно-реставрационными мероприятиями по элементам ОКН по отношению к ремонтным работам по их аналогам, выполненным из современных материалов.

8.1.8. Наличие признаков функционального устаревания может не приводить к снижению стоимости, например, в случаях когда затраты на воссоздание конструктивных элементов ОКН, к которым предъявляются охранные обязательства, меньше, чем затраты на замещение этих элементов. В этом случае можно говорить о функциональном устаревании, величина которого в части разности затрат на замещение современным функциональным аналогом рассматриваемого конструктивного элемента или объекта в целом и затрат на воспроизводство этого элемента ОКН или ОКН в целом равна нулю.

8.1.9. При проведении расчетов необходимо помимо затрат на создание объектов учитывать срок экономической жизни элементов ОКН, к которым предъявляются охранные обязательства, избыточные затраты на их обслуживание, а также возможное недополучение доходов, связанное с наличием этих элементов, вызванное, к примеру, невозможностью эффективного использования площадей из-за архитектурных особенностей или наличия декора, запретом на размещение рекламы, ограничениями использования участка, относящегося к ОКН. В перечисленных случаях величина функционального устаревания может оказаться больше нуля даже в случае, когда затраты на воссоздание элемента меньше, чем на его замещение.

8.1.10. Во избежание двойного счета или недоучета, следует обращать особое внимание на то, что ремонтно-реставрационные работы могут приводить к

устранению части или в целом накопленного физического износа, а также части функционального устаревания.

8.1.11. Внешнее устаревание определяется изменением в стоимости по отношению к аналогичным объектам или проектным данным, отрицательно сказывающимся на стоимости ОКН из-за факторов, не связанных с самим ОКН. К внешнему устареванию могут быть отнесены снижение потенциального дохода ОКН по отношению к объектам, не относящимся к ОКН, в том числе из-за объемно-пространственных решений ОКН; увеличение недозагрузки ОКН относительно подобных среднерыночных показателей объектов, не относящихся к ОКН, и (или) проектных данных (включая проект воссоздания); увеличение эксплуатационных расходов, связанных с предъявляемыми охранными обязательствами, не связанных с физическим состоянием объекта, включая большие, по сравнению с соседними регионами установленные местные налоги и сборы; ухудшение демографической ситуации в месте локации объекта, приводящей к снижению потенциального дохода, в том числе из-за недозагрузки ОКН.

8.1.12. Внешнее устаревание практически не зависит от состояния объекта и не устраняется при проведении ремонтно-реставрационных работ. При этом, в случае явного положительного экономического эффекта (экономической целесообразности) расчетом можно предусматривать устранение отдельных факторов внешнего устаревания, например, ликвидацию свалки, существенно сказывающейся на стоимости рассматриваемого объекта, устройство подъездных путей за границами объекта оценки и пр., о чем в отчете должно быть сделано соответствующее допущение.

8.1.13. Величина экономически целесообразных и юридически вмененных ремонтно-реставрационных работ по ОКН представляет собой устранимый износ. При определении величины расходов на ремонтно-реставрационные работы учитываются затраты, которые необходимо осуществить с целью устранения утрат отдельных конструктивных элементов, к которым предъявляются охранные обязательства, а также экономически целесообразный ремонт всех остальных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования ОКН. Не устраненная часть физического износа и функционального устаревания должна быть учтена расчетом отдельно, как неустраиваемый износ и устаревание.

8.1.14. Затраты на ремонтно-реставрационные работы по ОКН рассчитываются с учетом всех дополнительных расходов, связанных с проведением подготовительных работ, согласованиями, заказом (изготовлением) материалов и конструкций, требуемых проектом реставрации или (при его отсутствии) соответствующих исторически сложившимся материалам, отраженным в охранном обязательстве ОКН. Затраты на ремонтно-реставрационные работы не могут определяться долей (процентом) утраты конструктивных элементов, отделки, инженерного оборудования, без проведения корректировки на указанные дополнительные работы и затраты.

8.1.15. В расчетах необходимо учесть, что работы по сохранению ОКН осуществляются только в соответствии с реставрационными нормами и правилами и только лицами, имеющими лицензию на осуществление деятельности по реставрации ОКН, что, как правило, приводит к более высоким издержкам по отношению к ремонтно-строительным работам. Строительные нормы и правила могут применяться только при проведении работ, не противоречащих интересам сохранения ОКН.

8.2. Особенности применения доходного подхода при оценке ОКН.

8.2.1. При оценке доходным подходом кроме обязательных положений ФСО № 1 и ФСО № 7 следует учитывать влияние факторов, как снижающих величину чистого операционного дохода за счет дополнительных расходов по его содержанию, так и повышающих доход за счет учета нематериальных факторов.

8.2.2. Выбор метода оценки (ФСО № 7) и периода прогнозирования зависит от вида и капитальности объекта, необходимости и величины ремонтно-реставрационных работ. Ремонтно-реставрационные работы могут быть приравнены к капитальным затратам.

8.2.3. При определении арендной ставки в качестве аналогов могут быть использованы объекты, не обладающие признаками ОКН и схожие с объектом оценки по конструктивным, объемно-планировочным, архитектурным, функциональным и территориальным характеристикам, с последующим поэлементным сравнением и внесением корректировок по ценообразующим факторам.

8.2.4. При использовании величин арендных ставок объектов-аналогов, являющихся ОКН, во избежание двойного счета необходимо дополнительно проверять,

учтены ли в величине арендной ставки объектов-аналогов льготы в виде компенсаций за ремонтно-реставрационные мероприятия.

8.2.5. Кроме альтернативной сдачи в аренду ОКН при расчете доходности могут учитываться иные доходы от ОКН и исторически связанных с ним территорий.

8.2.6. При учете операционных расходов должны анализироваться и учитываться льготы по налогообложению и иные показатели, которые введены государством для стимулирования мер по сохранению памятников. Эти же факторы должны быть учтены и при определении ставок капитализации и дисконтирования. Необходимо обращать особое внимание на недопущение неучета или двойного счета возможных стимулирующих мер по сохранению памятников.

8.2.7. Следует учитывать, что у ОКН стоимость реверсии – дохода от продажи объекта в конце периода владения или капитализированного дохода постпрогнозного периода в конце периода рассмотрения, как правило, не может быть меньше первоначальной стоимости ОКН, соответствующей затратам на воссоздание в соответствии с требованиями охранных обязательств в текущих ценах. Это связано с требованием охранных обязательств сохранения объекта, в то время как объект, не относящийся к ОКН, имеет ограниченный срок службы и его стоимость со временем уменьшается.

8.3. Особенности применения сравнительного подхода при оценке ОКН.

8.3.1. Объекты-аналоги должны обладать схожей инвестиционной мотивацией с объектом оценки (ставка дохода на вложенные инвестиции, обладание вещью с историко-культурной ценностью). При применении сравнительного подхода рекомендуется вводить наряду со стандартными корректировками стоимости объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки (дата продажи, размеры, этажность, физическое состояние, земельный участок и др.), также и корректировки, учитывающие признаки исторической и культурной значимости ОКН.

8.3.2. В качестве корректировок могут быть использованы показатели, дающие возможность сопоставить оценку стоимости отдельных объектов-аналогов в зависимости от наличия таких факторов, как время создания ОКН, авторство, уникальность, градостроительная роль, историческая подлинность, декор фасада и интерьеров, сохранность элементов, точек визуального восприятия и др., закрепленных в предмете охраны. Указанные корректировки могут быть положительными или

отрицательными, в зависимости от того, какие объекты-аналоги используются в расчетах и какова реакция рынка на наличие перечисленных факторов на дату оценки.

8.3.3. При проведении оценки с использованием сравнительного подхода основная сложность заключается в подборе аналогов. Структуру стоимости ОКН, в отличие от объектов, не относящихся к ОКН, можно представить в виде трех составляющих: рыночной стоимости прав на земельный участок, относящийся к объекту культурного наследия (вклад месторасположения объекта); рыночной стоимости улучшений земельного участка, к которым не предъявляются требования охраны; рыночной стоимости улучшений, обладающих ИКЦ.

8.3.4. Поскольку каждая из рассматриваемых составных частей ОКН обладает своим ценообразованием, вкладом в стоимость и степенью износа, корректировки в рамках сравнительного подхода необходимо проводить, учитывая индивидуальные особенности ОКН. Такое разделение важно, так как при оценке ОКН, равно как и при подборе объектов-аналогов, требуется не только знать долю (вклад) земельного участка в стоимость объекта (неизнашиваемую часть объекта), но и износ его составных частей. У ОКН вклад в стоимость земельного участка может существенно отличаться от вклада неисторического объекта, соответственно, даже при пренебрежимой малости вклада элементов, обладающих ИКЦ, поправка на состояние не может быть определена простым сравнением.

8.3.5. Допускается в качестве объектов-аналогов использовать объекты, не обладающие признаками ОКН, при обязательной корректировке на наличие статуса объекта, его конструкторские, объемно-планировочные, архитектурные, исторические особенности и пр. – всеми факторами, послужившими основаниями для включения рассматриваемого объекта в реестр.

IX. Анализ полученных результатов оценки объектов культурного наследия, согласование результата оценки

9.1. Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1, ФСО № 3, ФСО № 7.

9.2 В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется согласование результатов оценки, полученных с применением каждого из методов, с целью получения результата оценки данным подходом. Это требование распространяется и на согласование отдельных частей расчета, например, в случае расчета затрат на воссоздание или реконструкцию несколькими способами.

9.3 В разделе «Согласование результатов оценки» при недостаточности рыночных данных по объектам-аналогам (невозможности использования сравнительного подхода) рекомендуется (при наличии) указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины – данные оферт или результатов сделок по объектам-аналогам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки ОКН.

9.4 В случае получения отрицательного итогового результата расчета и установления стоимости в размере одного российского рубля исполнитель указывает в отчете, что приводится не расчетное значение стоимости ОКН. Помимо указания стоимости в размере одного рубля исполнитель должен вынести свое суждение о причинах возникновения отрицательного результата расчета, а также о возможной расчетной величине инвестиций, необходимых для поддержания ОКН в его состоянии, соответствующем требованиям охранных обязательств, то есть величине средств, необходимых, чтобы результат расчета был равен нулю.

Х. Дополнительные требования к отчету об оценке ОКН

10.1 Отчет об оценке ОКН в части раскрытия информации требований статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ, ФСО № 1, ФСО №3, ФСО № 7 должен содержать сведения, указанные в разделе 5 настоящих МР.

10.2 В отчете должны быть приведены копия паспорта ОКН либо сведения из него и (или) учетной карточки ОКН, содержащие:

- сведения о границах территории ОКН, включенного в реестр;
- описание предмета охраны объекта культурного наследия;
- результаты фотофиксации ОКН в текущем состоянии и архивные фотографии (при наличии), за исключением объектов, фотофиксация которых невозможна;

- сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия либо информация о расположении в границах зон охраны иного объекта культурного наследия.

10.3 Сведения из согласованной в установленном порядке документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия (при наличии).

10.4 Иные сведения (материалы государственной историко-культурной экспертизы, данные мониторинга, материалы историко-культурных исследований) в части, имеющей значение для проведения оценки.

10.5 Допущения и ограничивающие условия, на основании которых проводилась оценка, в соответствии с требованиями настоящих МР.

XI. Определение арендной платы для памятников

11.1. Величина арендной платы за пользование ОКН определяется на основании сравнительного подхода (при наличии достаточного количества объектов-аналогов) либо путем рекапитализации – определения величины арендной платы за пользование ОКН на основании данных о его рыночной стоимости, рассчитанной по возможности с использованием сравнительного и затратного подходов.

11.2. При расчете величины рыночной стоимости ОКН необходимо обратить особое внимание на условия договора аренды, избыточные издержки и преимущества, которые дает владение и пользование ОКН. При этом заданием на оценку должны быть оговорены условия аренды, либо условия аренды задаются исполнителем самостоятельно исходя из типичной практики аренды ОКН, подобных оцениваемому, о чем в отчете об оценке делается соответствующее допущение.

11.3. Величина арендной платы может быть рассчитана методом компенсации затрат арендодателя. Данный метод подразумевает компенсацию всех затрат, понесенных собственником ОКН, включая затраты на его приобретение или воссоздание с учетом дохода собственника от предоставления ОКН, уменьшенных на величину стоимости ОКН по окончании договора аренды (реверсии).

ХII. Особенности учета обязательных требований, предъявляемых к объектам культурного наследия

12.1. Для целей настоящих МР под обязательными требованиями (ОТ), в соответствии со статьей 11 Федерального закона № 73-ФЗ, понимается деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований в области охраны объектов культурного наследия, в том числе соблюдение охранного обязательства: запрещение в общественных интересах менять облик (тектонику и колеровку фасадов, интерьеры, окружение и т. д.) ОКН или части застройки в границах охранных зон, а также производить несогласованные с государственными органами охраны памятников земляные работы и других.

12.2. Стоимостное выражение ОТ может быть самостоятельным объектом оценки, в том числе в случаях, когда необходимо оценить величину изменения стоимости по отношению к объектам, не относящимся к ОКН.

12.3. Наличие ОТ может повлечь за собой дополнительные затраты собственника, которые должны быть учтены при определении рыночной стоимости ОКН или величины арендной платы за пользование ОКН. Кроме того, наличие ОТ может приводить и к уменьшению чистых операционных расходов, связанных в первую очередь с недобором арендной платы из-за неоптимальных (в том числе не востребованных) архитектурно-планировочных решений ОКН, увеличением операционных расходов по содержанию ОКН и т. д.

12.4. Наличие ОТ может рассматриваться как функциональное и (или) внешнее устаревание (обесценение) ОКН и определяться по алгоритмам, используемым при оценке недвижимости.

12.5. В части соблюдения ОТ при проведении оценки необходимо учитывать, что проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

12.6. ОКН используется с обязательным выполнением следующих требований:

- обеспечение неизменности облика и интерьера ОКН в соответствии с особенностями данного объекта, послужившими основаниями для включения ОКН в реестр и являющимися предметом охраны данного объекта, описанным в его паспорте или заключении историко-культурной экспертизы, в случае, если речь идет о выявленных ОКН;

- согласование всех видов работ на территории ОКН либо на земельном участке или водном объекте, в пределах которых располагается объект архитектурного наследия;

- обеспечение доступа к ОКН, условия которого устанавливаются собственником ОКН по согласованию с соответствующим органом охраны ОКН, но не реже, чем один раз в пять лет;

- перемещение отдельных архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов с местонахождения, зафиксированного в описи предметов декоративно-прикладного искусства (далее – Опись), при ее наличии, без разрешения органа охраны запрещается;

- требуется выполнить и передать органу охраны в 10-дневный срок с даты подписания охранного обязательства фотофиксацию архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства, перечисленных в Описи;

- отделимые элементы и предметы, перечисленные в Описи, составляют единое целое с ОКН и в собственность пользователю не передаются;

- в случае утраты или повреждения элементов или предметов, перечисленных в описи, пользователь (собственник) обязан в срок, установленный органом охраны, воссоздать утраченное или устранить повреждение, а при невозможности выполнения названных действий - возместить стоимость утраченного, указанную в описи. Стоимость утрат при повреждении определяется в процентном отношении от стоимости элемента или предмета, указанной в описи. Убытки возмещаются сверх штрафа;

- охранным обязательством могут устанавливаться и иные требования по сохранению или эксплуатации ОКН.

12.7. При отсутствии паспорта ОКН или заключения историко-культурной экспертизы следует учитывать следующее:

- не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного

наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательностей;

- отдельные архитектурно-художественные элементы интерьера и предметы декоративно-прикладного искусства, подлежащие воссозданию по требованию органа охраны, составляют единое целое с ОКН и в собственность пользователю не передаются;

- пользователь ОКН и орган охраны в случае невозможности составить Описание в момент заключения охранного обязательства и по согласованию с начальником отдела памятников ДПИ обязаны в течение шести месяцев составить и подписать описание архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства;

- пользователь (собственник) обязан заключить договор имущественного страхования и представить в установленное положениями Федерального закона № 73-ФЗ время органу охраны документы, подтверждающие уплату страхового взноса;

- издержки по выполнению ремонтно-восстановительных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию ОКН пользователь (собственник) несет в размере, пропорциональном площади своих помещений;

- в случае отсутствия охранного обязательства следует учитывать, что, как правило, по зданиям, являющимся ОКН, охранные обязательства предъявляются к:

- тектонике и колеровке фасадов, включая парадные и входные группы, расстекловку, высоту конька, линии карниза и декора на фасадах ОКН;

- надподвальным, междуэтажным и чердачным сводчатым перекрытиям;

- парадной (господской) лестнице, включая ее отделку и ограждение;

- парадным залам и анфиладам, их декору, включая паркетное покрытие полов, отделку стен и потолков;

- каминам и печам в парадной (господской) части дома, дымоходам.

В указанный список могут быть включены иные элементы, характерные для конкретного региона оценки. В случае обнаружения самостоятельно установленных конструктивных элементов, элементов отделки и инженерного оборудования данное обстоятельство должно в обязательном порядке указываться в допущениях, на основании которых производилась оценка.

Информационное обеспечение процесса оценки ОКН

1. Информационное обеспечение работ по оценке стоимости ОКН.

Помимо стандартных исходных данных, используемых в процессе оценки недвижимости, при оценке объекта культурного наследия в зависимости от целей оценки рекомендуется запросить у заказчика оценки или собрать самостоятельно дополнительную информацию, провести ее анализ и обработку, в том числе:

- анализ состояния государственного учета объекта оценки в органах контроля охраны и использования объекта культурного наследия. В случае отсутствия сведений, необходимых для оценки, оценщик проводит оценку исходя из самостоятельно сделанных допущений, отражая этот факт в отчете об оценке;

- анализ результатов проведения правовой экспертизы прав собственности, в том числе изучение правовых основ возникновения исторических сервитутов;

- изучение материалов историко-архитектурного обследования, а также проведенных экспертиз;

- изучение проектно-сметной документации на проведение ремонтно-реставрационных работ, консервации, проектов приспособления и тому подобных работ в отношении объектов культурного наследия, согласованных с органами охраны в установленном порядке. Факт отсутствия согласования, равно как и самостоятельного расчета затрат на указанные работы, должен быть обязательно отражен в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки»;

- установление дат и объемов ремонтно-реставрационных и иных работ, проведенных на объекте культурного наследия, определение состава этих работ, необходимости и достаточности их проведения, сметной стоимости и порядка оплаты выполненных работ;

- определение дополнительных операционных расходов, в том числе: дополнительных затрат на поддержание особого температурного, влажностного и иных режимов в помещениях, затрат на дополнительную охрану, включая специальные средства пожаротушения, затрат на создание и поддержание исторического ландшафта на прилегающем земельном участке, дополнительных затрат по уборке территории, затрат по поддержанию исторических интерьеров, по проведению эксплуатационных мероприятий с применением ручного труда.

2. Нормативные и методические материалы:¹

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон РСФСР от 15 декабря 1978 г. «Об охране и использовании памятников истории и культуры» (статьи 20, 31, 34, 35, 40, 42);
- Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Основы законодательства Российской Федерации о культуре от 9 октября 1992 г. № 3612-1;
- Кодекс Российской Федерации «Об административных правонарушениях»;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный приказом Росстандарта от 28 августа 2013 г. № 665-ст;
- постановление Правительства Российской Федерации от 19 апреля 2012 г. № 349 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Положение об охране и использовании памятников истории, утвержденное Постановлением Совета Министров СССР от 16 сентября 1982 г. № 865;
- постановление Совета Министров СССР от 22 января 1988 г. № 85 «О мерах по сохранению парков-памятников культуры и дальнейшему развитию садово-паркового искусства»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2009 г. № 1204 «Об утверждении Положения о государственном контроле в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

¹ Все указанные документы используются в действующих редакциях с учетом изменений и дополнений

- постановление Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2002 г. № 894 «О порядке подготовки и выполнения охранных обязательств при приватизации объектов культурного наследия»;
- приказ Минкультуры СССР от 24 января 1986 г. № 33 «Об утверждении инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР»;
- приказ Минстроя Российской Федерации от 14 сентября 1992 г. № 209 «Об утверждении методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)»;
- Указ Президента Российской Федерации от 26 ноября 1994 г. № 2121 «О приватизации в Российской Федерации недвижимых памятников истории и культуры местного значения»;
- постановление Правительство Российской Федерации от 12 февраля 2003 г. № 96 «Об утверждении положения о лицензировании деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)»;
- приказ Министерства культуры СССР от 13 мая 1986 г. № 203 «Об утверждении инструкции о порядке учета, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры»;
- Закон г. Москвы от 14 июля 2000 г. № 26 «Об охране и использовании памятников истории и культуры»;
- распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 26 июня 2006 г. № 10-4 «Об утверждении примерных форм охранных обязательств, соглашений о внесении изменений и о расторжении охранных обязательств».
- постановление Правительства Москвы от 10 октября 2006 г. № 778-ПП «О страховании объектов недвижимого культурного наследия, находящихся в собственности города Москвы»;
- распоряжение Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом от 31 марта 2000 г. № 75 «О порядке осуществления зачета в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемого им объекта федерального недвижимого имущества»;
- Рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации СРП-2007;

- Методические рекомендации по определению процента утрат первоначального облика объектов культурного наследия, – Свод Правил (Реставрационные правила), разработан ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские», Москва, 2013 г.;

- Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры. РНиП 4.05.01-93 Министерство культуры Российской Федерации;

- сборники укрупненных показателей сметной стоимости ремонтно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (СУПС-87), Министерство культуры СССР, 1987 г.:

- Том I. Памятники Русской архитектуры: памятники гражданского зодчества, дворцовые здания;

- Том II. Памятники Русской архитектуры: культовые сооружения, оборонные сооружения, крепостные стены и башни;

- Том III. Памятники Русской архитектуры: малые формы архитектуры, жилые постройки конца XIX – начала XX веков, садово-парковые сооружения, памятники деревянного зодчества;

- Том IV. Памятники истории и культуры республик Прибалтики: памятники гражданского зодчества, дворцовые здания, культовые сооружения, крепостные стены и башни, малые формы архитектуры, памятники деревянного зодчества;

- Том V. Памятники истории и культуры Закавказья: памятники гражданского зодчества, культовые сооружения, оборонные сооружения, крепостные стены и башни, малые формы архитектуры;

- Том VI. Памятники истории и культуры Украины: памятники гражданского зодчества, дворцовые здания, культовые сооружения, оборонные сооружения, крепостные стены и башни, памятники деревянного зодчества;

- сборники сметных норм и единичных расценок по памятникам истории и культуры 1984 г. (ССН-84), ВО «Союзреставрация» Министерства культуры СССР, 1987 г.;

- укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ «Объекты культурного наследия», серия «Справочник оценщика», М. «КО-ИНВЕСТ»;

- дополнения в Свод реставрационных правил (СРП-2007) в части ремонтно-реставрационных работ на объектах культурного наследия, разработанные ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские»;

- сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения;

- методические рекомендации по определению процента утрат первоначального облика объектов;

- методические рекомендации по определению категорий сложности объектов культурного наследия;

- раздел 1. Каменное зодчество;

- раздел 2. Приспособление объектов культурного наследия;

- раздел 3. Инженерное укрепление;

- раздел 4. Деревянное зодчество;

- раздел 5. Иконостас;

- раздел 6. ДПИ;

- раздел 7. Ландшафтная архитектура и садово-парковое искусство;

- раздел 8. Реставрация исторических предметов внутреннего убранства – печей, каминов и т. д.;

- раздел 9. Экспериментальные ремонтно-реставрационные работы;

- раздел 10. Подготовительные производственные работы;

- коэффициенты пересчета сметной стоимости ремонтно-восстановительных работ, определенные по сборникам единичных расценок по памятникам истории и культуры, утверждаемые приказами и письмами Министерства культуры Российской Федерации, в том числе:

- Методика расчета коэффициентов пересчета сметной стоимости ремонтно-реставрационных (реставрационно-восстановительных) работ от уровня 1984 года в текущий уровень цен, согласована и рекомендована к применению циркулярным письмом Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации от 19 марта 2007 г. № 17-01-35/04-ДА;

- письмо от 7 февраля 2012 г. № 16-01-39/10-КЧ «Коэффициенты изменения стоимости ремонтно-реставрационных работ от уровня 1984 года к уровню цен I квартала 2012 года и уровню цен 2001 года»;

- иные нормативные документы, действующие на дату проведения оценки.

