



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ДОКЛАД

о состоянии сферы сохранения
объектов культурного наследия

Часть 2. Цифровые инструменты
систематизации и анализа данных как основа
для вовлечения объектов культурного
наследия в экономический оборот

Содержание

Резюме	5
О сфере объектов культурного наследия	6
Введение	8
Клиентский путь инвестора в ОКН	9
Целевое видение развития фонда ОКН	15
Предлагаемые инструменты	17
Индекс инвестиционных возможностей	22
Модуль подбора сценариев используемых объектов	26
Модуль оценки стоимости восстановления	30
Разработка региональных стратегий	32
Основные определения	36



Москва
Декабрь 2025

Резюме

По данным Минкультуры России, 14 тыс. памятников архитектуры требуют проведения противоаварийных и реставрационных работ. Более 3,3 тыс. объектов культурного наследия (далее — ОКН) фактически утрачены. При условии учета выявленных объектов¹ общее количество ОКН в неудовлетворительном состоянии может превышать указанную цифру более чем в два раза.

Наиболее перспективным сценарием сохранения памятников истории и культуры является их вовлечение в экономический оборот, где поддержание объекта в надлежащем состоянии обеспечивается через генерируемый им же денежный поток в результате включения в местную экономику. При таком сценарии ОКН становится локальным центром культурного, социального и экономического притяжения.

Масштабному вовлечению ОКН в экономический оборот препятствует ряд системных барьеров:

- **длительный срок окупаемости инвестиционного проекта;**
- **сложные административные процедуры;**
- **высокая стоимость и технологическая сложность работ по сохранению, специальные требования к подрядчику работ;**
- **ограничения по потенциальному функциональному использованию, исходя из предметов охраны;**
- **общественная и экспертная чувствительность к приспособлению ОКН под современное использование в связи с риском утраты ценных элементов.**

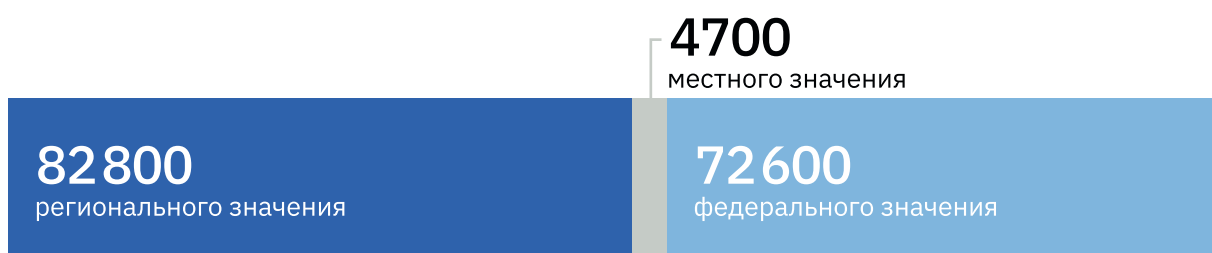
Ситуацию усложняют существенные различия в социально-экономическом развитии субъектов, концентрации и состоянии объектов в отдельных регионах.

Автономная некоммерческая организация «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» (далее — Агентство) предлагает набор инструментов, которые создают условия для вовлечения ОКН в экономику через упрощение клиентского пути инвестора, расширение информации об объектах, разработку специализированных мер государственной поддержки. Предлагается использовать стандарт и систему хранения данных об ОКН (инвентаризационные карты). Для удобства инвестора и мониторинга регуляторной нагрузки разработан индекс инвестиционных возможностей, оценивающий сложность приспособления объекта для нужд бизнеса. Также предлагается интегрировать в систему модуль предварительной оценки стоимости восстановления объекта на основе базовых видов работ, их сложности, стоимости материалов и работ. Отдельным направлением является разработка модуля оценки перспективных сценариев использования ОКН — системы, которая на основе технико-экономических характеристик и маркетинговых данных предлагает инвестору наиболее релевантные направления для развития бизнеса в объекте.

Комплексная реализация предлагаемых мер позволит сочетать сохранение историко-культурной ценности объектов с их экономическим использованием, стимулировать предпринимательство, развивать туризм и формировать дополнительные источники дохода для регионов. При этом бюджетная нагрузка снижается в результате замещения необходимых на восстановление средств бюджета частными инвестициями. Подход обеспечивает появление новых точек социально-экономического роста, повышение инвестиционной привлекательности территорий и устойчивый эффект при сохранении ОКН.

О сфере объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия (ОКН) — объекты недвижимого имущества и иные объекты, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.



160 100

ОКН в реестре Минкультуры России

≈15%

объектов обладают инвестиционным потенциалом

>13 000

объектов в неудовлетворительном состоянии

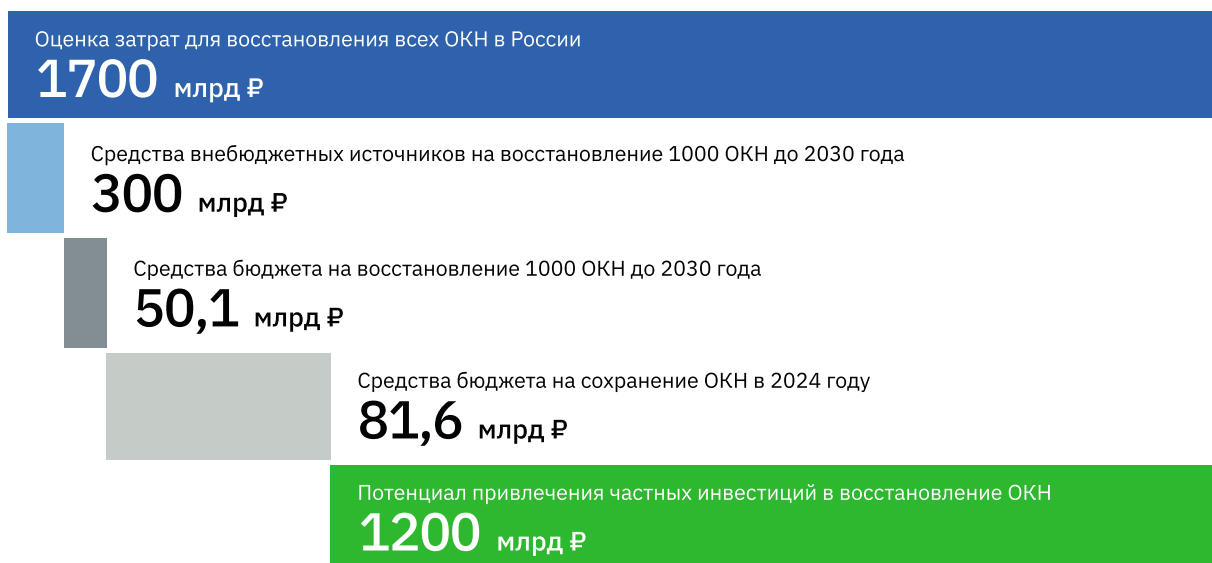
3000

объектов фактически утрачены

<40%

регионов реализуют меры поддержки для собственников ОКН

Дефицит бюджета на сохранение может быть компенсирован через вовлечение ОКН в экономический оборот



Проект АСИ «ПроНАСледие» стимулирует привлечение частных инвестиций в восстановление и использование ОКН

Введение ОКН в экономический оборот — деятельность по сохранению и приспособлению ОКН для нужд бизнеса через генерацию денежного потока от реализуемой в объекте предпринимательской деятельности

Виды ОКН для вовлечения в экономический оборот

Объекты капитального строительства, здания и помещения, являющиеся памятниками градостроительства и архитектуры, памятниками истории

Актуализация и хранение данных

Интеграция с государственными базами данных и коммерческими операторами

Мониторинг благополучия

Использование прорывных инструментов привлечения инвестиций, поддержка после завершения восстановления

Построение профиля объекта с помощью ИИ

Глубинный анализ данных об объектах, сегментация и разработка спец. мер поддержки

Разработка сценариев пользования объектом

Оценка выгод от различных форм использования объекта

11

пилотных регионов для интеграции регионального стандарта по работе с ОКН

900

объектов планируется к вовлечению в экономический оборот в рамках пилота проекта

4

инструмента разработано для глубинной аналитики фонда ОКН региональными командами

Предлагаемые инструменты сопровождения инвестора

- Инвентаризационные карты
- Индекс инвестиционных возможностей
- Модуль подбора сценариев используемых объектов
- Методические рекомендации по разработке региональных стратегий

Введение

По состоянию на 01.12.2025 в Едином государственном реестре ОКН (далее — ЕГРОКН) зарегистрировано более 160,1 тыс. ОКН². Реестр охватывает разнообразные виды ОКН: архитектурные и градостроительные памятники, исторические усадьбы, промышленные сооружения, археологические объекты, произведения искусства, памятники науки и техники. Общий объем инвестиций для восстановления всех ОКН на территории России оценивается в 1 700 млрд. руб.³ В 2024 году на сохранение ОКН направлено 87,5 млрд. руб., из которых 70,5 % (61,7 млрд. руб.) — средства консолидированного государственного бюджета. В соответствии с программой по сохранению ОКН до 2045 года предполагается приведение в надлежащее состояние не менее 1 тыс. ОКН с выделением на эти цели в 2025–2030 годах не менее 51 млрд. руб..⁴ В рамках программы планируется привлечение средств из внебюджетных источников в размере 300 млрд. руб..⁵

Несмотря на повышенное внимание со стороны государства, значительная доля ОКН продолжает находиться в неудовлетворительном состоянии. По данным Минкультуры России, 14 тыс.⁶ памятников архитектуры из реестра требуют проведения противоаварийных и реставрационных работ. Более 3,3 тыс. ОКН фактически утрачены⁷.

При увеличении количества объектов в реестре на 5,2 тыс. количество объектов в неудовлетворительном состоянии с 2022 по 2024 год выросло на 1,5 тыс. Учитывая, что в регионах также находятся выявленные ОКН, не включенные в реестр, общее количество ОКН в неудовлетворительном состоянии может возрасти до более чем 30 тысяч⁸.

Для выполнения настолько масштабных работ по сохранению фонда ОКН необходимо привлечение частных инвестиций и вовлечение объектов в развитие местной экономики. При этом массовое привлечение частных инвесторов затруднено в связи с наличием следующих системных проблем:

- высокая бюрократическая нагрузка на собственников ОКН;
- сложности учета и актуализации данных об ОКН;
- отсутствие информации о значимых для инвестора характеристиках объекта.

Агентство реализует проект «ПроНАСледие», цель которого состоит в создании условий для эффективного сохранения объектов через вовлечение ОКН в экономический оборот. По оценкам Агентства, около 20 тыс. объектов ЕГРОКН (≈15 %) имеют реальный инвестиционный потенциал. В контексте развития местной экономики использование потенциала ОКН позволяет открывать тысячи новых точек социального притяжения и развития бизнеса. В связи с этим основным направлением деятельности Агентства является разработка цифровых инструментов, которые позволяют собрать необходимую информацию об объекте, оценить его инвестиционную привлекательность, выявить наиболее перспективные сценарии экономического использования, изменить представление инвесторов об ОКН как социальной и административной нагрузке и поддержать развитие бизнеса в ОКН.

В первой части аналитического доклада представлены сведения о наиболее существенных барьерах для инвесторов при работе с ОКН на каждом из этапов клиентского пути. Во второй части приводится описание разработанных Агентством инструментов, которые стимулируют вовлечение ОКН в экономический оборот, а также указаны перспективы их применения в пилотных регионах.

Клиентский путь инвестора в ОКН

Системное вовлечение ОКН в экономический оборот требует создания благоприятных условий на всех стадиях клиентского пути инвестора. Данный путь можно представить в виде восьми основных этапов: с момента поиска объекта до запуска бизнеса и эксплуатации восстановленного здания. При детальном рассмотрении переход на каждую следующую стадию затруднен в связи с наличием системных барьеров. Ограничения связаны с отсутствием информации об объекте, низкой рентабельностью, бюрократической нагрузкой и другими барьерами, препятствующими инвестированию в ОКН. В результате даже в случае успешного приобретения ОКН ограничения не всегда позволяют завершить собственнику все этапы инвестиционно-строительного цикла. ОКН продолжает находиться в неудовлетворительном состоянии и приносить убытки. Далее представлены системные проблемы, решение которых необходимо для обеспечения эффективного и комфортного клиентского пути инвестора.

Разрозненность и устаревание данных об объектах

Если говорить о системе учета ОКН, то основной проблемой остается низкая информативность данных об объекте в связи с их полным отсутствием либо устареванием имеющихся сведений. Более 49 % объектов в ЕГРОКН до настоящего времени не имеют данных о точном местоположении. Также в реестре нет информации о площади объектов, кадастровой стоимости, последнем периоде использования и связанной с ними инфраструктуре. В некоторых случаях данные параметры значимо влияют на инвестиционную привлекательность объекта. К примеру, нахождение объекта в особо охраняемой природной территории (далее — ООПТ) можно определить исключительно через сведения о местоположении объекта. В свою очередь нахождение объекта в зоне ООПТ ограничивает инвестора в проведении работ по сохранению объекта из-за запрета на деятельность, нарушающую сохранность памятников природы⁹.

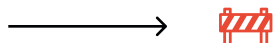
Помимо отсутствия данных об объекте проблемой является актуализация существующих сведений. При оценке количества объектов, учитываемых ЕГРОКН и регионами, существует перевес как в пользу федерального реестра, так и в сторону региональных списков. Это можно связать с особенностями процедуры включения объектов в реестр и исключения утраченных, а также двойным учетом в связи с вхождением памятников в состав ансамблей. Например, в Нижегородской области разрыв между федеральными и региональными данными составляет 875 объектов в сторону уменьшения. Наличие аналогичных разрывов фиксируется в Воронежской (420 объектов) и Рязанской (282 объекта) областях. В других регионах зафиксировано превышение в региональном реестре: Тверская область (6 342 объекта), Краснодарский край (5 239 объектов), Республика Дагестан (1 785 объектов).

Особую сложность представляет отсутствие актуальных данных о предметах охраны каждого объекта, что чрезвычайно важно для точной оценки объема и стоимости реставрационных работ и последующего приспособления объекта для нужд инвестора. До настоящего времени для более чем 65 % объектов в ЕГРОКН отсутствует информация о предметах охраны, что требует от собственника сохранение объекта в первозданном виде.

1

Поиск объекта

Поиск подходящего ОКН с потенциалом приспособления

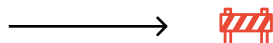


Нехватка открытых данных и сложность в навигации для первичного отбора и формирования списка кандидатов

2

Анализ ограничений

Получение данных об ограничениях использования

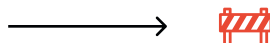


Необходимость сбора и анализа большого объема информации (правовой, градостроительной, технической), включая выполнение юридической проверки

3

Оценка эффективности

Формирование экономической модели и бизнес-плана

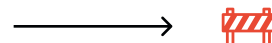


Сложность полноценной инвестиционной оценки, включая расчет затрат, прогнозирование доходности и оценку рисков, для принятия решения о приобретении

4

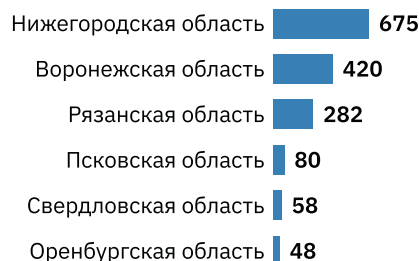
Приобретение объекта

Заклучение сделки купли-продажи или аренды



Необходимость подготовки и завершения сложной сделки с оформлением перехода прав и финансовым закрытием

Преобладание объектов в ЕГРОКН



Преобладание объектов в региональном перечне

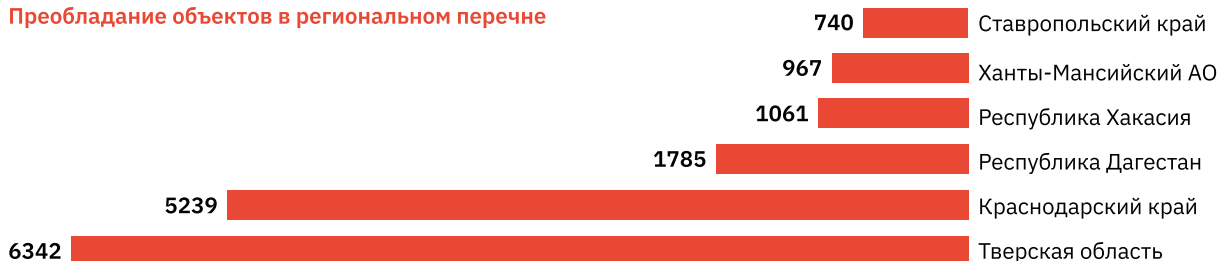


Рисунок 1. Уровень разрыва между региональным реестром ОКН и ЕГРОКН по количеству объектов федерального значения, ед.¹⁰

Источник: аналитика АСИ на основе данных списков ОКН на федеральном уровне (ЕГРОКН) и уровне субъектов Российской Федерации.

В результате отсутствие стандартизированной информации о техническом состоянии объектов, их инвестиционном потенциале, функциональных ограничениях и предметах охраны значительно увеличивает сроки и стоимость подготовки инвестиционных проектов. Инвесторы вынуждены самостоятельно собирать и проверять данные, обращаясь с запросами в профильные ведомства.

Доля объектов в неудовлетворительном состоянии

За редким исключением инвестор становится владельцем объекта, который не требует существенных финансовых средств на восстановление и приспособление под нужды бизнеса. Как правило, фонд ОКН характеризуется высокой долей объектов в неудовлетворительном состоянии. При этом большинство таких объектов сконцентрировано в отдельных регионах. Наибольшая концентрация ОКН в неудовлетворительном состоянии наблюдается в Тверской области (1,5 тыс. объектов), Костромской (1,1 тыс. объектов), Ленинградской (826 объектов), Псковской (577 объектов) и Архангельской (531 объект) областях. Неравномерное распределение объектов

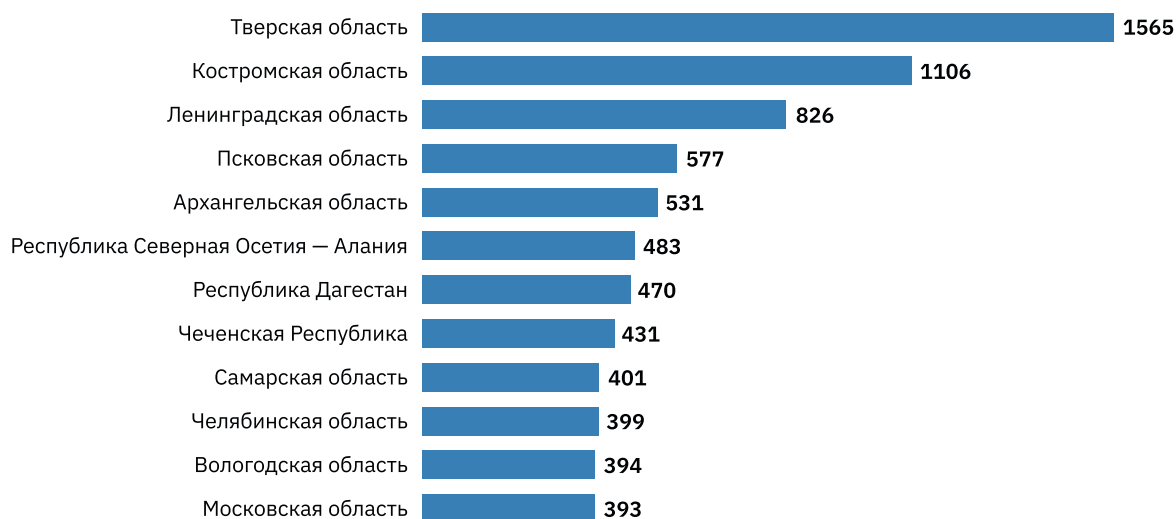


Рисунок 2. Количество ОКН в неудовлетворительном состоянии, ед. (2024 год).
Источник: ЕМИСС.

в субъектах создает дополнительную нагрузку на региональные бюджеты и требует разработки дифференцированных подходов к их сохранению с учетом местной специфики и финансовых возможностей субъектов.

Ограниченность бюджетного финансирования

Система сохранения ОКН сталкивается с дефицитом финансирования, не позволяющим обеспечить должный уровень расходов на содержание памятников истории и культуры. Отдельным барьером становятся различия в бюджетной обеспеченности регионов и неравномерное распределение ОКН между ними (приложение 1).

Анализ объектов, на которых проводятся работы по сохранению, показывает существенные диспропорции в сопоставлении с количеством ОКН в неудовлетворительном состоянии. К примеру, в Калининградской области находится 1 403 ОКН, из которых 11 объектов в неудовлетворительном состоянии. При этом количество объектов, в отношении которых ведутся работы по со-

хранению, превышает количество ОКН в неудовлетворительном состоянии в 23 раза (257 ед.). На каждый объект в среднем приходится 12 млн. руб.

В некоторых субъектах Центрального, Южного, Северо-Западного округов можно наблюдать обратную ситуацию. При количестве ОКН, превышающем 500 ед., мероприятия по сохранению охватывают не более половины всех объектов. Отдельную сложность для регионов представляет высокая концентрация объектов археологического наследия, которые не могут быть напрямую вовлечены в экономический оборот, но требуют бюджетных затрат на мероприятия по сохранению.

Сохранение объектов в значительной степени различается по уровню затрат, что связано с масштабом проводимых работ и их сложностью. В среднем на сохранение одного ОКН в субъектах приходится более 6,5 млн. руб. При этом в некоторых регионах средний бюджет на сохранение объекта может достигать 58,3 млн. руб. (Карачаево-Черкесская Республика).

Необходимо понимать, что регионы в большинстве случаев не способны коренным образом изменить ситуацию в связи с высокой концентрацией объектов в плохом техническом состоянии, низкой бюджетной обеспеченностью. Диспропорции в проводимых работах по сохранению объектов и финансовом обеспечении мероприятий находят прямое отражение в возможностях применения регионами финансовых мер поддержки: льготного кредитования, компенсации затрат на восстановление, грантов и пр. Для регионов с низкой бюджетной обеспеченностью и большим количеством объектов в неудовлетворительном состоянии необходима разработка комплексных инструментов стимулирования инвестиций, которые позволят компенсировать ограниченность государственных мер поддержки.

Низкий охват мерами государственной поддержки

Текущий объем государственного финансирования работ по сохранению ОКН не соответствует значениям, необходимым для поддержания объектов в надлежащем состоянии. Анализ данных, представленных регионами, показывает, что специализированные меры поддержки охватывают менее 1 % от всего фонда ОКН. При этом в 28 субъектах Российской Федерации при наличии нормативных правовых актов, устанавливающих меры поддержки, фактически отсутствуют ОКН, вовлеченные в экономический оборот с их применением.

Существующие финансовые механизмы не образуют единой системы и не имеют достаточного масштаба. Даже в субъектах-лидерах по охвату объектов региональными мерами поддержки показатели остаются низкими: в Ульяновской области охват составляет 1,8 %, в Москве — 0,3 %, в Иркутской и Нижегородской областях — по 0,3 %.

Инструменты поддержки показывают результативность лишь в ограниченном числе регионов. На 2024 год программу льготной аренды наиболее успешно реализуют Москва (23 объекта), Санкт-Петербург (12 объектов) и Белгородская область (6 объектов). Механизм компенсации затрат на восстановление демонстрирует эффективность в Иркутской области (32 объекта), Ульяновской области (8 объектов) и Республике Карелия (8 объектов). Ограниченное применение этих моделей в других регионах объясняется отсутствием гибких механизмов, которые могли бы учитывать различия в социально-экономических условиях и в уровне развития институтов управления и инвестиционной поддержки.

Отсутствие бизнес-логики при сохранении инвестиционно привлекательных объектов

Значительным препятствием для эффективного восстановления ОКН являются длительные сроки реализации проектов. Как показывает практика, полный цикл работ по реставрации и приспособлению объекта для современного использования может занимать 5–10 лет¹¹¹², и более¹³. Продолжительный период реализации существенно снижает инвестиционную привлекательность проектов и затрудняет оценку эффективности примененных мер поддержки. Длительные сроки реализации увеличивают риски изменения экономической ситуации и законодательной базы, что снижает интерес потенциальных инвесторов.

Дополнительной проблемой является отсутствие комплексных решений, сочетающих восстановление объектов с их последующей эксплуатацией. Большинство мер поддержки сфокусировано на этапе сохранения, без учета механизмов устойчивого содержания и использования объектов после завершения работ. Это приводит к ситуации, при которой восстановленные объекты приходят в неудовлетворительное состояние из-за отсутствия экономической составляющей: генерируемых объектом денежных средств для надлежащего содержания.

Низкая вовлеченность частного капитала

Применение стандартных методик расчета инвестиционной привлекательности невозможно из-за дефицита данных, что снижает возможности инвестора принимать быстрые и обоснованные решения. Также дополнительные риски создает наличие предметов охраны в объекте, связанных с необходимостью соблюдения многочисленных ограничений и проведения сложных процедур по сохранению ценных элементов.

Существующая система кадастровой оценки ОКН не учитывает будущие затраты на содержание и реставрацию, что приводит к завышению налоговой нагрузки. Налоги и арендные платежи могут достигать 10 % от выручки¹⁴, что делает многие проекты коммерчески нецелесообразными. Дополнительные сложности создает высокая стоимость работ по сохранению ОКН в сопоставлении с классическими строительными проектами даже с учетом льготного кредитования.

В результате отсутствие унифицированных инвестиционных метрик не позволяет инвесторам сравнивать различные объекты и оценивать экономический потенциал ОКН. Особенно проблематичным является отсутствие единых подходов к показателям для оценки соотношения рисков и доходности проектов.

Отсутствие механизмов стратегического планирования и межведомственной координации

Существующие государственные программы в сфере ОКН часто ограничиваются вопросами физического сохранения памятников без разработки механизмов их устойчивого долгосрочного использования и вовлечения в экономический оборот. Планы благоустройства территорий, развития местного туризма и креативной экономики, как правило, сосредоточены в исключительном ведении профильных ведомств. В связи с тем, что ОКН не находится одновременно в фокусе всех релевантных государственных программ и проектов, социально-экономический потенциал объектов не задействуется в полной мере.

Упомянутые барьеры указывают на необходимость глубокой трансформации системы управления ОКН. В настоящий момент разрозненность данных и сложные многоуровневые согласования затрудняют комплексное планирование, а ресурсная поддержка покрывает лишь часть потребностей фонда ОКН. Для преодоления этих барьеров требуется выстроить единую цифровую платформу учета и оценки ОКН, стандартизировать метрики и упростить нормативные процедуры, а также разработать комплексные региональные стратегии и масштабируемые механизмы финансирования. Только при таких условиях ОКН смогут полноценно интегрироваться в экономику регионов, а инвесторы — уверенно планировать и реализовывать проекты в сфере исторической недвижимости.

Целевое видение развития фонда ОКН

ОКН объединяют культурные, социальные и экономические функции. В совокупности задействие ОКН в экономике позволяет сформировать устойчивые локальные центры экономического и социального притяжения, способствующие формированию региональной идентичности, развитию общественных пространств, повышению качества жизни населения и вовлечению граждан в культурные практики. В рамках формирования предложений по совершенствованию системы управления фондом ОКН Агентство исходит из следующих принципов:

1. Устойчивость социально-экономического развития объекта: способность задействовать ОКН в социально-экономической жизни таким образом, чтобы поддерживать его техническое состояние и историко-культурную ценность в долгосрочной перспективе. Устойчивость социально-экономического развития можно определить через следующие параметры:
 - **сохранение подлинности и целостности:** недопустимость изменений в объекте, влекущих нарушение материального состояния и исторической ценности объекта;
 - **финансовая автономия:** формирование диверсифицированной бизнес-модели экономического использования объекта, которая позволяет покрывать расходы на техническое содержание объекта и поддержание состояния элементов, представляющих историко-культурную ценность;
 - **реинвестирование доходов в ОКН:** предусматривает обязательство собственника по направлению части генерируемого дохода на содержание объекта, чтобы обеспечить непрерывность восстановительных работ и минимизировать риск утраты исторически ценных элементов объекта.
2. Взаимодействие и кооперация: способность объекта встраиваться в жизнь населенного пункта через наделение особыми социально-экономическими функциями:
 - **интеграция в местную экономику:** объект должен иметь значимую социально-экономическую функцию для местного населения; благоприятными эффектами от вовлечения ОКН в экономику могут стать: повышение доступности товаров и услуг, создание рабочих мест, расширение культурного досуга, улучшение облика территории и рост качества жизни через благоустройство общественных пространств;
 - **государственно-частное партнерство:** привлечение частного капитала через инструменты государственного стимулирования инвесторов; расширение набора инструментов поддержки инвесторов для снижения рисков при привлечении средств, проведении проектных и производственных работ, низкой рентабельности проекта;
 - **множественность эффектов:** работа с ОКН не должна ограничиваться отдельной программой, а должна находиться в фокусе всех релевантных государственных программ и проектов. Помимо бюджетов на сохранение ОКН необходимо привлекать ресурсы через развитие туристической и креативной индустрий, создание общественных пространств, работу со стратегическими инвесторами в регионах.
3. Системный подход к управлению фондом ОКН: предполагает разработку инфраструктуры, необходимой для учета, эффективного использования ОКН через разработку специализированных мер по сохранению объектов:

- **соразмерность нормативного регулирования:** обеспечение соответствия жесткости нормативного регулирования историко-культурной ценности объекта, его техническому состоянию; обеспечение точности определения предметов охраны, избегание общих категорий для создания возможности приспособления объекта под нужды инвестора;
- **применение цифровых инструментов:** предусматривает уход от бумажной документации и разработку цифровых двойников ОКН, включающих не только технические характеристики и сведения об историко-культурных особенностях, но и инвестиционные метрики, дополнительные сведения для оценки сценариев экономического использования;
- **актуализация данных:** систематический мониторинг технического состояния объектов на основе единых стандартов паспортизации объектов; использование машинных мощностей и программного обеспечения для хранения данных об объекте из различных источников;
- **тиражирование успешных практик:** создание условий для своевременного обмена опытом управления фондом ОКН в регионах России с возможностью оперативного развертывания практик в новых субъектах;
- **единство стратегических приоритетов и обеспечение индивидуального подхода:** для учета специфики развития субъектов России и особенностей фонда ОКН необходимо предусмотреть помимо общего для регионов стандарта специализированные меры поддержки, которые будут направлены на вовлечение объектов в экономику.

В результате согласованное достижение каждого из аспектов целевого видения позволит создать комплексную систему, в которой элементы жизненного цикла объекта гармонично связаны с развитием местной экономики и задачами инвестора. Такая системная интеграция обеспечивает устойчивость экономической модели функционирования ОКН, повышает инвестиционную привлекательность проектов в сфере исторической недвижимости и гарантирует долгосрочное сохранение их историко-культурной ценности.

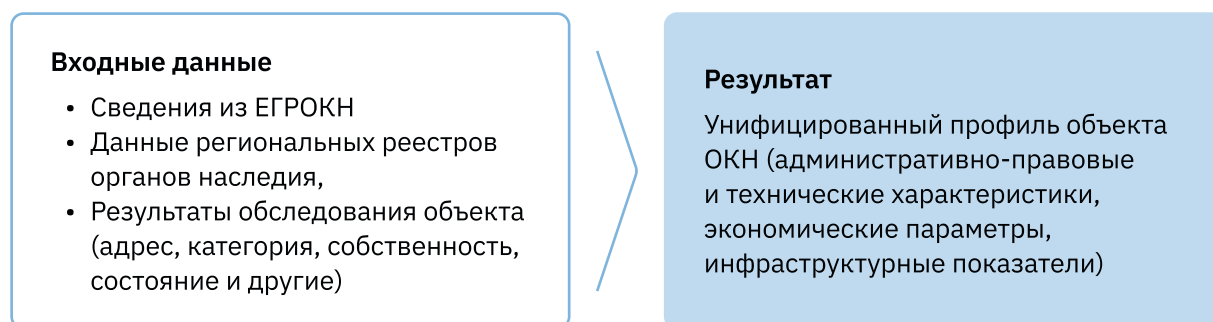
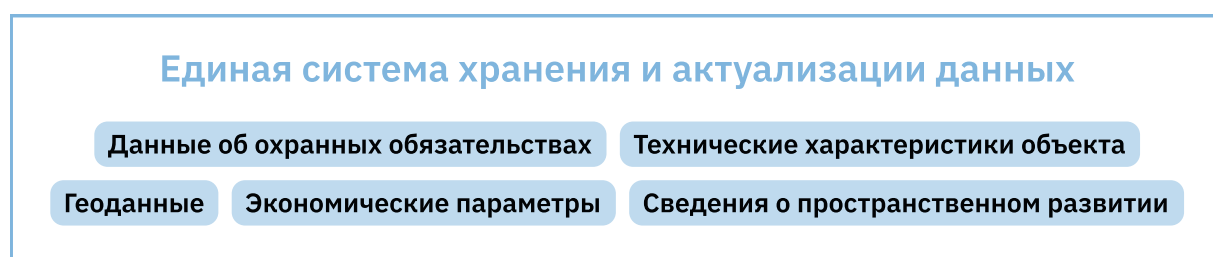
Предлагаемые инструменты

Для реализации предложенных подходов Агентством разработаны прототипы специализированных инструментов, которые стимулируют вовлечение ОКН в экономический оборот. Предлагаемые решения охватывают основные этапы клиентского пути инвестора и позволяют в ряде случаев исключить либо снизить влияние системных барьеров при инвестировании в ОКН. Некоторые из описанных инструментов созданы в виде прототипов цифровых продуктов. Агентством разработан подход к систематизации данных ОКН, расчету уровня регуляторной нагрузки, предварительной оценке стоимости восстановительных работ. Подробное описание каждого из инструментов представлено далее.

Инвентаризационные карты

Унифицированная система учета данных об объектах культурного наследия. Инструмент формирует единый источник достоверной информации для аналитической работы и создаёт комплексный цифровой профиль ОКН — основу для принятия управленческих решений региональными органами власти и инвестиционных решений частными инвесторами.

Структура инструмента



Как решение влияет на клиентский путь



Инвентаризационные карты — базовый инструмент анализа ОКН. Карты представляют набор основных характеристик, без которых невозможна последующая оценка пригодности ОКН к вовлечению в экономический оборот. Сведения об объекте хранятся в машиночитаемом виде и разделены на несколько блоков по типу показателей и оператору данных:

- данные об ограничениях владения и пользования объектом включают сведения из ЕГРОКН, паспорта охраны с преобразованием данных в машиночитаемый вид; вместо текстов с описаниями предметов охраны предлагается сформировать цифровой классификатор для быстрой оценки пригодности объекта под различные сценарии использования; помимо охранных обязательств, предусмотренных федеральным законом об ОКН¹⁵, необходимо включить сведения об ограничениях, накладываемых нормами землепользования, экологическим и гражданским законодательством; примером таких данных могут стать наличие имущественных обременений, нахождение объекта в зоне особо охраняемых природных территорий, ограничения, накладываемые правилами землепользования и застройки;
- технические характеристики включают базовые сведения об объекте, которые позволяют оценить состояние, полезную площадь, варианты использования объекта; такими параметрами являются год постройки, площадь здания и земельного участка, помещений, пригодных к вовлечению в экономический оборот; данный блок показателей также включает информацию о материалах и конструктивных элементах, наличии и характеристиках инженерных систем, энергоэффективности объекта; отдельного внимания требуют показатели уровня износа здания, сведения о последних текущем и капитальном ремонтах;
- геоданные: показатели развития локального рынка и сведения о бизнес-инфраструктуре позволяют сформировать дополнительный набор параметров для оценки инвестиционной привлекательности ОКН; предлагается учитывать удаленность объекта от транспортных узлов, интенсивность пешеходного и автомобильного трафика; сведения могут быть расширены профилем потребителя, который включает информацию о среднем чеке, покупках и интересах; также важными сведениями может стать информация о наличии точек развития бизнеса и их профиле; в результате совокупность представленных сведений позволяет выстраивать структурированную и обоснованную маркетинговую стратегию развития бизнеса на площадке ОКН;
- экономические параметры предусматривают характеристики, которые в соединении с данными других блоков используются для расчета базовых инвестиционных метрик; период восстановления объекта определяется на основе инвестиционного паспорта и проекта реставрации, с учетом технической сложности работ, объема финансирования и нормативных требований; дополнительная информация о последнем пользователе и периоде использования позволяет косвенно оценить пригодность объекта к отдельным сценариям ведения бизнеса; в результате набор показателей позволяет учесть специфику ОКН как объекта недвижимости и рассчитать базовые инвестиционные метрики с учетом затратной части проекта и перспективного сценария использования объекта — прогнозируемого денежного потока от вовлечения в экономический оборот;
- сведения о пространственном развитии описывают условия, создаваемые государственными программами и проектами, ориентированными на развитие отдельных территорий;

предлагается интегрировать пространственные данные о наличии особых экономических зон, туристических маршрутах, экотропах, точках развития туризма и местах крупных инфраструктурных проектов.

Перечень показателей инвентаризационной карты ОКН приведен в приложении 2.

Для наполнения инвентаризационных карт необходимо выстроить взаимодействие с поставщиками данных для агрегации следующих параметров:

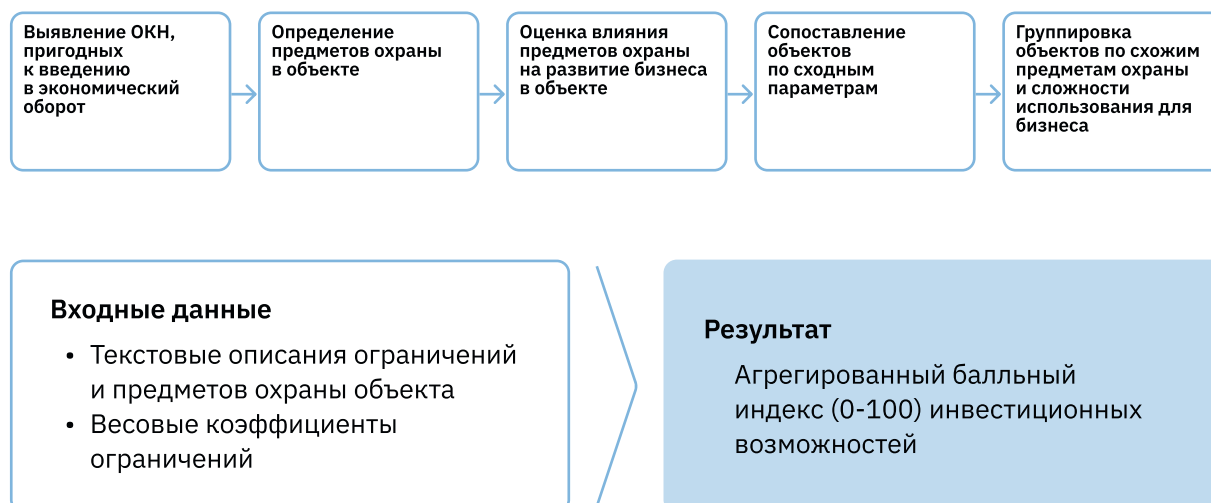
- технические сведения об объектах недвижимости (ЕГРН), включая данные об обременениях, собственнике;
- границы ООПТ, сведения об экотропах;
- сведения о границах особых экономических зон, территорий опережающего развития, туристических маршрутах;
- данные об обременениях на имущество в связи с наличием открытых судебных разбирательств (ГАС «Правосудие»);
- данные о запуске крупных инфраструктурных проектов;
- региональные ГИС, генеральные планы: функциональное назначение земельных участков;
- пешеходный трафик, средний чек, портрет потребителей, сведения об организациях.

Заполнение инвентаризационных карт по каждому из объектов позволяет сформировать единый массив данных об объектах, который станет основой для развития цифровых продуктов в сфере ОКН. При условии актуализации данных и согласования обмена сведениями с другими операторами данных развертывание полноценной системы возможно на площадке Главного информационно-вычислительного центра (ГИВЦ) Минкультуры России. Разработка открытого доступа станет фактором расширения рынка исторической недвижимости.

Индекс инвестиционных возможностей

Инструмент количественной оценки регуляторной нагрузки. Зная, какие элементы объекта культурного наследия подлежат охране, индекс позволяет комплексно оценить сложность работы с ОКН при его введении в экономический оборот. Индекс позволяет сопоставлять объекты, оценивать общий уровень регуляторной нагрузки, а также подбирать объекты, соответствующие опыту и потребностям инвестора.

Структура инструмента



Как решение влияет на клиентский путь



Для региона

Выявление барьеров (из избыточных ограничений) и формирование фильтра для проектов, обоснование корректировки регуляторных мер

Для инвестора

Быстрота отбора и сравнения объектов по уровню нормативных рисков

Одним из ключевых вызовов системы охраны культурного наследия в России остаётся дисбаланс между требованиями сохранения и возможностями хозяйственного использования ОКН. Для устранения этого противоречия предлагается принцип соразмерности нормативного регулирования. Его суть состоит в том, что каждая мера охраны должна быть соотнесена с реальной культурной ценностью конкретного элемента ОКН.

Предметы охраны в разных ОКН определяются неравномерно: где-то под защиту попадает лишь несущественный элемент, а где-то — весь объект в целом. Если охране подлежит всё здание, собственник обязан сохранить его в первозданном виде, что резко снижает возможности инвестора приспособить объект под развитие бизнеса.

Ситуацию осложняет то, что описания предметов охраны часто нечеткие и трудно измеримые. Например, вместо конкретного архитектурного элемента может быть указана «историческая значимость» или «бассейн визуального восприятия», утрата которых трактуется по-разному. Такие формулировки делают невозможной объективную оценку ограничений и увеличивают правовую неопределенность для бизнеса.

Для упрощения оценки регулирующего воздействия и отбора пригодных для инвестирования объектов разработан индекс инвестиционных возможностей. Этот инструмент позволяет:

- систематизировать предметы охраны по типам ограничений;
- оценить практическую значимость каждого элемента с точки зрения инвестора;
- сопоставить уровень нормативной зарегулированности разных ОКН.

В результате индекс показывает, насколько защищаемый объект остается привлекательным и доступным для инвестиций, не нарушая при этом требований закона.

Работа над показателем требует масштабного анализа: более 20 000 текстовых описаний из Единого государственного реестра ОКН. Основная проблема при подсчете индекса состоит в низкой стандартизации и систематизации предметов охраны. Каждый объект может быть описан по-разному, даже в рамках одной категории. Для анализа и систематизации текстов применяется нейросетевой анализ, без которого быстрое выявление машиночитаемых описаний предметов охраны оказывается невозможным. Для анализа текстов описаний использовалась модель GigaChat-2-Max¹⁶. Алгоритм автоматически извлекает из текстов данные об охраняемых элементах; группирует их по типам ограничений; сводит разнообразные формулировки к устойчивым категориям.

Затем экспертная комиссия присваивает каждой категории весовую оценку в зависимости от того, насколько сильно ограничение влияет на возможность хозяйственного использования объекта (от 1 до 10 баллов).

Результатом становится интегральный индекс, отражающий баланс между охраной и инвестиционным потенциалом. Он может использоваться для сравнительного анализа, выработки нормативных подходов и формирования предложений по корректировке мер охраны.

Такой подход позволяет оценить регуляторную нагрузку, вызванную наличием обязательств по сохранению. Также через систему фильтров по категориям предметов охраны индекс оценивает пригодность объекта для нужд инвестора. Получаемая в результате оценка не предполагает разделения на привлекательные и непривлекательные объекты, а указывает на сложность проекта и возможность реализации отдельных бизнес-сценариев. Перечень категорий предметов охраны, а также пояснения по ним приводятся в приложении 3.

В практическом применении индекс выполняет несколько ключевых функций:

- **диагностическая:** показатели индекса позволяют региональным органам охраны ОКН и потенциальным инвесторам выявлять барьеры (избыточное количество предметов охраны, дисбаланс между техническими ограничениями и возможностями адаптации под нужды бизнеса) и формулировать адресные меры по их устранению;
- **навигационная:** агрегированная оценка на основе индекса становится поддержкой при принятии решений: инвесторы получают возможность быстро отбирать объекты для выбора функционального использования; региональные власти получают инструмент для сегментации объектов, формирования пула ОКН для пилотных программ;
- **институциональная:** индекс дает обоснование для совершенствования процедур охраны, показывая, где регулирование выступает неоправданным барьером, а где, наоборот, необходимо усилить охрану объекта; на основе получаемых оценок возможно выстраивание мер регулирования, адаптированных под сценарии использования и техническое состояние конкретных памятников.

Результаты индекса инвестиционных возможностей могут служить базой для стандартизации процедур согласования, разработки типовых технических условий работы с ОКН и создания механизмов сопровождения проектов с высоким экономическим и социальным эффектом. Индекс помогает формировать доверие к инвестициям в ОКН, привлекать частные инвестиции и совершенствовать процедуры охраны таким образом, чтобы они сохраняли историко-культурную ценность объектов при обеспечении их устойчивого и экономического использования. Анализ индекса позволяет выявить территориальные различия в интенсивности охранного регулирования и возможные закономерности, отражающие специфику культурного наследия различных регионов.

Сегментация ОКН по уровню регуляторной нагрузки

Для сужения круга поиска пригодного для инвестора объекта предлагается использовать сегментацию ОКН по схожим предметам охраны. Для выявления групп объектов используется кластерный анализ. Результатом сегментации являются устойчивые группы объектов, имеющие минимальные различия предметов охраны внутри своей группы и максимальные различия в сравнении с объектами из других сегментов.

К отдельной категории «Красная зона» отнесены объекты, у которых отсутствует паспорт охраны либо предметом охраны признано здание в целом. В случае отсутствия описания предметов охраны объект необходимо сохранить в первозданном виде¹⁷. В связи с этим подобные объекты имеют наивысший уровень сложности вовлечения в экономический оборот из-за невозможности внесения каких-либо изменений. При этом в расчет включаются только предметы охраны, относящиеся к объектам капитального строительства.

Результаты сегментации могут использоваться при отборе объектов для пилотных проектов: ОКН из кластеров с низкой регуляторной нагрузкой могут наиболее оперативно вовлекаться в экономический оборот в связи с относительно низкой сложностью согласований технических изменений в объекте. Кластеры с высокой регуляторной нагрузкой определяются как требующие специализированного правового сопровождения и больших ресурсов на проведение работ по приспособлению объекта.

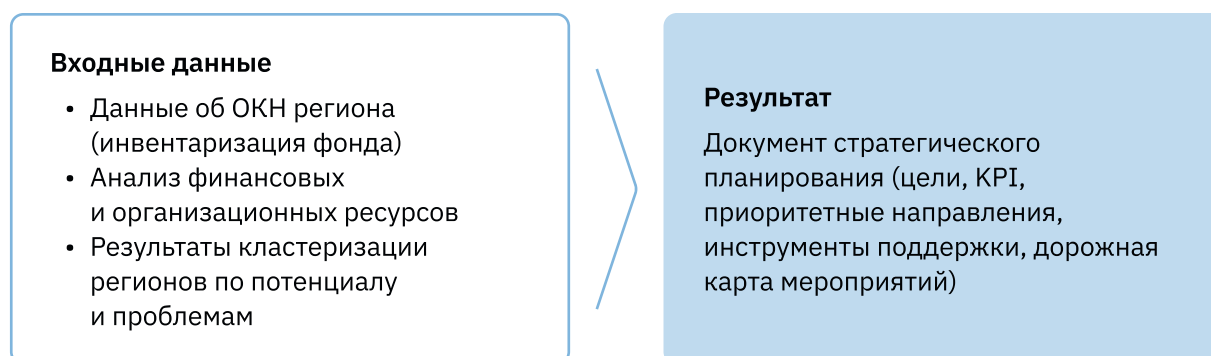
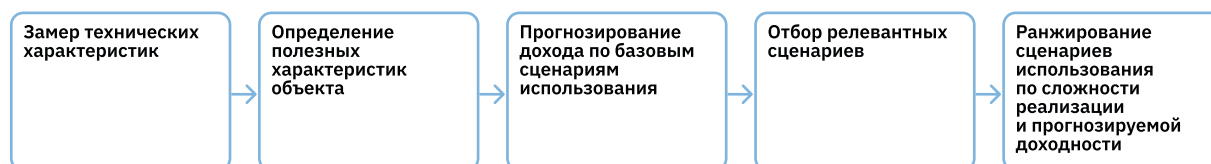
Важно учесть, что качество и смысловая интерпретация кластеров напрямую зависят от полноты и корректности исходных описаний предметов охраны. Сегментация учитывает только те аспекты регуляторной нагрузки, которые можно формализовать, и не заменяет экспертной правовой оценки в спорных ситуациях. В связи с этим сегментацию предлагается использовать на этапе сравнительного отбора объектов.

Инструмент сегментации по признаку регуляторной нагрузки позволяет региональным органам охраны ОКН системно подбирать подходящие меры поддержки в соответствии со сложностью объекта. В свою очередь инвесторы в зависимости от опыта работы с ОКН смогут подобрать объект, наиболее подходящий по характеристикам и сложности согласований технических изменений.

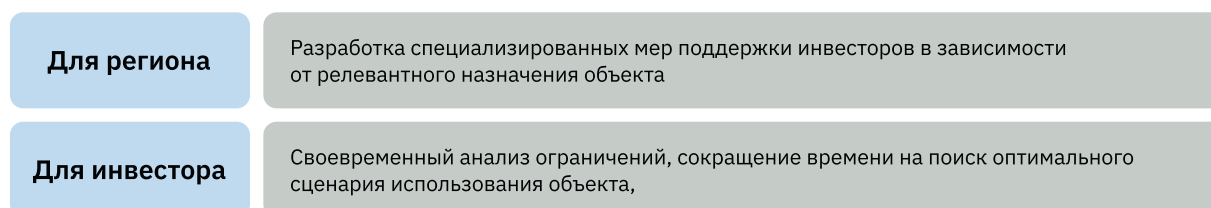
Модуль подбора сценариев использования объектов

На основе технических характеристик объекта и дополнительных параметров система оценивает наиболее перспективные сценарии использования и отсеивает сложно реализуемые варианты вовлечения объекта в экономический оборот

Структура инструмента



Как решение влияет на клиентский путь



Во всех вариантах использования объектов прослеживаются общие закономерности между технико-экономическими характеристиками объекта и сценариями его использования. Помимо параметров, которые благоприятствуют отдельным сценариям существуют характеристики, которые накладывают запрет на отдельные виды использования. В связи с этим уже на начальном этапе инвестиционного проекта возможно прогнозирование доходной части через выбор доступных и наиболее подходящих вариантов бизнеса.

Модуль подбора сценариев работает как фильтр, отсеивающий невозможные способы использования объекта и отбирающий наиболее релевантные формы вовлечения в экономический оборот. Основанием для отбора выступают нормативные требования к характеристикам объекта и модели потенциальной доходности каждого из сценариев.

Для памятников истории и архитектуры выявлены одиннадцать перспективных сценариев. Предлагаемая систематизация позволяет осуществлять выбор функционального назначения ОКН с учетом исторической ценности, технического состояния и нормативных требований.

К общим требованиям для всех типов общественных зданий и сооружений относятся:

- доступность для маломобильных групп населения;
- наличие водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения;
- недопустимость низких классов энергоэффективности (D и E).

Для отдельных сценариев в регламентирующих документах описаны нормы проектирования, реконструкции и реставрации зданий и сооружений, которые могут быть использованы по разному назначению:

1. Предприятия розничной и мелкооптовой торговли, а также торгово-развлекательные комплексы.
2. Предприятия общественного питания.
3. Предприятия бытового обслуживания населения
4. Здания и сооружения массового спорта и спортивного отдыха (физкультурно-досуговые комплексы, аквапарки, спортивные клубы).
5. Выставочные площадки.
6. Зрелищные организации:
 - театры;
 - кинотеатры.
7. Гостиницы (в том числе мотели, хостелы и т.п.).
8. Административные помещения.
9. Образовательные организации.
10. Помещения медицинского назначения.
11. Библиотечные помещения.

Матрица позволяет сопоставить характеристики объекта с требованиями по высоте помещений, минимальной площади здания, наличию инженерных систем и других специфических ограничений, установленных регламентирующими документами, такими как санитарные правила и нормы (СанПиН), строительные нормы и правила (СНиП), своды правил (СП) и государственные стандарты (ГОСТ). В регламентирующих документах для каждой группы функционального использования определены специфические требования, связанные с размещением объектов, содержанием территорий, организацией инженерных систем (таких как водоснабжение, ото-

пление, вентиляция и др.) и объемно-планировочными решениями. Например, для предприятий торговли важным требованием является соблюдение санитарно-эпидемиологических правил, требований к размещению торговых объектов, содержанию территорий, а также требований, связанных с реализацией пищевой продукции. Кроме того, для торгово-развлекательных комплексов устанавливается минимальная площадь помещения — 10 000 м², а также требования к объемно-планировочным решениям, таким как этажность, функциональное зонирование с разделением потоков движения покупателей, обеспечение подъезда транспорта и др.

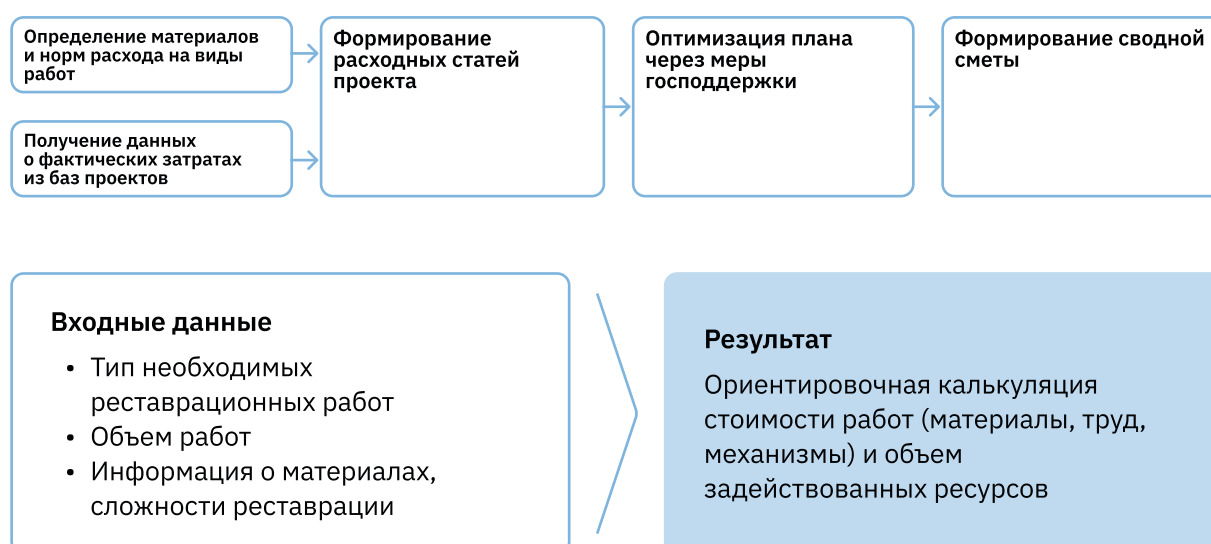
Разработанная типология функциональных сценариев представляет собой комплексный инструмент для выбора доступных оптимальных направлений использования ОКН. Инструмент позволяет значительно сузить круг поиска инвестора при выборе объекта. В совокупности матрица функций и параметров формирует модуль подбора сценариев использования ОКН. Она обеспечивает инвестора всей необходимой исходной информацией в сжатом виде: от нормативных ссылок до численных порогов. Цель данного модуля — показать, какие сценарии соответствуют предусмотренным законом нормативам. Инструмент систематизирует нормативные и технические параметры разных видов использования, позволяя сравнивать их между собой. С его помощью можно проводить сравнительный анализ нескольких вариантов развития: например, наглядно увидеть, что при сохранении исторической планировки допустим только один из вариантов использования из списка.

В приложении 4 приведена матрица сценариев использования ОКН с описанием основных обязательных технических характеристик объектов.

Модуль оценки стоимости восстановления

Автоматизированный аналитический инструмент для оперативной оценки ориентировочной минимальной стоимости работ по реставрации и приспособлению объектов культурного наследия. Использует укрупненные нормативы и систему поправочных коэффициентов для расчета ресурсной и стоимостной модели реставрационных работ.

Структура инструмента



Как решение влияет на клиентский путь



Для региона

- Понимание масштаба инвестиций и субсидий, необходимых для восстановления, оценка потребностей в господдержке
- Разработка специализированных инструментов реализации для объектов с низкой рентабельностью

Для инвестора

Предварительная оценка вложений, соотношение затрат и ожидаемых доходов

Модуль оценки стоимости восстановления представляет собой автоматизированный инструмент для оперативной оценки ориентировочной стоимости восстановительных работ с учетом специфики ОКН. Модуль позволяет предварительно оценить затраты, исходя из прогнозируемых расходов на восстановление объекта и доходов от его вовлечения в экономический оборот. Если для расчета доходной части используются описанные ранее сценарии использования объекта, то для формирования затратной части применяются укрупненные нормативы на восстановление ОКН¹⁸. Результаты служат ориентиром для раннего отбора проектов, соотнесения затрат с финансовыми возможностями инвестора и расчета ключевых метрик инвестиционной привлекательности.

Основным элементом модуля является алгоритм калькуляции, который на основе входных данных производит расчет ресурсных затрат и примерной стоимости восстановления объекта. Изначально для каждого укрупненного вида работ заложены показатели расхода ключевых ресурсов: материалов, машин и трудозатрат. Объем ресурсов соответствует стандартной единице измерения, характерной для вида работ (например, восстановление одного квадратного метра пола). После выбора необходимых работ их требуемый объем перемножается на значения норматива. Затем применяются поправочные коэффициенты, предусматривающие степень утрат, сложность работ, площадь, толщину, региональный коэффициент и пр. Итоговая ориентировочная стоимость рассчитывается путем суммирования отдельных позиций с учетом коэффициентов и региональной корректировки.

Конечным результатом работы модуля является смета, содержащая детализированные данные о расходе каждого вида ресурсов, общую сумму затрат с учетом примерной стоимости материалов, машин и трудозатрат.

Важно учитывать, что оценки модуля являются приблизительными и не заменяют детальную проектно-сметную документацию. Инструмент предназначен для предварительного отбора проектов, соответствующих бюджету инвестора. Для региональных властей подобный инструмент позволяет оценить рентабельность объектов, сформировать специализированные меры поддержки для объектов с низкой инвестиционной привлекательностью.

Для совершенствования инструмента необходимо предусмотреть систему актуализации цен. Предлагается использовать ресурсный подход, основанный на использовании в расчетах сведений о фактической стоимости расходных материалов, трудозатрат и машинерии. В исключительных случаях при отсутствии достаточной выборки возможно использование индексов для расчета поправочных значений от базовой цены. Для своевременной актуализации цен необходимо использовать данные о расходах на строительные проекты в разрезе регионов на основании сведений Оператора фискальных данных («Платформа ОФД»), находящегося в ведении Федеральной налоговой службы России. Дополнительным источником данных могут стать сами участники рынка. Предлагается обязать поставщиков строительных материалов и застройщиков фиксировать информацию об отпускных ценах с производства и ценах покупки в специализированном сервисе. Подобная система существует на базе Минстроя России — «Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве». В совокупности данные источники позволят с высоким уровнем точности прогнозировать затраты инвестора не только в сфере восстановления ОКН, но и строительной отрасли в целом.

Разработка региональных стратегий

Концепция методических рекомендаций по разработке региональной стратегии работы с ОКН предназначена для региональных органов исполнительной власти.

Она ориентирована на создание универсального инструмента управления, который позволит последовательно вовлекать ОКН в экономический оборот, сохраняя при этом их историко-культурную ценность.

Структура инструмента

Разработка региональной стратегии по работе с ОКН

Аналитические инструменты АСИ	Набор сегментирующих регионы методик и ключевых индикаторов для выбора содержания стратегии
Стратегическая диагностика	Анализ текущего состояния, проблем, потенциала и факторов, влияющих на вовлечение ОКН в экономический оборот
Система стратегических показателей	Структура ключевых показателей эффективности, соответствующих генеральной цели проекта
Сценарии реализации стратегии	Интеграция лучших практик с учетом специфики региона в части социально-экономического развития и особенностей фонда ОКН
«Коробочные» стратегии	Стандартизированные решения и модели, разработанные для определённых типов регионов по результатам их сегментации
Ресурсное обеспечение реализации	Планирование мероприятий по достижению целей в рамках региональных программ и проектов, участие бизнеса и НКО

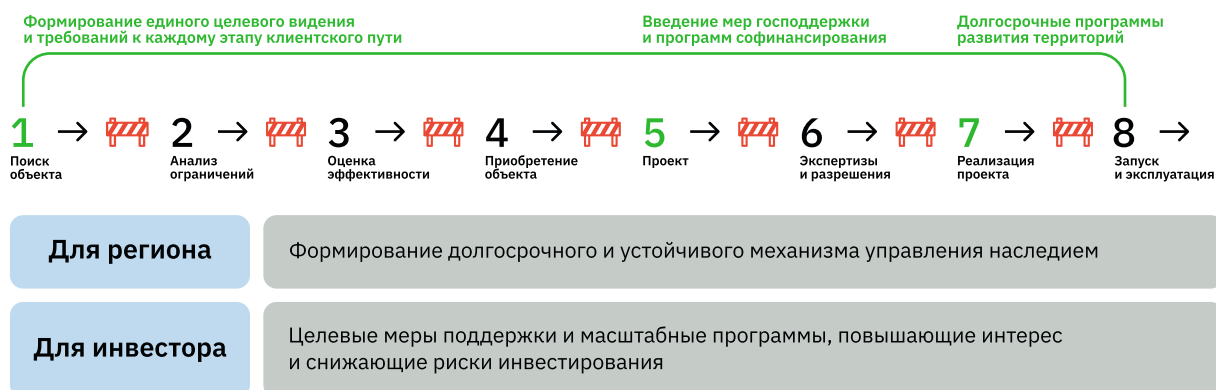
Входные данные

- Данные об ОКН региона (инвентаризация фонда)
- Анализ финансовых и организационных ресурсов
- Результаты кластеризации регионов по потенциалу и проблемам

Результат

Документ стратегического планирования (цели, KPI, приоритетные направления, инструменты поддержки, дорожная карта мероприятий)

Как решение влияет на клиентский путь



Разработанные Агентством аналитические инструменты показали, что фонд ОКН в разрезе регионов неоднороден по своим характеристикам. При этом сами субъекты имеют существенные различия в векторах социально-экономического развития. В связи с этим разработка типового документа стратегического планирования не способна решить проблемы в сфере ОКН. Для системной работы на уровне каждого из регионов требуется разработка индивидуальных инструментов по стимулированию вовлечения ОКН в экономический оборот.

Методические рекомендации по разработке региональной стратегии являются элементом модельного стандарта по работе с ОКН и выступают связующим элементом между целевым видением развития сферы ОКН и отдельными мероприятиями.

Цель методических рекомендаций состоит в аналитической поддержке региональных органов власти при разработке региональных стратегий в сфере развития фонда ОКН. Для учета региональной специфики предусмотрена первичная группировка регионов по профилям социально-экономического развития. Также предполагается группировка типов объектов по всему набору характеристик, предусмотренному инвентаризационными картами. Задача данного этапа состоит в построении общей для регионов системы координат и определении индивидуальных исходных позиций для последующей проработки. Основанием для группировки субъектов может стать следующий набор параметров:

1. Состояние и структура фонда ОКН, включая общее количество объектов, их распределение по уровням значимости (федеральный, региональный, муниципальный), долю объектов в неудовлетворительном и аварийном состоянии, а также динамику этих показателей.
2. Ресурсное обеспечение и результативность деятельности по сохранению ОКН. Данный блок оценивает объемы и структуру финансирования (из федерального, регионального, муниципального бюджетов и внебюджетных источников), долю объектов, на которых проводились работы, уровень освоения средств и динамику финансирования.
3. Инфраструктурный и кадровый потенциал, измеряемый через количество организаций, обладающих лицензией на деятельность по сохранению ОКН.
4. Социально-экономические показатели и характеристика инфраструктуры. Для выявления косвенных взаимосвязей и специфики используются дополнительные показатели: потенциал туристической отрасли (туристский поток, доходы средств размещения), развитие строительства и транспортной инфраструктуры, уровень урбанизации и индекс качества городской среды.

Анализ данных показателей позволяет выделить однородные группы регионов со схожими сильными и слабыми сторонами, вызовами и возможностями. Для выявленных сегментов разработаны пакеты решений и моделей поддержки, которые при адаптации под условия региона обеспечивают адресный подход к управлению фондом ОКН. Разработка региональных стратегий с учетом ранее упомянутых инструментов производится по следующему алгоритму:

- 1. Первый этап — анализ текущего состояния: регионы проводят инвентаризацию ОКН в границах субъекта, оценку технического состояния и предметов охраны.** С применением матрицы сценариев и модуля оценки затрат **производится предварительная оценка инвестиционного потенциала объекта. Результатом диагностического этапа является детализированный профиль объектов, включающий их отличительные характеристики и проблемные показатели.**

2. Второй этап — определение генеральной цели и системы ключевых показателей эффективности. В рамках стратегических сессий происходит определение приоритетных для региона направлений, исходя из особенностей социально-экономического развития и состояния ОКН. Основываясь на специфике фонда, разрабатываются соответствующие цели и показатели, достижение которых улучшит состояние объектов в субъекте.
3. Третий этап — выбор из предлагаемого набора типовых мер и лучших практик тех решений, которые в наибольшей мере соответствуют региональной специфике и поставленной стратегической цели. Предлагаемые меры отвечают за разные этапы вовлечения ОКН в экономический оборот:
 - поддержка частных инвестиций через концессии, конкурсные механизмы и инфраструктурное развитие;
 - развитие профессиональных компетенций (образовательные программы для реставраторов и экспертов в области культурного наследия);
 - координация межведомственных процессов (рабочие группы, единые регламенты согласований, цифровые платформы обмена данными).
4. Четвертый этап — планирование и разработка мероприятий: по каждому приоритетному направлению формируется план с привязкой к ресурсам и ответственным исполнителям, включаются краткосрочные (пилотные), среднесрочные (развертывание программ) и долгосрочные (модернизация нормативной среды) мероприятия. В части финансирования стратегия должна предусматривать комбинированные схемы — сочетание региональных бюджетных средств, федеральных программ и частных инвестиций.
5. Пятый этап — **реализация, мониторинг и адаптация**. На данном этапе предусмотрена реализация мероприятий в соответствии с разработанными регламентами и «дорожной картой» ответственными органами власти и порядком финансирования. Рекомендуется проведение мониторинга с регулярными отчетными периодами, системой сбора данных и прозрачной процедурой оценки промежуточных результатов. Мониторинг должен включать процедуру корректировки стратегии на основе фактических результатов и новых внешних условий.
6. Шестой этап — фиксация результата и масштабирование. **После успешной реализации мероприятий происходит фиксация результатов и упаковка лучших практик. Апробированные решения выносятся на федеральный уровень для интеграции другими регионами с учетом местной специфики фонда ОКН.**

Все предложенные инструменты взаимно дополняют друг друга и совместно формируют экосистему поддержки ОКН. Интеграция инвентаризационной карты с другими аналитическими модулями обеспечивает наличие необходимых показателей для расчета индекса инвестиционных возможностей, оценки стоимости реставрации, сегментации объектов и разработки региональных стратегий. Применение индекса инвестиционных возможностей способствует формированию доверия инвесторов, приросту частного капитала при восстановлении ОКН. Сегментация объектов по уровню регуляторной нагрузки позволяет сформировать категории мер поддержки и оптимизировать распределение ресурсов. Это значительно повышает инвестиционную привлекательность проектов, обеспечивает масштабируемость решений и повышает эффективность управления фондом ОКН.

Основные определения

Определения из Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

ОКН — 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.

Памятники — отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями; мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия.

Объект археологического наследия — частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека в прошлых эпохах, основным источником информации о которых являются археологические раскопки или находки.

Ансамбли — четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения, в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи; объекты археологического наследия.

Дополнительные определения

Введение ОКН в экономический оборот — деятельность по сохранению и приспособлению ОКН для нужд бизнеса через генерацию денежного потока от реализуемой в объекте предпринимательской деятельности.

Сохранение ОКН — меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности ОКН, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление ОКН для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению ОКН, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

Индекс инвестиционных возможностей — агрегированный количественный показатель, оценивающий совокупность нормативных и технических факторов, влияющих на экономическую целесообразность привлечения частных инвестиций в ОКН.

Региональная сегментация — метод классификации субъектов Российской Федерации по совокупности тематических индикаторов (структура и состояние фонда ОКН; ресурсное обеспечение

и финансовая устойчивость; инфраструктурный и кадровый потенциал; социально-экономический контекст и туристический спрос и др.) с целью выделения однородных типов регионов для разработки типовых пакетов мер поддержки, выбора приоритетных инструментов и таргетирования федеральных и региональных программ.

Оценка стоимости восстановления — ориентировочная (предварительная) оценка минимальной стоимости работ по консервации, реставрации и приспособлению ОКН, которая базируется на укрупненных ресурсных нормах, расценках и наборе поправочных коэффициентов и включает расчет состава затрат (материалы, труд, эксплуатация механизмов).

Региональная стратегия (в сфере работы с ОКН) — комплексный программно-регулятивный документ, формирующий долгосрочное видение, цели, приоритеты и набор инструментов региональной политики по сохранению и вовлечению ОКН в экономический оборот.

Инвентаризационная карта — структурированная форма для информации об ОКН, содержащая административно-правовые и идентификационные данные, техническое состояние, предметы охраны, экономические параметры и другие контекстные показатели.

Сценарий использования (функциональный сценарий) — набор функций и форм эксплуатации объекта, включающий технические и планировочные требования, допустимые виды вмешательства и требования к сохранению предметов охраны.

Показатели статистических наблюдений ОКН в разрезе регионов

Субъект	Общее количество объектов	Количество объектов, по которым проводятся мероприятия по сохранению	Количество объектов в неудовлетворительном состоянии	Отношение количества объектов на сохранении к общему количеству объектов	Отношение количества объектов на сохранении к количеству объектов в неудовлетворительном состоянии	Средние затраты на объект (Консолидированный бюджет)	Средние затраты на объект (из средств регионального бюджета)
Карачаево-Черкесская Республика	417	60	4	14 %	15,00	58333,3	58333,3
Чувашская Республика — Чувашия	699	22	32	3 %	0,69	56716,5	52103,5
Республика Татарстан (Татарстан)	1888	101	304	5 %	0,33	79830,1	47430,3
Мурманская область	190	16	0	8 %		127806,9	38840,0
Московская область	4054	12	396	0 %	0,03	30334,7	28522,2
Липецкая область	795	30	52	4 %	0,58	27987,5	20694,1
Сахалинская область	160	1	27	1 %	0,04	18663,4	18103,5
Вологодская область	1000	94	394	9 %	0,24	32286,5	17646,0
Республика Адыгея	385	4	5	1 %	0,80	17770,1	15411,8
Ростовская область	9733	104	5	1 %	20,80	48571,7	14541,2
Тверская область	7733	60	1565	1 %	0,04	14248,9	13203,1
Пензенская область	424	21	18	5 %	1,17	14256,7	12156,4
Ямало-Ненецкий автономный округ (Тюменская область)	147	9	22	6 %	0,41	13864,6	12087,4
Ненецкий автономный округ (Архангельская область)	20	3	13	15 %	0,23	13168,6	10936,0
Республика Марий Эл	1082	13	151	1 %	0,09	11956,1	10440,7
Арктическая зона	1872	83	365	4 %	0,23	40280,3	10305,8
Томская область	841	26	199	3 %	0,13	46480,1	10227,6
Хабаровский край	605	15	12	2 %	1,25	14968,8	9832,3
Ивановская область	941	15	35	2 %	0,43	40590,0	8093,3
Свердловская область	1792	112	259	6 %	0,43	15140,1	7879,6
Ленинградская область	2795	104	909	4 %	0,11	12607,6	7796,0
Республика Крым	2411	52	335	2 %	0,16	17484,6	7656,5
Белгородская область	2235	65	57	3 %	1,14	10245,9	7507,5
Рязанская область	815	43	287	5 %	0,15	55691,7	7299,7
Брянская область	2273	10	276	0 %	0,04	7393,1	6893,1
Челябинская область	1254	91	468	7 %	0,19	15010,1	6308,7
г. Москва	6122	1128	115	18 %	9,81	9745,6	6224,5
г. Санкт-Петербург	6725	948	127	14 %	7,46	7424,4	5208,2
Тамбовская область	642	46	42	7 %	1,10	6207,2	5072,5
Чукотский автономный округ	95	1	9	1 %	0,11	4996,6	4996,6
Республика Мордовия	855	4	1	0 %	4,00	7950,0	4869,2
Красноярский край	2205	73	573	3 %	0,13	18201,8	4443,8
Краснодарский край	9399	176	1604	2 %	0,11	6786,5	4336,1
Республика Северная Осетия — Алания	708	14	532	2 %	0,03	4541,3	3796,8
Магаданская область	25	2	2	8 %	1,00	20110,4	3765,4
Ярославская область	2201	122	98	6 %	1,24	9514,8	3727,1
Калужская область	710	62	84	9 %	0,74	17316,6	3558,0
Калининградская область	1403	257	11	18 %	23,36	12629,4	3309,7

Пермский край	3136	184	257	6 %	0,72	11591,6	3108,8
Волгоградская область	2796	149	492	5 %	0,30	56459,0	2733,0
Республика Коми	351	27	62	8 %	0,44	6176,9	2598,0
Тюменская область	2049	104	205	5 %	0,51	8156,8	2496,2
Чеченская Республика	759	2	458	0 %	0,00	3937,0	2435,0
Нижегородская область	3643	189	529	5 %	0,36	15563,3	2341,1
Смоленская область	2696	92	142	3 %	0,65	16373,5	2167,3
Ульяновская область	1019	65	11	6 %	5,91	11151,6	2156,7
Алтайский край	4492	148	718	3 %	0,21	3208,7	2027,9
Самарская область	1624	134	416	8 %	0,32	3063,6	1968,6
Иркутская область	2527	124	193	5 %	0,64	1939,2	1939,2
Новгородская область	3884	66	223	2 %	0,30	9866,8	1890,2
Воронежская область	3296	79	14	2 %	5,64	6990,6	1848,9
Астраханская область	926	102	139	11 %	0,73	1798,0	1658,0
Кировская область	907	33	200	4 %	0,17	9515,8	1624,8
Забайкальский край	846	7	100	1 %	0,07	10162,0	1216,7
Кемеровская область	1376	93	309	7 %	0,30	2120,1	1139,9
Амурская область	672	283	90	42 %	3,14	1842,9	1120,0
Удмуртская Республика	353	17	81	5 %	0,21	7536,5	1053,7
Костромская область	3927	76	1415	2 %	0,05	4330,3	974,1
Владимирская область	2900	157	230	5 %	0,68	3775,8	871,9
Архангельская область	1999	72	534	4 %	0,13	3105,2	871,7
Республика Бурятия	1839	46	461	3 %	0,10	6846,4	821,0
Омская область	2037	40	555	2 %	0,07	2737,8	638,9
Саратовская область	1571	54	16	3 %	3,38	1156,8	585,6
Республика Башкортостан	1981	63	476	3 %	0,13	658,9	585,1
Республика Саха (Якутия)	899	6	13	1 %	0,46	5019,1	557,0
Ставропольский край	2451	141	14	6 %	10,07	844,6	532,3
Оренбургская область	2340	62	336	3 %	0,18	578,6	514,8
Курская область	1410	30	58	2 %	0,52	399,2	399,2
Еврейская автономная область	40	5	0	13 %		3738,7	389,0
Кабардино-Балкарская Республика	450	26	45	6 %	0,58	384,6	384,6
Орловская область	1926	28	96	1 %	0,29	357,1	357,1
Новосибирская область	1215	55	280	5 %	0,20	426,0	289,6
Приморский край	1564	200	7	13 %	28,57	462,0	278,0
Псковская область	4321	92	1024	2 %	0,09	15697,0	269,4
Республика Хакасия	1119	2	140	0 %	0,01	250,0	250,0
Курганская область	1147	48	150	4 %	0,32	2563,9	225,1
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра (Тюменская область)	1253	2	35	0 %	0,06	217,4	217,4
Республика Дагестан	6405	30	903	0 %	0,03	155,5	147,0
Камчатский край	37	7	7	19 %	1,00	29138,8	119,8
Тульская область	1216	66	243	5 %	0,27	643,8	109,9
г. Севастополь	1191	35	9	3 %	3,89	16030,1	106,7
Республика Карелия	2634	76	353	3 %	0,22	1814,1	96,5
Республика Тыва	803	3	3	0 %	1,00	189,7	23,0
Республика Калмыкия	243	35	0	14 %		351,4	1,0
Республика Алтай	288	1	2	0 %	0,50	600,0	0,0
Республика Ингушетия	475	2	39	0 %	0,05	855,0	0,0

Показатели инвентаризационных карт

1. Общая информация:

- общее количество ОКН в субъекте Российской Федерации (памятники/ансамбли);
- категория историко-культурного значения ОКН (федерального значения/регионального значения/местного (муниципального) значения/выявленный ОКН);
- из них объекты, являющиеся многоквартирными домами (удовлетворительное/неудовлетворительное состояние);
- из них объекты, являющиеся объектами инфраструктуры (мосты, плотины и т.п.) (удовлетворительное/неудовлетворительное состояние);
- из них объекты, являющиеся объектами религиозного (культового) назначения (удовлетворительное/неудовлетворительное состояние);
- из них объекты, являющиеся объектами монументального искусства, отдельными воинскими захоронениями, в том числе некрополями (братские захоронения, памятники, обелиски) (удовлетворительное/неудовлетворительное состояние).

2. ОКН по формам собственности (региональная/муниципальная):

- общее количество ОКН;
- категория объекта недвижимости (ОКС, помещение) в собственности (пользовании);
- находится в казне;
- из них, находящиеся в неудовлетворительном состоянии;
- из них, включенных в план приватизации;
- переданы в пользование на основании договоров безвозмездного пользования;
- закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за учреждениями (организациями);
- переданы в аренду на основании гражданско-правовых договоров;
- из них, переданы в льготную аренду.

3. ОКН в частной собственности:

- общее количество ОКН, находящихся в частной собственности;
- находящиеся в неудовлетворительном состоянии ;
- являющиеся усадебными комплексами;
- количество ОКН, изъятых по решению суда (проданы с торгов/проводятся торги);
- количество ОКН, в отношении которых органом охраны приняты административные меры (вступившие в силу решения судов о понуждении/действующие предписания об устранении выявленных нарушений).

4. Исторические поселения:

- информация об участии во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды;
- наименование реализованных проектов, год реализации;
- количество объектов капитального строительства входящих в состав предмета охраны исторического поселения (ОКН, включенные в ЕГРОКН/выявленные ОКН/ИЦФГО).

5. Участие в Национальном проекте «Инфраструктура для жизни»:

- год участия в мероприятиях Национального проекта «Инфраструктура для жизни»;
- наименование мероприятия нацпроекта;
- наименование муниципального образования;
- реализованный проект;
- ссылки на фотоматериалы (при наличии).

6. Участие в Национальном проекте «Туризм и гостеприимство»:

- год участия в мероприятиях Национального проекта «Туризм и гостеприимство»;
- наименование мероприятия нацпроекта;
- наименование муниципального образования;
- реализованный проект;
- ссылки на фотоматериалы (при наличии).

7. Государственные программы по сохранению ОКН:

- наименование госпрограммы;
- НПА об утверждении;
- мероприятия госпрограммы;
- объем финансирования.

8. Соглашения с Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):

- год утверждения комплексного плана/заключения первого соглашения;
- количество сведений об ОКН, внесенных в ЕГРН в соответствии с планом (соглашением);
- количество сведений о границах территории, внесенных в ЕГРН в соответствии с планом (соглашением);
- количество сведений о зонах охраны, внесенных в ЕГРН в соответствии с планом (соглашением).

9. ОКН в особо охраняемых природных территориях:

- наличие ОКН в границах ООПТ, их наименование;
- наименование ООПТ и его категория;
- наличие границ и режимов ООПТ, внесение сведений о них в ЕГРН;
- орган управления ООПТ.

10. Особый статус городов:

- моногорода, (количество, наименование);
- ЗАТО (количество, наименование);
- наукограды (наименование, количество);
- территории опережающего развития;
- особые экономические зоны (наименование, количество).

11. Транспортная доступность ОКН:

- наличие аэропортов (отдельно указать, если есть статус международных);
- характеристика качества дорог в регионе;
- доступность и качество междугороднего автобусного сообщения;
- наличие водного транспортного сообщения (указать муниципальные образования);
- наличие сервисов для аренды автомобилей (указать муниципальные образования).

12. Финансирование туризма:

- федеральные субсидии и гранты, полученные регионом в 2020–2025 годы;
- наличие региональных государственных программ по развитию туризма;
- наименование мероприятий программ;
- сумма расходов по статьям, связанным с туризмом, в региональном бюджете (по состоянию на текущую дату);
- сумма привлеченных частных инвестиций в сферу туризма за период 2020–2025 годов.

13. ОКН в обороте

Общая информация, технические характеристики, обременения:

- год окончания строительства/возведения;
- год последнего капитального ремонта;
- предполагаемый период пользования объектом инвестором (установленный соглашением);
- предельный период пользования объектом (определенный текущим техническим состоянием);
- геопозиция;
- адрес ОКН;
- категория ОКН;
- вид ОКН;
- собственник объекта;
- форма собственности;
- наличие утвержденного предмета охраны;
- предмет охраны;
- категория предмета охраны;
- наличие утвержденных границ территории ОКН;
- общая информация об объекте ОКН (объект капитального строительства);
- общая информация об объекте ОКН (земельный участок);
- состояние объекта;
- установленные зоны охраны ОКН (защитные зоны ОКН);
- утвержденные охранные обязательства и оформленные акты технического состояния;
- наличие судебных споров или претензий третьих лиц на объект;
- участие объекта в международных программах (например, ЮНЕСКО);
- техническое состояние ОКН;
- информация об установленных информационных надписях и обозначениях;
- энергоэффективность объекта;
- информация о наличии инженерных систем (газоснабжение);
- информация о наличии инженерных систем (водопровод и водоотведение);
- информация о наличии инженерных систем (электроснабжение);
- степень подверженности природным рискам (стихийным бедствиям);
- соблюдение требований доступности для маломобильных групп населения;

экономика объекта:

- последний период пользования объектом;
- последний пользователь;
- причина прекращения пользования объектом;
- общая площадь земельного участка;
- свободная площадь земельного участка;
- текущая используемая под хозяйственную деятельность площадь земельного участка;
- кадастровая стоимость земельного участка;
- разрешенный вид пользования земельным участком;
- общая площадь объекта;
- полезная площадь объекта;
- текущая используемая под хозяйственную деятельность площадь объекта;
- кадастровая стоимость объекта;
- разрешенный вид пользования объектом;
- оценка срока на проведение восстановительных работ до ввода здания в эксплуатацию;
- общая оценка стоимости восстановления объекта (требуемая сумма инвестирования);
- оценка экономии средств инвестора в связи с привлечением мер государственной поддержки;
- чистая приведенная стоимость (NPV);
- внутренняя норма доходности (IRR);
- индекс доходности инвестиций (PI);
- точка безубыточности;

внешняя среда (регион):

- удаленность от населенного пункта;
- удаленность от районного центра;
- удаленность от областного центра;
- включение в туристические маршруты;
- среднегодовой туристический поток;
- размах среднегодового туристического потока;
- нахождение объекта на территории, входящей в региональные программы комплексного развития (КРТ);
- нахождение объекта на территории опережающего социально-экономического развития;
- нахождение объекта на территории особых экономических зон;
- удаленность от дорог федерального значения;
- удаленность от дорог регионального значения;
- удаленность от дорог местного значения;
- удаленность остановок общественного транспорта;
- наличие мест паркинга (автомобиль);
- наличие инфраструктуры СИМ (самокаты, велосипеды и пр.);
- наличие средств индивидуального размещения (гостиницы/хостелы).

Перечень категорий предметов охраны и их описание

1	Ансамбли	Четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения, в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства
1.1	Здания и сооружения, входящие в состав ансамбля	Отдельные объекты капитального строительства, ценность которых определяется их архитектурными формами, конструкциями или связью с историческими событиями/лицами
1.1.1	Градостроительные характеристики здания/сооружения	Характеристики, определяющие положение и значение здания/сооружения в структуре окружающего природного и культурного ландшафта, городского квартала, ансамбля, домовладения
1.1.1.1	Местоположение	Местоположение здания/сооружения (в природном окружении, по линии застройки, с отступом от нее, во дворе, в парке и т.д.)
1.1.1.2	Композиционная значимость (роль)	Роль здания/сооружения в структуре окружающего природного и культурного ландшафта, городского квартала (высотная доминанта, композиционное ядро), ансамбля, домовладения (главное, второстепенное здание)
1.1.1.3	Габариты, силуэт	Размеры (габариты) здания/сооружения и характерные визуальные очертания (силуэт, контуры здания)
1.1.1.4	Секторы и направления видовых раскрытий	Направления и углы обзора, определяющие панорамные виды с территории здания/сооружения, а также зоны его видимости в исторически сложившемся окружении
1.1.1.5	Объемно-пространственная композиция	Конфигурация здания/сооружения, формирующие его крупные объемные элементы, высотные характеристики (количество этажей, ярусов, в том числе антресоли, мезонины, мансарды), перепады высот и высотных акцентов, высотные отметки по венчающим карнизам
1.1.1.6	Исторически ценное функциональное назначение	Первоначальное назначение здания/сооружения, которое сохраняет его историческую аутентичность или напрямую раскрывает его культурную ценность
1.1.2	Экстерьер здания/сооружения	Материальные, пространственные и художественные особенности фасадов здания/сооружения: формы, конструкции, планировка, подлинники отделки и декоративные элементы
1.1.2.1	Крыши (главы, завершения)	Форма крыши, высотные отметки по конькам, материал, конструкции и характер покрытия крыш, глав, завершений зданий/сооружений; наличие световых фонарей, чердачных окон, печных труб, решеток ограждения
1.1.2.2	Конструктивные элементы	Материал, конструкция, техника исполнения конструктивных элементов зданий/сооружений (стен, опор, перегородок, перекрытий, металлических связей)
1.1.2.3	Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов	Местоположение и ориентация фасада здания/сооружения, его форма, размер оконных и дверных проемов, расположенных на фасаде
1.1.2.4	Виды отделки фасадной поверхности	Материал и техника отделки поверхности фасадов зданий/сооружений: лицевой кирпич, окраска по кирпичной кладке, окраска по штукатурке, рустовка, облицовка, использование белокаменных деталей и др.
1.1.2.5	Колористическое решение	Цветовое решение здания/сооружения и/или его элементов
1.1.2.6	Заполнения дверных и оконных проемов	Материал и характер оформления внешних дверных и оконных проемов, формирующих облик фасадов зданий/сооружений, рисунок переплета, колористическое решение, сопутствующие элементы (откосы, порталы, наличники, подоконники, металлические решетки, ставни, подстава)
1.1.2.7	Наружные лестницы, крыльца, пандусы	Пространственное и конструктивное решение, архитектурно-художественное оформление, материал и техника исполнения лестниц, крылец, пандусов

1.1.2.8	Отдельные элементы фасадов	Отдельные элементы фасада, включая балконы, эркеры, лоджии, креповки фасадной поверхности, прясла, лопатки, ордерные и декоративные элементы и др. (их материал, техника исполнения и характер декоративного оформления) без упоминания фасада здания в целом в качестве предмета охраны
1.1.2.9	Мемориальные доски и обозначения	Мемориальные доски и другие обозначения информационного характера, относящиеся к зданию/сооружению, связанные с историческими событиями и выдающимися личностями
1.1.3	Интерьер здания/сооружения	Материальные, пространственные и художественные особенности интерьера в здании/сооружении: формы, конструкции, материалы, планировка и декоративные элементы
1.1.3.1	Пространственно-планировочная структура интерьеров	Организация внутреннего пространства здания/сооружения, определяющая взаимосвязь помещений, их пропорции, иерархию, зафиксированные в планировке интерьеров (взаимное расположение элементов интерьера здания/сооружения), количество комнат, площадь и высота помещений, число оконных и дверных проемов, их местоположение, форма, размер, оформление
1.1.3.2	Проемы дверные и оконные	Габариты и форма дверных и оконных проемов в помещении
1.1.3.3	Функция помещений	Назначение и специализация внутренних пространств здания/сооружения (кабинет, библиотека, столовая, гостиная, вестибюль и др.), включая хозяйственные и подсобные комнаты (прихожие, коридоры, кухни и др.)
1.1.3.4	Особенности планировочных связей помещений	Тип планировочных связей помещений (коридорный, анфиладный и др.) в здании/сооружении, их местоположение, форма
1.1.3.5	Конструктивные элементы	Материал, конструкция, техника исполнения конструктивных элементов в помещении
1.1.3.5.1	Стены и перегородки	Материал, конструкции, техника исполнения капитальных стен и перегородок в помещении (стен, опор, перегородок, перекрытий, металлических связей и др.)
1.1.3.5.2	Перекрытия	Материал, конструкции, техника исполнения перекрытий (типы — сводчатые, сводчатые с распалубками, плоские и др.)
1.1.3.5.3	Внутренние лестницы	Материал, конструкции, техника исполнения лестниц, находящихся внутри здания/сооружения, в комнатах, вестибюлях и пр.
1.1.3.6	Архитектурно-художественное оформление интерьеров	Материал, техника исполнения, фактура, колористическое решение интерьеров в помещении: полы, стены, потолки, своды, купола, дверные и оконные заполнения
1.1.3.6.1	Полы	Вид покрытия полов в помещении (наборный, штучный паркет, паркетная плашка, половая доска, кирпичный, мозаичный, керамический пол, природный и искусственный камень и др.), материал (дуб, ясень, сосна, мрамор, белый камень, доломит, гранит и др.), вид обработки (краска, лак, шлифовка и др.), цвет покрытия
1.1.3.6.2	Декоративное оформление стен	Декоративное оформление стен в помещении с указанием элементов ордерной системы, филенок, декоративных арок, стеновых зеркал, порталов дверных проемов, панелей деревянных, с гобеленами, характера облицовок, лепнины, руста; материала (искусственного мрамора, дерева, природного и искусственного камня, линкруста, сукна, штофа, обоев и др.), техники исполнения, фактуры, колористического решения
1.1.3.6.3	Декоративное оформление потолков, сводов, куполов	Декоративное оформление, материал, фактура, техника исполнения, колористическое решение потолков, сводов, куполов (карнизы, лепнина, падуго, плафоны и др.) в помещении
1.1.3.6.4	Дверные и оконные заполнения	Материал, фактура, тип и характер оформления внутренних дверных и оконных столярных заполнений, скобяных приборов, подоконников, наличников, оформление откосов, оконных решеток, являющихся частью интерьера помещения
1.1.3.7	Обстановочный комплекс	Элементы внутреннего оборудования здания/сооружения, включая встроенную мебель и осветительные приборы (церковные сени, кафедр, престолы, сейфы, шкафы, стеллажи, скамьи, столы и др.)
1.1.3.8	Элементы монументального искусства и декоративная живопись	Материал, техника исполнения, авторы, даты создания элементов монументального искусства, являющихся частью здания/сооружения (керамические и мозаичные панно, витражи, скульптурные композиции, гермы, живописные десюдепорты и панно, роспись стен, потолков, сводов, куполов, альфрейная живопись и др.)

1.1.3.9	Инженерно-техническое оборудование	Система отопления, вентиляция, освещение и иное оборудование в здании/сооружении, включая печи, камины, радиаторы водяного и парового отопления, вентиляционные решетки калориферного отопления с указанием материала и характера оформления
1.2	Территория ансамбля	Особенности территории ансамбля
1.2.1	Характер поверхности (геохарактеристики, ландшафтные характеристики)	Природные особенности территории ансамбля: культурный слой, рельеф и другие элементы природного ландшафта
1.2.1.1	Культурный слой	Слой в земле или под водой, содержащий следы существования человека, время возникновения которых превышает сто лет, включающий археологические предметы
1.2.1.2	Рельеф и элементы природного ландшафта	Естественные компоненты территории (рельеф и другие элементы природного ландшафта на территории ансамбля)
1.2.2	Планировочные характеристики	Исторически сложившаяся планировочная структура территории ансамбля
1.2.2.1	Местоположение	Местоположение ансамбля (в природном окружении, по линии застройки, с отступом от нее, во дворе, в парке и т.д.)
1.2.2.2	Тип планировки	Концептуальный принцип планировочной организации ансамбля
1.2.2.3	Планировочные оси	Композиционные линии, организующие пространственную структуру ансамбля
1.2.2.4	Трассировка путей	Система коммуникаций на территории ансамбля (трассировка дорог, дорожек, аллей, террас)
1.2.2.5	Конфигурация открытых пространств	Форма и организация открытых участков, площадей и других пространств на территории ансамбля
1.2.2.6	Межевые границы	Исторические межевые границы территории ансамбля
1.2.2.7	Историческое зонирование	Историческое функциональное (или иное) зонирование территории ансамбля, функциональная организация территории
1.2.2.8	Въезды	Места расположения въездов на территорию ансамбля
1.2.2.9	Ограждения	Особенности архитектурно-художественного решения сохранившихся или утраченных ограждающих конструкций (ограды, заборы, ворота и др.)
1.2.3	Объемно-пространственные характеристики	Объемно-пространственное взаимодействие сооружений в ансамбле (характер расположения, соподчинение, силуэт, объемные показатели) и пространственная организация ансамбля (пространственные коридоры, соотношение открытых/закрытых пространств, видимость ансамбля с различных точек)
1.2.3.1	Объемно-пространственное взаимодействие сооружений	Характер расположения сооружений в пространстве ансамбля; соподчинение сооружений по размерам и планировочному положению; силуэтная характеристика ансамбля; объемные и высотные показатели (параметрические данные, их соотношение, максимальная высота)
1.2.3.2	Пространственная организация ансамбля	Элементы композиции ансамбля, обеспечивающие совместное восприятие элементов ансамбля: пространственные коридоры, открытые пространства; соотношение открытых и закрытых пространств (данные о застроенной и незастроенной площади); видимость ансамбля с различных точек
1.2.4	Архитектурно-стилистические характеристики	Художественные особенности территории ансамбля и стилистические особенности зданий, озеленения и благоустройства
1.2.5	Элементы благоустройства и озеленения	Элементы организации территории ансамбля (мощение, колесоотбойные тумбы, растительность)
1.2.6	Ценность функционального назначения	Первоначальное назначение ансамбля, которое сохраняет его историческую аутентичность или напрямую раскрывает его культурную ценность
1.3	Памятники монументального искусства, входящие в состав ансамбля	Самостоятельные художественные произведения, неразрывно связанные с архитектурами или пространственной средой, но имеющие собственное авторство и ценность (монументы, стелы, монументальная живопись, витражи и др.)

1.3.1	Монументальная скульптура	Произведение искусства, созданное для конкретной архитектурной или природной среды, обладающее важным идейно-образным содержанием (монумент, свободно стоящая скульптура или скульптурная группа, фронтонная композиция, скульптура в нише, бюст, герма, фриз, рельеф, садовая скульптура и др.)
1.3.1.1	Местоположение	Местоположение скульптуры — в планировочной структуре архитектурного ансамбля, города, местности; в интерьере или на фасадах
1.3.1.2	Техника и материалы	Техника создания и материалы скульптуры и/или постамента
1.3.1.3	Конструктивные особенности	Составные части композиции скульптуры: отдельные детали, каркас, система монтажа, стилобат, ограждение
1.3.1.4	Особенности обработки поверхности	Фактура скульптуры, патина, покрытия (в том числе и позолота), покраски и др.
1.3.1.5	Тематика	Совокупность сюжетов, циклов сцен, образов и мотивов, раскрывающих основное идейно-художественное содержание скульптуры
1.3.1.6	Надписи	Надписи с оригинальными названиями композиций и тексты, введенные в состав скульптуры; авторские подписи и даты; техника их исполнения, палеографические особенности; граффити
1.3.1.7	Ограда	Материал ограды скульптуры, размер сечения материала, ее габариты
1.3.1.8	Дополнительные элементы оформления	Дополнительные элементы оформления и малые архитектурные формы, относящиеся к скульптуре (фонари, скамейки и др.)
1.3.2	Монументальная живопись	Вид изобразительного искусства, особенность которого определяется его неразрывной связью с архитектурными конструкциями как интерьера, так и экстерьера
1.3.2.1	Техника живописи	Способы создания живописи: росписи, мозаика, витраж, инкрустация (интарсии), шпалеры, занавесы и др.
1.3.2.2	Основа живописи	Состав и материалы живописи: стена (кладка), штукатурка (обмазка), грунт и др.
1.3.2.3	Поверхность, фактура живописи	Визуальные и тактильные характеристики поверхности живописи
1.3.2.4	Функция	Назначение живописи, определяемое ее содержанием и положением (храмовая роспись, шпалеры, занавесы, росписи стен, плафоны, падуго, панно и др.)
1.3.2.5	Тематика	Совокупность сюжетов, циклов сцен, образов и мотивов, раскрывающих основное идейно-художественное содержание живописи
1.3.2.6	Надписи	Надписи с оригинальными названиями композиций и тексты, введенные в состав живописи; авторские подписи и даты; палеографические особенности надписей; граффити
1.3.2.7	Местоположение	Местоположение живописи — в планировочной структуре архитектурного ансамбля, города, местности; в интерьере или на фасадах
1.3.3	Монументально-декоративные комплексы резьбы, лепнины и живописи	Целостные художественные системы, объединяющие различные виды декоративно-прикладного искусства в едином архитектурном пространстве (иконостас, архитектурный декор)
1.3.3.1	Местоположение	Местоположение декоративного комплекса в объемно-пространственной и в пространственно-планировочной структуре здания — на фасадах и в интерьере
1.3.3.2	Архитектурные и конструктивные особенности	Пространственная организация комплекса, строительные решения и технические принципы его возведения
1.3.3.3	Техника и материалы	Техника создания и материалы комплекса: резьба по дереву, лепка с покрытием, росписью и обжигом, позолота по рельефу, литье, чеканка, гравировка, выколотка, ковка, сварка, тиснение, печать, формовка, живопись, выжигание, инкрустация, мозаика
1.3.3.4	Особенности обработки поверхности	Фактура комплекса, патина, покрытия, покраски
1.3.3.5	Составные части и тематика	Составные части композиции комплекса, совокупность сюжетов, циклов сцен, образов и мотивов, раскрывающих основное идейно-художественное содержание комплекса
1.3.3.6	Надписи	Надписи с оригинальными названиями композиций и тексты, введенные в состав комплекса; авторские подписи и даты; техника их исполнения, палеографические особенности; граффити

1.4	Отдельные захоронения на территории ансамбля	Состоящие под охраной государства индивидуальные и коллективные (братские) захоронения (могилы) как автономно расположенные, так и находящиеся на территории кладбищ
1.4.1	Захоронение	Собственно захоронение (могила) в полном объеме с содержимым
1.4.2	Надгробное сооружение	Надгробное сооружение, при условии, что оно обладает исторической или художественной ценностью
1.5	Объекты науки и техники, инженерные сооружения на территории ансамбля	Специфические ОКН, имеющие особое значение как материальные исторические свидетельства, отражающие развитие естественно-научных дисциплин, технологии, связи и коммуникации, морского, наземного и воздушного транспорта, освоение космического пространства, вооружения
1.5.1	Объекты науки и техники	Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты
1.5.1.1	Подлинные элементы и системы	Внешний облик, двигательная установка, основные и вспомогательные элементы и системы, конструкционные материалы, надписи, клейма, товарные знаки
1.5.2	Инженерные сооружения	Наземные, подземные, надземные и надводные сооружения, представляющие ценность как произведения искусства и техники производства различных видов, отражающие уникальные, утраченные или сохранившиеся ограниченно технологические решения, процессы
1.5.2.1	Инженерно-строительные и фортификационные сооружения	Объекты гражданского и воинского назначения (мосты, путепроводы, технические башни и вышки, туннели, крепостные и полевые укрепления, акведуки, фонтаны, системы прудов и другие сооружения)
1.5.2.2	Недвижимое производственное оборудование	Технологическое оборудование (плавильные печи, шахты)
1.5.2.3	Скрытые системы обеспечения	Инженерно-технические коммуникации и системы (водопровод, вентиляционные системы, коллекторы)

Матрица сценариев использования ОКН

Функционально-типологическая группа	Регламентирующие строительные и санитарные нормы	Высота помещений	Доступность для МГН	Мин. площадь здания (м²)	Информация о наличии инженерных систем				Класс энергоэффективности
					Газоснабжение	Водопровод и водоотведение	Канализация	Электроснабжение	
Все типы общественных зданий и сооружений	СП 118.13330.2022, СанПин 2.1.3684, СанПин 1.2.3685	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	Не установлена	Допускается (кроме зданий, установка газоиспользующего оборудования в которых не допускается) (СП 62.13330, пункт 4.4)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 8.1)	Требуется	Электроснабжение	При проектировании — классы D, E не допускаются (СП 118.13330.2022, пункт 9.2). Классы «А», «В», «С» устанавливаются для вновь возводимых и реконструируемых зданий на стадии разработки проектной документации (СП 50.13330.2012, таблица 15). При эксплуатации существующих зданий — Класс D: реконструкция при соответствующем экономическом обосновании; Класс E: реконструкция при соответствующем экономическом обосновании, или снос
Предприятия розничной и мелкооптовой торговли, а также торговых развлекательные комплексы	СП 464.1325800, СП 2.3.6.3668	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27, СП 464.1325800, пункт 6.3)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	ТРК — от 10000 м2	Допускается				
Предприятия общественного питания	СанПин 2.3/2.4.3590	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	Не установлена	Допускается				
Предприятия бытового обслуживания населения	Раздел VIII СП 2.1.3678–20	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	Не установлена	Допускается				
Здания и сооружения массового спорта и спортивного отдыха (физкультурно-досуговые комплексы, аквапарки, спортивные клубы)	СП 383.1325800	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	288 м²*для зала ОФП20 м²*вестибюль	Допускается				
Выставочные площадки	ГОСТ Р 70217–2022	8–12 м *выставочный павильон(ГОСТ Р 70217–2022, пункт 7.5)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	Не установлена	Допускается				

Зрелищные организации (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки, дельфинарии и т.п.)	СП 309.1325800	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	1,83 м2*на 1 место в зрительном зале – комплекс помещений, обслуживающих зрителей, комфорт 30,8 м2*на 1 место – театральный зал (камерные и малые), комфорт 3	Не допускается (СП 118.13330.2022, пункт 8.23)
Зрелищные организации (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки, дельфинарии и т.п.)	СП 309.1325800	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	1,83 м2*на 1 место в зрительном зале – комплекс помещений, обслуживающих зрителей, комфорт 31 м2*на 1 место – кинозал, комфорт 3	Не допускается (СП 118.13330.2022, пункт 8.23)
Гостиницы, в том числе отели, hostels и т.п.	СП 257.1325800	2,5 м*высота номеров (кроме климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IАА)	Требуется (СП 257.1325800, пункт 5.1)	9 м2*однокомнатный одноместный номер гостиницы «Без звезд» (СП 257.1325800, таблица г.1)	Допускается
Административные помещения	СП 118.13330.2022	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	6 м2*на одно рабочее место (СП 118.13330.2022, пункт 5.31)	Допускается
Образовательные организации	СП 118.13330.2022	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	2,5 м2*учебные помещения для групповых теоретических занятий детей, при фронтальных формах занятий (СП 118.13330.2022, пункт 5.23)	Не допускается (СП 118.13330.2022, пункт 8.23)
Помещения медицинского назначения	СП 118.13330.2022	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	12 м2*для палат для взрослых и для медицинских кабинетов	Не допускается (СП 118.13330.2022, пункт 8.23)
Библиотечные помещения	СП 118.13330.2022	2,4 м*при реконструкции и капитальном ремонте (СП 118.13330.2022, пункты 4.26, 4.27)	Требуется (СП 118.13330.2022, пункт 5.4)	2,4 м2*на одно место при оборудовании читального зала одно- или двухместными столами1,5 м2*помещения закрытого хранения на 1 000 единиц хранения с передвижными стеллажами	Допускается

Команда Агентства стратегических инициатив



**Захарова
Ольга
Викторовна**

заместитель генерального
директора — директор
Дивизиона «Городская
экономика»



**Рожкова
Анна
Сергеевна**

директор проектов
Дивизиона «Городская
экономика»



**Моисейчикова
Елизавета
Максимовна**

руководитель проекта
Дивизиона «Городская
экономика»



**Синицын
Александр
Владимирович**

директор
Аналитического центра



**Абдулаев
Арсен
Джапарович**

директор проектов
Аналитического центра



**Ханова
Алина
Витальевна**

аналитик
Аналитического центра

Сноски

- 1 Объекты, которые потенциально обладают историко-культурной ценностью, но официально еще не включены в реестр ОКН.
- 2 Единый государственный реестр ОКН. Министерство культуры Российской Федерации. URL: <http://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/> (на ноябрь 2025 года)
- 3 Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации: Новые подходы позволят сохранить уникальное историко-культурное наследие и использовать его потенциал для развития регионов (URL: <http://council.gov.ru/events/news/169509>)
- 4 Перечень поручений по реализации Послания Президента Федеральному Собранию от 29.02.2024 № Пр-616 (п. 21 а) 1) (URL: <http://kremlin.ru/acts/assignments/orders/73759>)
- 5 Льготное кредитование запустили для восстановления ОКН. ТАСС. URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/22702977>
- 6 Рассчитано на данных Минкультуры России. URL: https://culture.gov.ru/press/news/v_sovete_federatsii_proshli_parlamentskie_slushaniya_na_temu_sokhraneniya_obektov_kulturnogo_nasledia/
- 7 В России выявили более 3 тыс. утраченных ОКН — спикер СФ. Сенат Информ. URL: https://senatinform.ru/news/v_rf_vyyavili_bolee_3_tys_utrachennykh_obektov_kulturnogo_naslediya_spiker_sf/
- 8 Общее количество выявленных ОКН в 2024 год, в соответствии с декларируемыми сведениями об ОКН, составляет 129,6 тыс. ед.
- 9 Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «Об особо охраняемых природных территориях», статья 27
- 10 Расчет по формуле: разность количества ОКН в ЕГРОКН и количества ОКН в региональном реестре (за исключением объектов археологического наследия, достопримечательных мест)
- 11 В Архангельске завершают работы по реставрации пивоваренного завода. Архангельск Онлайн. URL: <https://29.ru/text/realty/2024/06/13/73700114/?erid=2SDnjcVJFtu&ysclid=mh988c0my5216436197>
- 12 За 8 лет Агеевы вложили в форт 14 млн. руб. собственных средств и получили от властей 171,2 млн. руб. Калининградский деловой портал RUGRAD. URL: <https://rugrad.online/afisha/news/za-8-let-ageevy-vlozhili-v-fort-14-mln-rub-sobstvennykh-sredstv-i-poluchili-ot-vlastey-171-2-mln-rub>
- 13 Полностью восстановить мельницу в Железнодорожном планируют к середине 2024 года (фото). Новый Калининград.Ru. URL: <https://www.newkaliningrad.ru/realty/news/24076022-polnostyu-vosstanovimelnitsu-v-zheleznodorozhnom-planiruyut-k-seredine-2024-goda-foto.html>
- 14 «ОПОРА РОССИИ» совместно с АО «ДОМ.РФ» и Агентством стратегических инициатив работает над вовлечением объектов культурного наследия в экономический оборот. Опора России. URL: <https://opora.ru/news/otraslevoye-razvitiye/opora-rossii-sovmestno-s-ao-dom.rf-i-agentstvom-strategicheskikh-initsiativ-rabotaet-nad-voevlecheniem-obektov-kulturnogo/>
- 15 Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 N 73-ФЗ
- 16 Сбер: описание моделей GigaChat: <https://developers.sber.ru/docs/ru/gigachat/models>
- 17 п. 3 ст. 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- 18 Министерство культуры Российской Федерации «Укрупненные ресурсные нормы и расценки на конструкции и виды работ реставрации объектов культурного наследия на территории Российской Федерации» от 2009 года № УПрр-2001



СТРАНУМЕНЯЮТЛЮДИ