

УДК 330.342

Длугопольський О.В., д.е.н., проф.

Тернопільський національний економічний університет, Україна

РОЗВИТОК ОБ'ЄКТІВ ІСТОРИЧНОЇ НЕРУХОМОСТІ КРАЇН ЄС НА ОСНОВІ МОДЕЛІ ДПП

Dluhopolskyi O.V., Dr., Prof.

PPP MODEL OF HISTORICAL PROPERTY OBJECTS DEVELOPMENT IN EU COUNTRIES

Значний досвід передачі державного майна у концесію приватному сектору, а також оптимального поєднання приватних інтересів інвесторів з суспільними цілями розвитку інфраструктурних об'єктів має Великобританія, в якій лише до 2007 р. було реалізовано близько 500 інфраструктурних проектів на загальну суму понад €50 млрд., причому великі проекти вартістю €150 млн. становили менше 7% від їхньої загальної кількості, тоді як вартість більшості з них – від 1,5 до €30 млн. Показовим прикладом ефективного використання державного майна, яке має історичне та культурне значення, є практика функціонування замських резиденцій, до якої й звернемося у цьому дослідженні.

З 1945 р. у багатьох британських замських садибах розміщувались школи, семінарії, лікарні та виправні колонії, більшість з яких знаходилась у муніципальній власності і через брак бюджетних коштів фінансувалась недостатньо. На урядовому рівні було вирішено передати частину історичної спадщини країни в приватне управління. Ідеальним варіантом покращення управління замськими садибами було б розміщення в них майстерень з реставрації живопису, гуртків вивчення ремесел, освітніх центрів, тобто організацій, які іманентно зацікавлені в утриманні історичних будівель в їхньому автотонному вигляді. Проте інтереси держави і бізнесу в цьому разі не збіглися, отже, починаючи з 1975 р., уряд змушений був частково субсидювати власників, які погоджувались в історичних будівлях розміщувати такі центри, а також благодійні організації [1; 2]. Однак найбільш успішними виявились ініціативи використання історичних замських садиб, палаців і замків під різного роду відомчі установи, готелі та багатоквартирне житло. Інвесторам, у власність яких переходила пам'ятка архітектури, уряд дозволяв на власний розсуд модифікувати інтер'єр будівлі, створювати привабливий внутрішній дизайн, проте забороняв будь-які роботи, які б змінювали екстер'єр замських садиб і палаців (за виключенням робіт із зовнішньої реставрації історичної будівлі).

Зокрема, у замках Дорноч, Емберлі, перші згадки про які сягають XIII століття, відкрилися готелі, які відремонтували зі збереженням старовинних інтер'єрів та з деякими елементами досягнень цивілізації; у замку Дадлі розташований звіринець, який відвідують тисячі туристів з усього світу; однак більшість замків і палаців використовується як музеї: Тауер, Балморал, Віндзорський, Единбурзький, Корфе тощо. Також під тиском британських парламентарів з 1992 р. королівська родина відкрила публічний доступ у Букінгемський палац, заощаджуючи таким чином гроші платників податків і «заробляючи» їх для ремонту інших королівських резиденцій.

Показовим прикладом того, як відбувається інвестування в історичну нерухомість, є практика продажу замків і палаців у Франції. Клієнт, що обрав замок, вносить 10% від його вартості на рахунок нотаріуса і підписує договір з продавцем. Якщо протягом тижня сторони не виявили бажання розірвати угоди, починається етап перевірки достовірності документів продавця. За два місяці підписується остаточна угода і

покупець перераховує на рахунок решту суми (90%). Як правило, 10% від вартості угоди йде на оплату послуг нотаріуса, а також на сплату усіх необхідних податків (зокрема, податок на землю, податок на багатство¹).

Бюджет угоди з придбання об'єктів історичної нерухомості в середньому коливається від €1 до €2 млн. (від €300 тис. до €1 млн. необхідно вкласти і в реконструкцію, до того ж утримання історичної нерухомості обходиться власнику у €300-400 тис. на рік), а інтерес інвесторів пов'язаний передусім зі стабільністю, оскільки на цьому ринку не відбувається серйозних коливань цін². Проте велика вартість інвестицій і високий рівень ризикованості інвестицій в об'єкти історичної спадщини призводять до того, що інвестування в цьому сегменті ринку нерухомості вимагає серйозного менеджменту та грамотного маркетингового підходу (рис. 1). Отже, замки є сферою бізнесу скоріше не приватних підприємців, а середніх і великих компаній, в яких сформувався серйозний досвід роботи у сфері туризму.

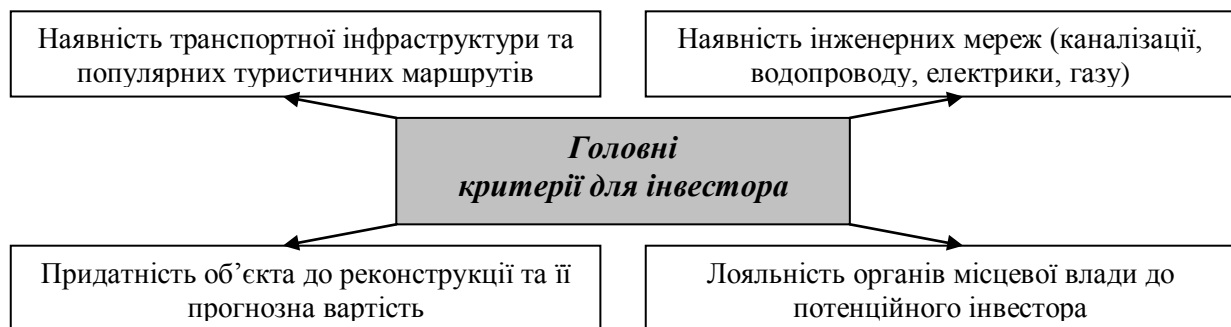


Рис. 1. Критерії вибору інвестором об'єктів історичної нерухомості

Найбільш складно, як свідчить практика [2; 3], продавати історичні будівлі, які включені у списки культурного надбання країн. Власники такої нерухомості зобов'язані проводити її постійну реставрацію та дозволяти визначену кількість днів на рік пускати до історичної садиби відвідувачів. Проблеми з інвестуванням у такі об'єкти пов'язані також з тим, що пам'ятки архітектури продаються на публічних торгах за наявності охоронних зобов'язань у інвестора, порушення яких призводить до розірвання договору у судовому порядку. Реконструкцію історичного об'єкта (її порядок і зміст) інвестор, як правило, узгоджує з місцевою владою ще у момент підписання договору купівлі-продажу.

Позитивний досвід у залученні приватних інвесторів на ринок об'єктів історичної нерухомості, крім Великобританії та Франції, мають також інші країни Європи (Іспанія, Чехія, Німеччина, Польща, Литва, Латвія, Естонія)³, які активно використовують пам'ятки архітектури не лише як музеї, а й як готелі, хостели, ресторани, поповнюючи тим самим державний бюджет і популяризуючи туризм (середня вартість історичної нерухомості в цих країнах становить від €500 тис. до €1 млн). Так, у Чехії за відсутності коштів на утримання пам'яток архітектури їх виставляють на продаж. У цьому разі від моменту купівлі відповідальність за збереження об'єкта переходить до нового власника. Коли він захоче провести на об'єкті якісь будівельні зміни, то вони

¹ При придбанні об'єкта нерухомості, вартість якого перевищує €720 тис., у Франції сплачується податок на багатство.

² Замки і палаци щорічно дорожчають приблизно на 5-6%.

³ Найвідомішими замками-готелями Європи є: Cloghan Castle (Ірландія), Burg Wernberg (Німеччина), Thornbury Castle (Великобританія), Chateau d'Ermenonville (Франція), Mezotne Palace (Латвія), Stirin (Чехія), Hertelendy Kastely (Угорщина), Pousada Rainha Santa Isabel (Португалія), Castello del Nero (Італія), Dragsholm Slot (Данія), Parador de Zafra (Іспанія).

Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Сучасні особливості формування і управління інноваційним потенціалом регіонального розвитку туризму та рекреації із залученням молодіжного ресурсу». Тернопіль. 15-17 жовтня 2015 року

мають бути заздалегідь узгоджені з Національним інститутом охорони пам'яток як із професійним закладом або з відповідним будівельним комітетом залежно від важливості пам'ятки і місця її розташування. Власник пам'ятки має керуватись рекомендаціями і дозволами цих установ, а також Законом про охорону пам'яток культури Чеської Республіки. Наприклад, у Мельницькому замку (північ Чехії) власник «відродив» традиційне виробництво вина, заснував музей виноробства та ресторан.

Польща також активно використовує досвід країн-піонерів у розвитку об'єктів історичної нерухомості на основі ДПП. Наведемо кілька красномовних прикладів. Так, успішно реалізованим бізнес-проектом у сегменті історичної нерухомості Польщі можна вважати замок у Красичині, в якому розташовано великий готель і конференц-центр для прийому конференцій та міжнародних семінарів. Європейський центр проведення міжнародних конференцій, тренінгів та зустрічей молоді відкрився у невеличкому селищі Кшижова (Нижня Сілезія) у палацовому комплексі XVIII ст., який колись належав родині фон Мольтке. Маєток був переданий у користування фонду «Krzyszowa», який намітив чотири головні напрямки розвитку: Міжнародний дім зустрічі молоді, Місце пам'яті, Європейська академія, Центр конференцій. Історична нерухомість в Кшижовій вже десяток років ефективно використовується і як конференц-зал, готель, кінозал, і як бібліотека, їдальня, приносячи селищу чималий зиск у вигляді новостворених робочих місць, туристичної локації, інвестицій тощо. Ще одним прикладом ефективного використання об'єкту історичної спадщини в Польщі є палац XVII ст. Натолін (Варшава), в якому за рішенням уряду Польщі у 1992 р. заснували фундацію «The European Center Natolin» і відкрили новий кампус College of Europe. Щороку в цьому закладі відбуваються літні школи WEASA (Warsaw Euro-Atlantic Summer Academy), навчаються студенти за магістерськими програмами з європейської політики та європейської економіки, а також відбуваються численні конференції, форуми, study-visits науковців та викладачів з ВНЗ різних країн світу.

Перелік посилань

1. Краснобаев И. В. Опыт сохранения и использования загородных поместий в Великобритании // Обсерватория культуры. –2008. –№1. –С.77-83.
2. Binney M., Martin K. Country House – to be or not to be. –London: SAVE Britain Heritage, 1982. –123 p.
3. Hammami M., Ruhashyankiko J.-F., Yehoue E.B. Determinants of Public-Private Partnerships in Infrastructure // IMF Working Paper. –2006. –June. –P.34-52.