

DOI: 10.34031/2071-7318-2023-8-9-83-92

^{1,*}Цветкова Ю.П., ²Перькова М.В.¹Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова²Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого

*E-mail: tsvetkova_jyliya@mail.ru

ПРИНЦИПЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ТЕРРИТОРИЙ ИНДУСТРИАЛЬНОГО НАСЛЕДИЯ САХАРНЫХ ЗАВОДОВ СЕРЕДИНЫ XIX – НАЧАЛА XX В.В.

Аннотация. Объекты индустриального наследия отражают историю нации, особенности ее мышления, а также имеют большой потенциал в контексте устойчивого развития малых городов и сел, в которых находятся. Сахарные заводы центрально-черноземного района являлись исторически градообразующими предприятиями. Однако, в настоящий момент промышленные территории не выполняют градообразующую функцию с одной стороны и приобретенную социально-культурную функцию как значимое культурное наследие с другой, деградировали и находятся частично в руинированном состоянии. В исследовании рассмотрены факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность объектов индустриального наследия сахарных заводов: ограничения по созданию новой функции, местонахождение в малых городах и сельских населенных пунктах, низкую транспортную доступность, проблемы права собственности, неудовлетворительное состояние территории и объектов индустриального наследия, несовершенство законодательной базы в сфере сохранения культурного наследия, отсутствие туристско-рекреационной привлекательности. Выявлены особенности в нормативно-правовой документации, негативно влияющие на инвестиционную привлекательность ОКН. Предложены принципы инвестиционной привлекательности на основе разрешения градостроительных конфликтов, рекомендуемые при адаптации индустриального наследия сахарных заводов сер. XIX – нач. XX вв. Предполагается, что применение разработанных принципов для территорий индустриального наследия сахарных заводов повысит уровень их привлекательности для инвестора (государственного/частного).

Ключевые слова: малые населенные пункты, индустриальное наследие, адаптация, сахарный завод, инвестиционная привлекательность.

Введение. Середина XIX – начало XX вв. является периодом индустриального развития Центрально-черноземного экономического района РФ, которому характерно развитие производства сахара из сахарной свеклы и, как следствие, массовое строительство сахарных заводов, обладающих неповторимой идентичной и самобытной архитектурой, во многом отличающейся от западных форм, а также от индустриального наследия массового строительства. С течением времени, в частности, начиная с конца 1991 г., многие сахарные заводы были преобразованы и утратили свой первоначальный вид, другие – полностью разрушены. До настоящего времени сохранилось небольшое количество сахарных заводов в уникальном первоначальном виде, но они являются неповторимым и неповторяемым по своей архитектуре историческим наследием. К ним относятся: Рамонский (1840 г., с. Рамонь) и Садовский (1835 г., с. Садовое) сахарные заводы в Воронежской области, Теткинский (1861 г., п.г.т. Теткино) и Дерюгинский (1865 г., с. Дерюгино) сахарные заводы в Курской области, Новопокровский сахарный завод (1908 г., с. Новопокровка) в Тамбовской области, сахарный завод «Профитерн» (1847 г., г. Шебекино) и Новота-

волжанский (1853 г., с. Новая Таволжанка) в Белгородской области [1]. Сахарные заводы сохранились также на постсоветском пространстве, например, Скоморошковский сахарный завод (1860 г., с. Скоморошки) в Винницкой области и Парافیевский сахарный завод (1848 г., с. Парافیевка) в Черниговской области в Украине.

Перечисленные объекты индустриального наследия отражают историю нации, особенности ее художественного мышления, а также важнейший период в жизни нашего Отечества, кроме того имеют большой потенциал в контексте устойчивого развития малых городов и сел, в которых находятся. Утрата подобного наследия грозит невозможной потерей «материального доказательства экстраординарности этого периода в человеческой истории», который является «одним из наиболее значительных периодов в истории каждой достаточно развитой в настоящее время страны» [2]. Кроме того, сахарные заводы Центрально-Черноземного района являются историческими градообразующими предприятиями, благодаря которым сельские населенные пункты и малые города динамично развивались, обеспечивая местное население достойным уровнем жизни, рабочими местами и служили суще-

ственным фактором устойчивого развития поселений. Однако, в настоящий момент промышленные территории не участвующую в процессе устойчивого развития поселений и региона, не выполняют свою исторически сложившуюся экономическую (градообразующую) функцию с одной стороны, и приобретенную социально-культурную функцию как значимое культурное наследие с другой, в результате чего деградировали и находятся в руинированном состоянии. Данную ситуацию можно описать «одним из состояний градостроительной ситуации, а именно – состоянием дисбаланса, в котором она не может выполнять своей функции», что является градостроительным конфликтом по определению Е.О. Фрейдина. Руинированный культурно-исторический объект в масштабе довольно крупной промышленной территории в малом городе или сельском населенном пункте негативно влияет на сознание и самоидентификацию местных жителей, что не способствует укреплению местных связей общества и устойчивому развитию поселений. Происходит это вследствие несогласованности и разрозненности приоритетов, ценностей, потребностей и интересов участников данной градостроительной ситуации, именно поэтому важной составляющей сохранения индустриального наследия в сложившихся условиях является достижение баланса экономических, политических, социальных и экологических интересов в области сохранения и использования индустриального наследия.

Основная часть. Развитие территорий индустриального наследия сахарных заводов сдерживается из-за противоречий, связанных со сложной экономической ситуацией в РФ в области сохранения культурного наследия. Государство частично решает финансовую проблему сохранения культурного наследия путем привлечение частного финансирования, однако, что касается бывших сахарных заводов, то до реальных действий дошло только на одном объекте - сахарном заводе в с. Новая Таволжанка, который внесли в реестр культурного наследия народов РФ и включили в государственную программу «Аренда за 1 рубль». Как показала практика, этих действий оказалось недостаточно, так как найти «нового» хозяина Новотаволжанскому сахарному заводу за продолжительный период так и не удалось. Привлечение частных инвестиций к сохранению индустриального наследия сахарных заводов в сложившихся условиях является единственным способом возрождения рассматриваемых территорий. Однако, инвестор, сталкиваясь с сохранением культурного наследия, частью которого является индустриальное наследие сахарных заводов, будет иметь дело с чрезвычайно

сложной сферой, где существуют противоречия развития территории, связанные с несовершенной законодательной базой, со сложностью и дорогостоящей реставрационных мероприятий, с потенциальными конфликтами, неизбежно возникающими в процессе преобразования территории, а также с рядом проблем, которыми обладает непосредственно сама территория. Иными словами, рассматриваемые территории не являются инвестиционно привлекательными и не способны заинтересовать потенциального инвестора, поэтому сохранение таких объектов находится под большой угрозой.

Предполагается, что разрешение противоречий развития территории и урегулирование потенциальных конфликтов в процессе адаптации индустриального наследия сахарных заводов к новой функции, поможет повысить инвестиционную привлекательность рассматриваемых территорий. В связи с этим, *целью исследования является разработка принципов повышения инвестиционной привлекательности индустриального наследия.*

Материалы и методы. Исследование основывается на конфликтологическом подходе и направлено на разрешение имеющихся и потенциальных градостроительных конфликтов согласно разработанной классификации [3]. В исследовании предполагается анализ факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность территорий индустриального наследия сахарных заводов.

Необходимо отметить, что на сегодняшний день государственной структуры в сфере сохранения индустриального наследия не существует [4], следовательно, механизм сохранения культурно-исторического недвижимости распространяется только на те объекты индустриального наследия, которые занесены в реестр культурного наследия РФ. По этой причине уникальным зданиям свеклосахарных заводов середины XIX – начала XX вв., в первую очередь, необходимо присвоить статус объектов культурного наследия. В противном случае обязанность по обеспечению сохранения и реставрации таких объектов не несет никто. В связи с этим проблему сохранения индустриального наследия целесообразно рассматривать с точки зрения проблем сохранения культурного наследия.

Как говорилось выше, главной проблемой в области сохранения ОКН является недостаточность финансирования. В последние десятилетия подход к содержанию памятников истории и культуры основывается на многоканальной системе, в основе которой лежит объединение ресурсов государства, регионов, муниципалитетов,

корпоративного и частного секторов, общественных организаций и граждан (потребителей) [5]. Большая часть федерального финансирования, выделенного на ремонтно-реставрационные работы, направлена на сохранение объектов культурно-исторической недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и крупных региональных центров (финансирование ремонтно-реставрационных работ только в Москве и Санкт-Петербурге составило 52,2 % от совокупного объема государственной поддержки сохранения всего культурного наследия Российской Федерации). Причем в структуре финансовых поступлений преобладают средства федерального бюджета: в Москве – 71,7 %, Санкт-Петербурге – 57,4 %, однако обеспечить масштабную реставрацию объектов культурного наследия за счет федерального финансирования невозможно ввиду нехватки бюджетных средств. По экспертным оценкам, недофинансирование на сохранение объектов культурного наследия составляет 2,1 трлн рублей» [6]. Однако, стоит отметить, что ежегодно в России проводятся программы по сохранению и финансированию культурного наследия. Так, например, министерство культуры РФ проводит программу «Развитие культуры», по которой можно подать заявку на финансирование мероприятий по сохранению объектов культурного наследия за счет средств федерального бюджета, в которой могут принимать участие в том числе объекты промышленной архитектуры.

Говоря о региональном уровне, в частности о Белгородской области, в которой, начиная с января 2016 года, за сохранением (а также использованием и популяризацией) ОКН следит управление госохраны объектов культурного наследия, то здесь эксперты также отмечают недостаточность финансирования со стороны государства. И здесь речь идет не только о средствах, направленных на сохранения ОКН, но и до недавнего времени остро стоящей проблеме оплаты труда профессиональных кадров. Что касается финансирования ОКН, то каждый год управление госохраны объектов культурного наследия Белгородской области, религиозные организации и органы местного самоуправления направляют предложения на участие в федеральных целевых программах, направленных на сохранение объектов культурного наследия, которые рассматриваются в Министерстве культуры Российской Федерации. Однако для того, чтобы у исторических сахарных заводов была возможность принимать участие в подобной программе, предложения по их сохранению и адаптации с приспособлением к новой функции должны быть конкурентно способными и эффективными в условиях рыночной

экономики, а также актуальными как на сегодняшний день, так и иметь перспективы в будущем. Возможность сохранения культурного наследия существует и за счет средств федерального бюджета [7]. С этой точки зрения, инвестиционная привлекательность объектов промышленного наследия сахарных заводов важна не только для потенциального инвестора, но и для государства.

Для обеспечения более детального понимания структуры инвестиционной привлекательности для территорий промышленного наследия сахарных заводов проведем анализ факторов, влияющих на решение потенциального инвестора (государственного и частного) по финансированию рассматриваемых объектов.

Анализ факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность территорий промышленного наследия сахарных заводов.

1. Ограничения по созданию новой функции. Утрата исторической градообразующей функции предприятия и потеря устойчивости развития является основополагающим фактором того, что привело сахарный завод в неудовлетворительное состояние. В период индустриализации свеклосахарные заводские территории играли значимую градообразующую роль для малых городов и сельских населенных пунктов рассматриваемого экономического района, являлись центрами общественной жизни и промышленного развития. На сегодняшний день историческая функция предприятия оказалась неактуальной из-за низкой рентабельности свеклосахарного производства [8], что повлекло за собой потерю многих рабочих мест.

Отметим, что возможность модернизации исторических сахарных заводов в настоящем исследовании рассматриваться не будет, так как производство сахара из сахарной свеклы теряет актуальность не только в России, но и по всему миру и не является конкурентно способным по отношению к производству тростникового сахара. Во-первых, потому что тростниковый сахар принципиально дешевле свекловичного, во-вторых, такие современные предприятия намного более гибкие по части ассортимента: кроме разных видов сахара (сырец, белый, специальные виды) они могут делать водный и безводный. Причем все эти товары востребованы как на внутренних, так и на внешних рынках. При этом тростниковые заводы способны маневрировать, выпуская ту или иную продукцию в зависимости от рыночной конъюнктуры [9]. Эксперт Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР) Евгений Иванов считает, что «в России больше не будет построен ни один сахарный завод, новым пред-

приятиям нет и не будет места». Он также отмечает, что в ближайшие годы закроются десятки ныне работающих предприятий, однако «сахара мы можем производить больше, чем сейчас, благодаря гонке модернизаций» [10].

Как отмечалось выше, объекты сахарных заводов середины XIX - начала XX вв. необходимо заносить в реестр культурного наследия народов РФ для того, чтобы обеспечить государственной охраной сохранность зданий в первоначальном виде, произведя реставрационные работы. На основе ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ ст. 47.4, собственник должен «обеспечить доступ к объекту культурного наследия» в целях осуществления «реализации права граждан на доступ к культурным ценностям, популяризации объекта культурного наследия, использования его при осуществлении научной, культурно-просветительной, образовательной, туристской, экскурсионной и (или) религиозной деятельности». Таким образом, создаваемая новая функция объектов не должна противоречить настоящему закону. Этот факт имеет ряд ограничений для инвестора, который обязан обеспечить как доступ к ОКН, так и безопасность для посетителей.

Кроме того, культурное наследие в малых городах и сельских населенных пунктах значительно усложняет процесс приспособления объектов для современного использования, так как новая функция не должна противоречить интересам местных жителей, удовлетворять потребности инвесторов, арендаторов и собственников, но при этом способствовать развитию и укреплению населенного пункта и туризма в нем.

Культурное наследие должно отвечать требованиям концепции устойчивого развития: выполнять социальную функцию, заключающуюся в формировании местного менталитета, воспитании патриотических чувств к своей «малой родине» с одной стороны, и с другой - двойственную экономическую функцию, которая включает в себя развитие туристической привлекательности объектов культурного наследия и создание новых рабочих мест. Проблема заключается в поиске баланса между двумя составляющими коммерческой функции, так как сохранение объекта культурного наследия и для передачи его будущим поколениям, и для создания благоприятных туристических условий может препятствовать осуществлению создания наиболее выгодной новой экономической функции.

В современных условиях недостатка бюджетного финансирования гораздо проблематичнее сохранить памятники, имеющие сугубо социально-культурное значение, так как такие объекты не способны раскрыть важный экономиче-

ский потенциал в привлекательной для инвесторов мере. Поэтому важнейшим условием сохранения рассматриваемого индустриального наследия является не только сохранение зданий ОКН, но и создание для памятников экономически выгодной функции, возможно, градообразующей для малого населенного пункта, но не противоречащей важной социальной роли.

2. Местонахождение в малых городах и сельских населенных пунктах. Проблема обусловлена факторами, сдерживающими развитие малого бизнеса в селах: небольшая численность населения, миграция молодежи в крупные города, слабо развитая инфраструктура, низкая занятость и доход местных жителей. Несмотря на то, что рассматриваемые предприятия находятся внутри населённых пунктов на застроенных территориях, имеющих определенную плотность населения и возможность привлечения «рабочих рук», в зависимости от нового функционального наполнения может возникнуть необходимость привлечения профессиональных и квалифицированных в определенных областях кадров из крупных городов и соседних поселений. Кроме того, отметим, что существование культурного наследия индустриального периода подразумевает развитие индустриального туризма. Вследствие чего возникает проблема транспортной доступности.

3. Низкая транспортная доступность. Из г. Белгорода - административного центра Белгородской области (ближайшего крупного города по отношению к сельскому населенному пункту) в с. Новая Таволжанка можно добраться на автобусе с 1-ой или 2-мя пересадками, время такого пути составляет 2 ч. 21 мин., что существенно затрудняет как развитие туризма в сельском населенном пункте, так и привлечение новых трудовых ресурсов. Аналогичная ситуация присутствует в других населенных пунктах, где располагаются сахарные заводы. Транспортная доступность является одним из главных факторов развития территорий индустриального наследия.

4. Проблема права собственности. Эксперты в строительной сфере г. Белгорода, занимающиеся в том числе вопросами развития депрессивных промышленных площадок, обозначают сложность выявления собственника рассматриваемых территории и считают это одним из сдерживающих факторов для инвестора. Дело в том, что предыдущие собственники продавали данные объекты и земельные участки. Потом менялась власть, появлялись иные собственники, которые вступали в наследство, приватизировали или становились владельцами данных предприятий снова перепродавая их. Также неоднократно менялись формы документов, подтверждающих

право собственности, и каждая новая форма требовала новых юридических процедур, новых действий, обращений, заполнения бланков, внесения в реестр и т.д., что способствовало «потере» собственника. Для потенциального инвестора нет гарантии того, что в процессе реабилитации территории собственник неожиданно «не найдется» [11]. Кроме того, объекты индустриального наследия могут принадлежать как государству, так и частному собственнику, а территории заводов часто разделены и принадлежат разным собственникам, что не способствует привлечению потенциального инвестора.

5. Неудовлетворительное состояние территории и объектов индустриального наследия. Здания на рассматриваемых промышленных территориях имеют исторически и социально-культурно значимую архитектуру. Как отмечалось выше, для обеспечения сохранения объектов бывших сахарных заводов середины XIX – начала XX вв. в надлежащем историческом виде, их необходимо заносить в реестр культурного наследия народов РФ, что для потенциального инвестора, целью которого является получение прибыли, является весомым отрицательным моментом, так как согласно Федеральному закону от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, должны предусматривать консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер». Отметим, что процесс реставрации значительно дороже нового строительства, помимо этого существует проблема с профессиональными кадрами в области реставрации объектов культурного наследия. Таким образом, при работе с такими объектами инвестор должен вложить на восстановление зданий гораздо больше, чем при новом строительстве. Помимо этого, инвестору достаточно сложно рассчитывать на быструю окупаемость проекта. Кроме того, необходимо отметить масштаб реставрационных действий. В случае с сахарным заводом в Новой Таволжанке речь идет о масштабной реставрации объектов регионального значения, включающей: главный корпус сахарного завода, площадью 449 кв. м. [12], склады сахарного завода (комплекс 3-х зданий) и комплекс мастерских. Однако, несмотря на депрессивное, частично руинированное состояние объектов, территории имеют энергетический потенциал, так как к ним часто уже подведены газовые, водопроводные и электрические сети, дороги, существуют исторические ж/д

пути. Часть из этих сетей находится в работоспособном состоянии, а для ремонта потребуются гораздо меньшие суммы вложений, чем при новом строительстве.

6. Несовершенство законодательной базы в сфере сохранения культурного наследия. Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, согласно действующему законодательству, регулируются нормами Конституции РФ, «Основами законодательства Российской Федерации о культуре» (от 09.10.1992 N 3612–1), Федеральным Законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (от 25.06.2002 N 73-ФЗ), статьями Градостроительного, Земельного, Уголовного, Гражданского кодексов и статьями Кодекса РФ об административных правонарушениях, положениями Федеральных целевых программ, а также рядом отраслевых законов.

На сегодняшний день как в федеральном, так и в региональном законодательстве предусмотрены механизмы привлечения частных инвесторов к сохранению объектов культурного наследия, находящихся в государственной или муниципальной собственности, путём приватизации или предоставления в долгосрочную аренду на льготных условиях. В Белгородской, Воронежской, Курской и Тамбовской областях, в которых находятся рассматриваемые объекты индустриального наследия, действует программа «Аренда за 1 рубль». Однако предлагаемые условия зачастую недостаточно привлекательны для частного бизнеса, а требования, регулирующие проведение ремонтных работ, довольно жёсткие.

Кроме того, выявлены следующие особенности в нормативно-правовой документации, негативно влияющие на инвестиционную привлекательность ОКН:

1. Отсутствие на уровне региона дополнительных налоговых льгот для собственников объектов культурного наследия. В ряде регионов существуют нормы, предусматривающие освобождение собственников от налога на имущество касаясь объектов недвижимости, отнесенных к объектам культурного наследия регионального или местного значения. В Белгородской, Воронежской, Курской и Тамбовской областях имущественное налогообложение осуществляется независимо от наличия у здания статуса объекта культурного наследия (по данным ст. 381 налогового кодекса на 01.10.2020 г.) [13].

2. Налоговые льготы подрядчиков. Сегодня федеральным налоговым законодательством

предусмотрены налоговые льготы для подрядчиков, которые освобождаются от уплаты НДС при выполнении работ по сохранению объектов культурного наследия, проведенных в соответствии с требованиями федерального закона. От уплаты налога на имущество освобождаются собственники, однако эта норма применяется только в отношении объектов культурного наследия *федерального значения*. Что касается объектов *регионального и местного значения*, то для них такой нормы в федеральном законодательстве нет.

3. *«Бюрократические проволочки»*. Весомым препятствием для инвестиционной активности является сложная процедура оформления документов.

4. *Отсутствие нормы компенсации средств*. Федеральным законом от 14.12.2015 N 366-ФЗ «о приостановлении действия абзаца первого пункта 3 статьи 14 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в связи с Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2016 год», действие нормы компенсации средств, потраченных на сохранение объектов культурного наследия, приостановлено (эта норма закона фактически не действует с января 2011 года).

5. *Отсутствие туристско-рекреационной привлекательности*. В настоящее время туризм является существенным фактором регионального развития. Индустриальный туризм - сравнительно новое, но перспективное направление для РФ, способствующее привлечению инвестиций в малые города и сельские населенные пункты. Однако из-за низкого уровня осведомленности о значении индустриального наследия свеклосахарных заводов как для региона, так и для страны в целом, такие территории не могут быть привлекательными для широкого круга туристов и инвесторов соответственно.

Таким образом, в результате анализа факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность промышленного наследия сахарных заводов периода индустриализации выявлено, что инвестор, сталкиваясь с сохранением индустриального наследия сахарных заводов, может иметь дело с чрезвычайно сложной сферой деятельности, где проблемы сохранения культурного наследия являются следствием противоречивых действий государственной политики в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, публичных интересов в сохранении объектов культурного наследия и частных интересов собственников, арендаторов (инвесторов) в максимально прибыльном использовании

памятников. Также необходимо отдельно выделить проблему территориального местонахождения рассматриваемых объектов, что создает дополнительные трудности при формировании проектных предложений по адаптации сахарных заводов.

По классификации Перьковой М.В. [3] на территориях индустриального наследия сахарных заводов ранее были выявлены участники градостроительной деятельности и имеющиеся градостроительные конфликты (транспортные конфликты, нормативно-правовой конфликт, имущественные, социально-функциональные, земельнопользовательские) [16].

На основе анализа факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность территорий индустриального наследия сахарных заводов, выявления и классификации градостроительных конфликтов и в целях урегулирования выявленных градостроительных конфликтов на рассматриваемых территориях индустриального наследия, а также проведения эффективной политики в области сохранения исторических объектов сахарных заводов сер. XIX – нач. XX вв., предложены следующие принципы повышения инвестиционной привлекательности для рассматриваемых территорий:

Принцип сохранения идентичности. Реализуется путем внесения объектов индустриального наследия сахарных заводов в реестр культурного наследия народов РФ, если рассматриваемые заводские объекты имеют признаки ОКН. Для иных объектов индустриального наследия сахарных заводов принцип сохранения идентичности заключается в сохранении целостности исторически сложившихся условий населенного пункта и архитектурно-пространственной структуры предприятия.

Принцип популяризации. Способствует развитию туристического потенциала. Реализуется путем распространения информации в СМИ; формирования и распространения «легенды об объекте»; формирования туристического бренда и организации экскурсионного маршрута. Туризм рассматривается как катализатор региональной экономики, позволяющий задействовать не только весь комплекс рекреационных ресурсов, но и наиболее эффективным образом использовать совокупный производственный и социально-культурный потенциал территории при сохранении экологического и культурного разнообразия [14]. Инструментом развития туризма выступает формирование туристических брендов, задачей которых является позиционирование и продвижение города, местности, региона или страны. Примером брендов могут служить такие туристические маршруты, как «Золотое кольцо

России», «Замки Луары», «Ожерелье Санкт-Петербурга», памятники культуры и искусства и т.д. Туристический бренд территории формирует устойчивое географическое представление о ней, привлекающее туристов, что способствует повышению уровня экономической эффективности объектов.

Принцип повышения транспортной доступности. Реализуется путем создания прямых маршрутов к территориям индустриального наследия сахарных заводов, как на личном, так и на общественном транспорте.

Принцип государственно-частного партнерства предполагает снижение с инвесторов бюджетной нагрузки, проявляется в реализации такого действенного инструмента, как льготное налогообложение. Льготное налогообложение заключается в предоставлении налоговых кредитов, освобождении от налога на имущество, системе «замораживания» налога на имущество, фиксации неизменного налога, несмотря на повышение стоимости исторического объекта в результате осуществления ремонтно-восстановительных работ. Бюджетный принцип также может осуществляться путем введения налоговых льгот, освобождающих подрядчиков от уплаты НДС при выполнении работ по сохранению объектов культурного наследия, восстановления нормы компенсации средств, потраченных на сохранение объектов культурного наследия п.1., ст.14, ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Принцип экономического разделения аренды. Предполагает разработку нормативно-правового механизма защиты от невыявленного собственника арендатора (инвестора) при передаче ему в распоряжение объектов индустриального наследия бывшего сахарного завода.

Принцип функциональной эффективности. Принцип предполагает трансформацию нефункционирующего предприятия в эффективный социально-экономический и культурно-исторический объект. Экономическую эффективность адаптации исторических объектов следует понимать как «сопоставление полезных результатов с затратами, совершенными для достижения этих результатов» [16], поэтому актуальная функция должна быть оправдана в сложившихся условиях и ориентирована на экономическую и социальную сторону сохранения индустриального наследия. Реализуется путем поиска компромиссов между участниками сохранения и использования объектов индустриального наследия сахарных заводов и непосредственно самой территорией индустриального наследия с социальной и экономической функциями, которые она

должна выполнять. Кроме того, функции не должны противоречить друг другу.

Выводы.

1. Проведен анализ факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность территорий индустриального наследия сахарных заводов.

2. Выявлены особенности в нормативно-правовой документации, негативно влияющие на инвестиционную привлекательность ОКН.

3. Предложены следующие принципы повышения инвестиционной привлекательности для рассматриваемых территорий свеклосахарных заводов как потенциальных градообразующих объектов малого населенного пункта и объектов туристско-рекреационной инфраструктуры: принцип сохранения идентичности, принцип популяризации, принцип повышения транспортной доступности, принцип государственно-частного партнерства, принцип экономического разделения аренды, принцип функциональной эффективности.

Предполагается, что применение разработанных принципов для территорий индустриального наследия сахарных заводов повысит их уровень привлекательности для инвестора (государственного/частного). Весомым аргументом в принятии положительного решения по финансированию сохранения исторического наследия является эффективное и обоснованное проектное предложение по приспособлению к актуальной функции таких объектов как для инвестора, так и для государства. С этой точки зрения при разработке проектного предложения по адаптации индустриального наследия сахарных заводов основополагающим будет принцип функциональной эффективности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Цветкова Ю.П., Перькова М.В., Колесникова Л.И. Адаптация объектов промышленного наследия свеклосахарных заводов середины XIX-начала XX в.в. // Актуальные проблемы градостроительства, архитектуры и архитектурных конструкций. Дизайн архитектурной среды: сборник докладов науч.-технич. конф. молодых ученых БГТУ им В.Г. Шухова. Белгород: Изд-во БГТУ, 2019. С. 624–630.

2. Запарий В.В. Индустриальное наследие (к вопросу о понимании данной концепции в России и за рубежом) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.hist.msu.ru/Labs/Ecohist/OB13/zaparij.pdf> (дата обращения: 14.09.2020).

3. Перькова М.В. Градостроительное развитие Белгородской региональной системы расселения и ее элементов // Архитектура и строительство России, 2016. Вып. 4. С. 12–17.

4. Запарий В.В. Индустриальное наследие (к вопросу о понимании данной концепции в России и за рубежом) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.hist.msu.ru/Labs/Ecohist/OB13/zaparij.pdf> (дата обращения: 20.10.2020).

5. Рубинштейн А.Я. Актуальные проблемы экономики культурного наследия / Под ред. А.Я. Рубинштейна. М.: Государственный институт искусствознания, 2016. 108 с.

6. Сохранение объектов культурного наследия в России // ТАСС [Электронный ресурс]. URL: <https://tass.ru/kultura/6503032> (дата обращения: 17.02.2021).

7. Кто и как сохраняет объекты культурного наследия в Белгородской области // ИА «Бел.Ру» [Электронный ресурс]. URL: <https://bel.ru/article/general/30-04-2019/kto-i-kak-sohranyaet-ob-ekty-kulturnogo-naslediya-v-belgorodskoy-oblasti> (дата обращения: 19.01.2021).

8. В России закрылись несколько сахарных заводов // РИА Новости [Электронный ресурс]. URL: <https://ria.ru/20200225/1565186793.html> (дата обращения: 21.12.2020).

9. Есть ли будущее у свеклосахарной отрасли // АГРО Инвестор [Электронный ресурс]. URL: <https://www.agroinvestor.ru/column/ivanov/31273-est-li-budushchee-u-sveklosakharnoy-otrasli/> (дата обращения: 26.08.2020).

10. Россия: Новых сахарных заводов не будет // АГРО Инвестор [Электронный ресурс]. URL: <http://sugar.ru/node/26395> (дата обращения: 26.08.2020).

11. Разруха в головах, или к вопросу о депрессивных площадках // ИА «Бел.Ру» [Электронный ресурс]. URL:

<https://bel.ru/comment/pavel-sapozhnikov/31-03-2018/razruha-v-golovah-ili-k-voprosu-o-depressivnyh-ploschadkah> (дата обращения: 21.02.2021).

12. Главный корпус сахарного завода // Официальный сайт Управления государственной охраны объектов культурного наследия Белгородской области [Электронный ресурс]. URL: <http://okn31.ru/arenda-za-1-rubl/glavnyj-korus-saharnogo-zavoda/> (дата обращения: 11.03.2020).

13. Льготы по налогу на имущество организаций на 2020 год // СПС Контур.норматив [Электронный ресурс]. URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=41&documentId=249978#h4261> (дата обращения: 22.09.2020).

14. Туризм: Википедия. Свободная энциклопедия [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%83%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BC> (дата обращения: 21.02.2021).

15. Федоров В.В., Федорова Н.Н., Сухарев Ю.В. Реконструкция зданий, сооружений и городской застройки / Под ред. В.В. Федорова. М.: ИНФРА-М, 2012. 224 с.

16. Цветкова Ю.П., Перькова М.В. Выявление градостроительных конфликтов на территории индустриального наследия сахарных заводов // В сборнике: НЕДЕЛЯ НАУКИ ИСИ. Сборник материалов Всероссийской конференции. Печатается по решению Совета по издательской деятельности Ученого совета Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого, 2023. С. 153–156.

Информация об авторах

Цветкова Юлия Павловна, аспирант кафедры архитектуры и градостроительства. E-mail: tsvetkova_juliya@mail.ru. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Перькова Маргарита Викторовна, доктор архитектуры, доцент, советник РААСН, директор Высшей школы дизайна и архитектуры. E-mail: perkova.margo@mail.ru. Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого. Россия, 195251, Санкт-Петербург, ул. Политехническая, д. 29.

Поступила 27.07.2023 г.

© Цветкова Ю.П., Перькова М.В., 2023

^{1,*}Tsvetkova Yu.P., ²Perkova M.V.

¹Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov

²St. Petersburg Polytechnic University of Peter the Great

*E-mail: tsvetkova_jlyiya@mail.ru

PRINCIPLES OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF TERRITORIES OF INDUSTRIAL HERITAGE OF SUGAR FACTORIES MIDDLE XIX – EARLY XX CENTURIES

Abstract. Industrial heritage objects reflect the history of the nation, the peculiarities of its thinking, and also have great potential in the context of the sustainable development of small towns and villages in which they are located. Sugar factories of the Central Black Earth region are historically city-forming enterprises. However, at the moment, industrial territories that do not perform a city-forming function, on the one hand, and an acquired socio-cultural function as a significant cultural heritage, on the other hand, have degraded and are partially in a ruined state. The study considers the factors affecting the investment attractiveness of industrial heritage objects of sugar factories: restrictions on the creation of a new function, location in small towns and rural settlements, low transport accessibility, the problem of property rights, the unsatisfactory state of the territory and objects of industrial heritage, imperfection of the legislative base in the field of cultural heritage preservation, lack of tourist and recreational attractiveness. The features in the legal documentation that negatively affect the investment attractiveness of the object of cultural heritage are revealed. The principles of investment attractiveness based on the resolution of urban conflicts are proposed, which are recommended when adapting the industrial heritage of sugar factories of XIX – early XX centuries. It is assumed that the application of the developed principles for the territories of the industrial heritage of sugar factories will increase their level of attractiveness for the investor (public/private).

Keywords: small settlements, industrial heritage, adaptation, sugar factory, investment attractiveness.

REFERENCES

1. Tsvetkova Yu.P., Per'kova M.V., Kolesnikova L.I. Adaptation of objects of industrial heritage of beet sugar factories of the middle of the XIX-beginning of the XX century [Adaptaciya ob"ektov promyshlennogo naslediya sveklosaharnyh zavodov seređiny XIX-nachala XX V.V.]. Belgorod: BGTU, 2019. Pp. 624–630.
2. Zaparij V.V. Industrial heritage (to the question of understanding this concept in Russia and abroad [Industrial'noe nasledie (k voprosu o ponimani danoj koncepcii v Rossii i za rubezhom)]. URL: <http://www.hist.msu.ru/Labs/Ecohist/OB13/zaparij.pdf> (date of the application: 14.09.2020). (rus)
3. Per'kova M.V. Urban development of the Belgorod regional settlement system and its elements [Gradostroitel'noe razvitie Belgorodskoj regional'noj sistemy rasseleniya i ee elementov]. Arhitektura i stroitel'stvo Rossii. 2016. No. 4. Pp.12–17. (rus)
4. Industrial heritage (on the issue of understanding this concept in Russia and abroad) [Zaparij V.V. Industrial'noe nasledie (k voprosu o ponimani danoj koncepcii v Rossii i za rubezhom)]. URL: <http://www.hist.msu.ru/Labs/Ecohist/OB13/zaparij.pdf> (date of the application: 20.10.2020). (rus)
5. Rubinshtejn A.YA. Actual problems of the economy of cultural heritage [Aktual'nye problemy ekonomiki kul'turnogo naslediya]. M.: Gosudarstvennyj Institut Iskusstvoznaniya, 2016. 108 p. (rus)
6. Preservation of cultural heritage sites in Russia [Sohranenie ob"ektov kul'turnogo naslediya v Rossii]. TASS. URL: <https://tass.ru/kultura/6503032> (date of the application: 17.02.2021). (rus)
7. Who and how preserves cultural heritage objects in the Belgorod region [Kto i kak sohranyaet ob"ekty kul'turnogo naslediya v Belgorodskoj oblasti]. IA «Bel.Ru». URL: <https://bel.ru/article/general/30-04-2019/kto-i-kak-sohranyaet-ob-ekty-kulturnogo-naslediya-v-belgorodskoy-oblasti> (date of the application: 19.01.2021). (rus)
8. Several sugar factories closed in Russia [V Rossii zakrylis' neskol'ko saharных zavodov]. RIA Novosti. URL: <https://ria.ru/20200225/1565186793.html> (date of the application: 21.12.2020). (rus)
9. Does the beet sugar industry have a future [Est' li budushchee u sveklosaharnoj otrasli]. AGRO Investor. URL: <https://www.agroinvestor.ru/column/ivanov/31273-est-li-budushchee-u-sveklosaharnoy-otrasli/> (date of the application: 26.08.2020). (rus)
10. Russia: There will be no new sugar factories [Rossiya: Novyh saharных zavodov ne budet]. AGRO Investor. URL: <http://sugar.ru/node/26395> (date of the application: 26.08.2020). (rus)
11. Chaos in heads, or to the question of depressive sites [Razruha v golovah, ili k voprosu o depressivnyh ploshchadkah]. IA «Bel.Ru». URL: <https://bel.ru/comment/pavel-sapozhnikov/31-03->

2018/razruha-v-golovah-ili-k-voprosu-o-depressivnyh-ploschadkah (date of the application: 21.02.2021). (rus)

12. The main building of the sugar factory [Glavnyj korpus sahnarogo zavoda. Oficial'nyj sajt Upravleniya gosudar-stvennoj ohrany ob"ektov kul'turnogo naslediya Belgorodskoj oblasti]. URL: <http://okn31.ru/arenda-za-1-rubl/glavnyj-korus-saharnogo-zavoda/> (date of the application: 11.03.2020). (rus)

13. Incentives for corporate property tax for 2020 [L'goty po nalogu na imushchestvo organizacij na 2020]. SPS Kon-tur.normativ. URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=41&documentId=249978#h4261> (date of the application: 22.09.2020). (rus)

14. Turizm: Vikipediya. Tourism: Free encyclopedia [Svobodnaya enciklopediya]. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%83%D1%80%D0%B>

8%D0%B7%D0%BC (date of the application: 21.02.2021). (rus)

15. Fedorov V.V., Fedorova N.N., Suharev Yu.V. Reconstruction of buildings, structures and urban development [Rekonstrukciya zdaniy, sooruzhenij i gorodskoj zastrojki]. Pod. red. V.V. Fedorova. M.: INFRA-M, 2012. 224 p. (rus)

16. Tsvetkova Yu.P., Perkova M.V. Identification of urban conflicts on the territory of the industrial heritage of sugar factories [Vyyavlenie gradostroitelnykh konfliktov na territorii industrial'nogo naslediya sakharnykh zavodov]. In the collection: WEEK OF SCIENCE ISI. Collection of materials of the All-Russian Conference. Published by decision of the Council for Publishing Activities of the Academic Council of the St. Petersburg Polytechnic University of Peter the Great., 2023. Pp. 153–156. (rus)

Information about the authors

Tsvetkova, Yuliya P. Graduate student. E-mail: tsvetkova_jyliya@mail.ru. Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov. Russia, 308012, Belgorod, Kostukova st., 46.

Perkova, Margarita V. Doctor of Architecture, Professor. E-mail: perkova.margo@mail.ru. Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University. Russia, 195251, St. Petersburg, st. Politekhnikeskaya, 29.

Received 27.07.2023

Для цитирования:

Цветкова Ю.П., Перькова М.В. Принципы инвестиционной привлекательности территорий индустриального наследия сахарных заводов середины XIX – начала XX вв. // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2023. № 9. С. 83–92. DOI: 10.34031/2071-7318-2023-8-9-83-92

For citation:

Tsvetkova Yu.P., Perkova M.V. Principles of investment attractiveness of territories of industrial heritage of sugar factories middle XIX – early XX centuries. Bulletin of BSTU named after V.G. Shukhov. 2023. No. 9. Pp. 83–92. DOI: 10.34031/2071-7318-2023-8-9-83-92