

УДК 005

**Барейчева Марина Андреевна,**

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

**Грызан Елена Георгиевна,**

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

**Кубина Екатерина Алексеевна,**

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

**Каравеева Наталья Михайловна,**

кандидат экономических наук, доцент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

**ПРОБЛЕМА РЕДЕВЕЛОПМЕНТА И РЕКОНСТРУКЦИИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ГОРОДЕ ЕКАТЕРИНБУРГЕ**

*Аннотация:*

В статье рассмотрены три концепции редевелопмента реального объекта культурного наследия, для которых рассчитаны укрупненные показатели реализации вариантов предложенных проектов. Рассмотрены проблемы разрушения истории города по причине высокой стоимости реставрации. Авторами предложен к использованию инструмент государственно-частного партнерства. Городу необходимы креативные пространства для социального времяпровождения горожан, а также станут новыми точками притяжения.

*Ключевые слова:*

Реставрация, культурное наследие, редевелопмент, государственно-частное партнерство

### *Описание проблемы*

На сегодняшний день Екатеринбург остается одним из главных центров колоссального культурного наследия в стране. На данный момент в Екатеринбурге насчитывается более 800 зарегистрированных объектов культурного наследия [1].

Однако с каждым годом требуется все больше средств на поддержание и сохранение исторического вида и наполнения памятников архитектуры. Высокая стоимость реставрации и низкий уровень социальной ответственности горожан за сохранение национальной истории и культуры приводят к перераспределению приоритетов застройщиков в пользу нового строительства. При этом стоит отметить, что Екатеринбург является привлекательным городом для ведения бизнеса. Поэтому логичным станет предложение развития новой и актуальной идеи бизнеса для сохранения культурной ценности памятника архитектуры.

Старые здания могли бы заинтересовать малый и средний бизнес. Этому часто препятствуют такие факторы как: низкая пешеходная доступность, коммерческая активность в историческом центре города, состояние строений, нехватка парковочных мест. Чтобы малый бизнес мог выжить в историческом центре, ему необходимо объединяться в кластеры, создавая проекты, которые бы притягивали в центр жителей других районов [2].

### *Актуальность и практическая значимость*

В контексте данных тенденций авторы предлагают рассмотреть возможные варианты актуального редевелопмента объекта культурного наследия. Создания на его площадях оригинальных, современных точек притяжения, сохраняющих их историческую ценность, и повышающих как их экономические так и социальные эффекты для города. Также в работе используются методы Государственно-частного партнерства (далее – ГЧП) для успешной реализации предложенных проектов.

Уникальностью всех предложенных концепций стало творческое объединения бизнес-идей как единого креативного пространства для перспективного и синергетического развития.

### *Цель исследования*

Целью исследования стало оформление трёх финансовых моделей инвестиционного проекта в соответствии с разными концепциями для реконструкции здания на Чапаева 1. Общая площадь ансамбля составляет 680 кв. м. При этом необходимо учитывать охрannое обязательство, в которое входят объекты памятника архитектуры [3].

На данный момент усадьба выглядит непрезентабельно: обрушения штукатурного слоя, увеличение искривления стен по горизонтали и уклон по вертикали, крен цоколя, отсутствие наличников у окон – всё это не привлекает арендаторов, поэтому большая часть имеющихся площадей пустует. С 2019 года здание принадлежит дочерней компании ООО «Корпорация «Маяк», при поддержке которой проводилось данное исследование [4].

### *4. Известные результаты*

Так как объект находится в историческом центре Екатеринбурга, здесь находится большое количество социальных точек притяжения, таких как Цирк, ТРЦ Гринвич, Дендропарк и другие. На противоположной стороне улицы Декабристов идет активное строительство новой крупной точки притяжения района – Ледовой Арены. В ходе строительства которой будут выполнены работы по благоустройству прилегающей территории, что будет положительно влиять на трафик объекта редевелопмента [5].

Авторы провели подробный анализ ближайшего окружения выбранной территории, представленный на рисунке 1. Как видно на схеме, вокруг располагается большое количество пустующих или малоарендуемых объектов культурного наследия. В основном свободные площади занимают административные единицы, так как для бизнеса помещения не привлекательны. Перспективой развития данного района может стать создание большого арт-кластера, базирующегося на объектах культурного наследия. Толчком к развитию может стать редевелопмент усадьбы Нурова.

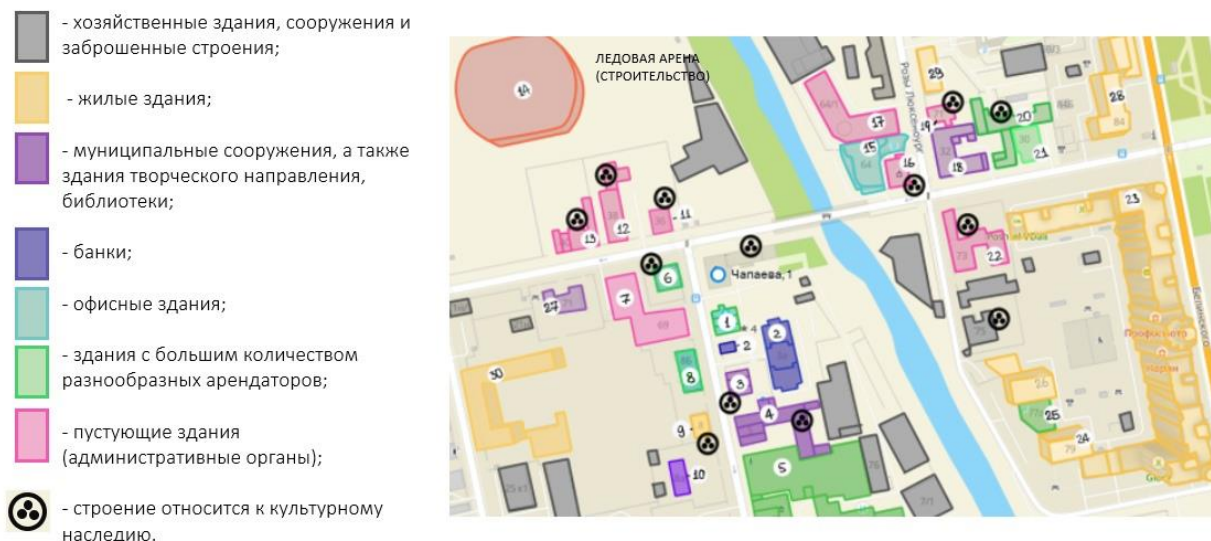


Рисунок 1 – Анализ ближайшего окружения усадьбы Нурова

Исследуемый участок располагается в комфортной с точки зрения пешей и транспортной доступности части города. Однако стоит учитывать, что по улице Чапаева проходит одностороннее движение, что немного затрудняет доступ на личном транспорте. Рядом проходит одна из основных магистралей города (ул. 8 марта). В рассматриваемом районе ведутся активные работы по преобразованию пространств под разнообразный досуг горожан и приезжающих гостей. Также в соответствии с генеральным планом города, в рассматриваемом районе продлят несколько улиц. Планируется объединить в единый ландшафтный рисунок такие объекты города как цирк, «Царский» мост, мультимедийный исторический парк «Россия – моя история» и ожидаемую УГМК-Арену [6].

В концепции преобразования Усадьбы Нурова предлагается обратиться к инструментам государственно-частного партнерства (ГЧП). Где публичная сторона будет отвечать за межевание территории, а частная – за разработку и реализацию проекта. Данная форма взаимодействия бизнеса и публично-правового образования позволит наиболее выгодным образом для обеих сторон выполнить свои основополагающие цели: бизнесу получить прибыль и имидж, а власти делегировать задачи с недостаточным финансированием, сократить свое участие в экономическом обороте и обеспечить благосклонность население [7].

На рисунке 2 представлена схема перспективного земельного участка после завершения процесса межевания. Где зеленый цвет обозначает территорию восстановленной по историческим фотографиям и аналогичным проектам оранжереи (площадь которой составит 200 кв. м); крест красного цвета показывает гаражный бокс, который на данный момент занимает часть пространства и в дальнейшем будет демонтирован; желтым цветом обозначена свободная территория, на которой планируется территория сада; синий цвет – территория возможной парковки; фиолетовый – одноэтажный флигель; голубой – основное двухэтажное здание. Также на плане присутствует довольно обширная зеленая зона.



Рисунок 2 – Схема территории после межевания

### *Результаты разработки проектов и финансовые модели*

Рассмотрим три варианта концепций для реставрации памятника архитектуры – усадьбы Нурова. Первый вариант реставрации отличается тем, что корпорация «Маяк», как заказчик, заинтересована в его осуществлении в первую очередь. Арт-кластер – это креативное пространство, где совокупность творческих профессий синтезируют синергетический эффект от совместной деятельности. Авторами было разработано три варианта внутренней планировки помещений. Первый схож с существующим внутренним зонированием. Здесь преобладают помещения малой и средней площади, перегородки не являются подлинными. Второй вариант направлен на максимальное взаимодействие арендаторов. В данной схеме планировки предусмотрено расширение внутренних площадей и приближение их к историческому облику. Также здесь предусмотрены общие пространства (кухня, зона отдыха) для комфортной работы персонала. Третий вариант – это мультипространство, где планировка изменяется по требованию арендаторов за счет мобильных перегородок. Однако такой вариант не подойдет для представителей всех творческих профессий, например, для музыкантов, танцоров и т.д.

В данной концепции авторы отдают предпочтение второму варианту зонирования, что позволит генерировать максимальный синергетический эффект. Процесс реставрации осуществляется в данной концепции в два этапа: первая очередь – реставрация флигеля, строительство оранжереи и благоустройство сада; вторая очередь – реставрация основного здания. При этом при проведении работ первой очереди, основное двухэтажное здание продолжает функционировать в штатном режиме.

Вторая концепция отличается смелым и креативным подходом к использованию пространства, а также выгодным сочетанием внутренней планировки зданий. Главной особенностью тематического пространства станет создание во флигеле иммерсивного театра, который создаст своеобразную предысторию и станет связующим звеном перед посещением ресторана на втором этаже основного здания. Иммерсивный театр предполагает постановку. Где зрители становятся непосредственными участниками действий, а актеры взаимодействуют не только между собой, но и с публикой. Посетители могут передвигаться по разным локациям в удобном для себя темпе и порядке [8].

Данная концепция особенно актуальна для привлечения жителей и гостей города не только к реставрируемому объекту, но и к истории города. Внутреннее зонирование ансамбля предполагает наличие якорных арендаторов таких как иммерсивный театр (330 кв. м), ресторан (150 кв. м). Если у ресторана есть посетители, которые не посещают театр, есть возможность размещения гостей в отдельном от театралов зале. Также на первом этаже здания предусмотрена сдача площадей как торговую недвижимость. Цокольный этаж будет восстановлен, и в нем планируется размещения таверны. Оранжерея также будет сдаваться в аренду как площадь ресторана (кофейня или летнее кафе).

Третья концепция самая рискованная, но при этом более интересная. Арт-отель будет сочетать в себе изысканные элементы классического убранства усадьбы второй половины XIX века, а также мебель и декор стилистики модерн. Оформление приобретает уникальную ценность и соединяет в себе дух разного времени, что привлечет разновозрастную аудиторию к проекту. В здании предполагается размещение двух якорных арендаторов: арт-отеля и ресторана, а также несколько второстепенных: креативная студия, магазин сувениров, арендаторы оранжереи. Отель предполагает наличие 11 номеров, из них: 4 категории люкс (семейные), 4 двухместных, 3 одноместных.

Главной особенностью арт-отеля станет создание аутентичной усадьбы с разнообразными развлекательными пространствами, которые позволят посетителям отеля интересно провести время не только за пределами усадьбы, но и в ее стенах. Таким образом, после прохождения оценки качественного состояния здания, оборудования и оснащения отеля, предполагается получение категории 4–5 звезд [9].

На рисунке 3 представлена схема взаимодействия участников процесса реновации, где показаны некоммерческая организация (НКО), представители общественности, очные встречи с которыми позволили раскрыть ожидания жителей города.

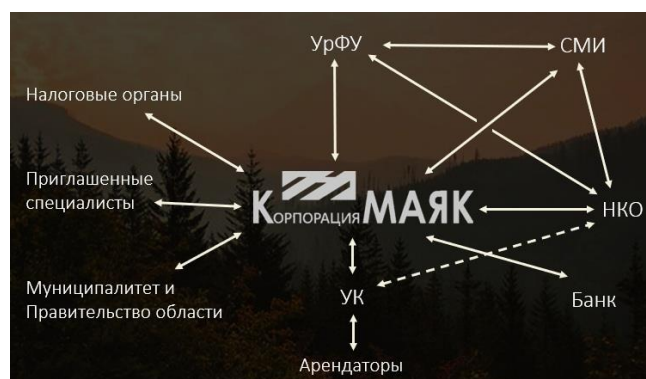


Рисунок 3 – Схема взаимодействия участников проекта

Актуальность проекта заключается в том, что назначение объекта подходит для аудитории всех возрастов. В районе активно строятся новые жилые комплексы, ориентированные на современных жителей мегаполиса. Также рядом располагается несколько корпусов университетов. Подобное окружение привлечет креативную аудиторию к разрабатываемому проекту.

В таблице 1 представлено сравнение инвестиционных финансовых вложений. Наибольших вложений требует концепция ресторана с иммерсивным театром, однако в расчете на метр квадратный, наибольшие затраты у концепции арт-отеля. Самым выгодным вариантом является арт-кластер по всем показателям.

Таблица 1 – Инвестиционные вложения в реставрацию по предложенным концепциям

Концепция	Сметная стоимость реставрации, млн руб.	Стоимость за 1 кв.м. реставрации, тыс. руб.
Арт-кластер	16,77	25,19
Ресторан и иммерсивный театр	32,65	30,18
Арт-отель	31,42	35,71

В таблице 2 представлены инвестиционные показатели для всех 3 концепций. Для всех концепций было составлено 2 финансовые модели: использование только собственного капитала (далее – СК) и использование заемного капитала (далее СК+ЗК) в соотношении 60х40.

Таблица 2 – Инвестиционные показатели по предложенным концепциям

Показатели	Арт-кластер		Ресторан и иммерсивный театр		Арт-отель	
	СК	СК+ЗК	СК	СК+ЗК	СК	СК+ЗК
NPV (Чистая приведенная стоимость), руб.	1 786 287	1 080 391	2 300 192	4 168 147	5 036 094	6 129 429
IRR (Внутренняя норма доходности), %	10,8	10,0	10,1	11,5	13,5	16,9
PI (Индекс доходности СК), %	112,1	113,1	108,0	124,2	118,2	148,0
Прогнозный период	15 лет		20 лет		10 лет	
Дисконтированный срок окупаемости	12 лет 1 мес.	13 лет 2 мес.	16 лет 9 мес.	15 лет 1 мес.	8 лет 1 мес.	7 лет 9 мес.

Для наглядности было проведено сравнение всех трех концепций в одном периоде – 17 лет (см. рисунке 4).

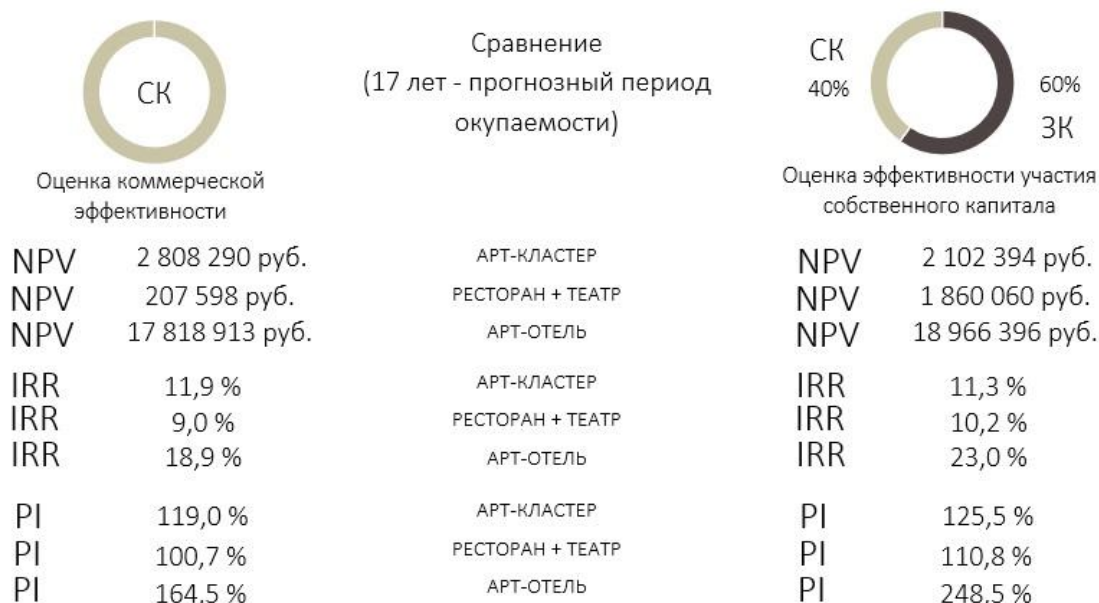


Рисунок 4 – Сравнение трех концепций в прогнозном периоде 17 лет

По результатам составления финансовых моделей проекта наиболее выгодным решением станет создание арт-отеля, что показалось авторам интересным. На данный момент проверяется исследование касательно финансовых аспектов по организации гостиничного бизнеса. Однако корпорация «Маяк» вправе выбрать более рискованную, но актуальную для себя концепцию. На очных встречах представители заверили авторов в том, что для корпорации показатели прибыли – не главное, им важна идея, актуальность и душевность концепции.

#### Заключение

Авторы продолжают свою работу над проектом. Следующим шагом станет краткая презентация разработанных концепций перед представителями общественности и корпорацией «Маяк» для определения наиболее актуальной и привлекательной финансовой модели. Также будет проведен брокеридж. Авторы продолжают работу над проектированием исторической оранжереи. Тем не менее, любая выбранная стратегия развития объекта является важным шагом в освоении культурного центра города, так как обеспечивает не только сохранение его исторического облика, но и преобразование в соответствии с требованиями времени и интересами общества.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Глухова С. Сколько объектов культурного наследия есть в Екатеринбурге и в каком состоянии они находятся [Электронный ресурс]. URL: <https://www.the-village.ru/business/figures/okn-v-ekb> (дата обращения: 10.04.2021 г.).
2. Можно ли остановить разрушение исторических центров городов? [Электронный ресурс]. URL: <https://strelkamag.com/ru/article/mozhno-li-ostanovit-razrushenie-istoricheskikh-centrov-gorodov> (дата обращения: 10.04.2021 г.).
3. Усадьба М.А. Нурова [Электронный ресурс]. URL: <http://xn--80aacihbsaad3bf2agdeshez.xn--p1ai/page3913> (дата обращения: 10.04.21).
4. Роцин И. Дочку корпорации «Маяк» заставляют починить памятник «Усадьба М.А. Нурова». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://eburg.mk.ru/culture/2021/04/14/dochku-korporacii-mayak-zastavlyayut-pochinit-pamyatnik-usadba-ma-nurova.html> (дата обращения: 10.04.2021 г.).
5. Маслова О.В. Екатеринбурге началось строительство Ледовой арены УГМК [Электронный ресурс]. URL: [https://ugmk.com/press/corporate\\_press/ummc\\_newspaper](https://ugmk.com/press/corporate_press/ummc_newspaper) (дата обращения: 16.04.21).
6. Мельникова А. Новые районы, скоростная магистраль, Диснейленд: изучаем новинки

обновлённого Генплана Екатеринбурга [Электронный ресурс]. URL: [https://www.e1.ru/news/spool/news\\_id-51014381.html](https://www.e1.ru/news/spool/news_id-51014381.html) (дата обращения: 18.04.21).

7. Рекомендации по реализации проектов государственно-частного партнерства. Лучшие практики [Электронный ресурс]. URL: <https://www.economy.gov.ru/material/file/cd482f73c03b..> (дата обращения: 20.04.21).

8. Иммерсивный театр [Электронный ресурс]. URL: <https://www.culture.ru/s/slovo-dnya/immersivnyi-teatr/> (дата обращения: 20.04.21).

9. Постановление Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. № 1853 «Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/74929324/> (дата обращения: 20.04.21).

**Bareicheva Marina A.,**

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,  
Institute of Economics and Management,  
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin  
Ekaterinburg, Russian Federation

**Gryzan Elena G.,**

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,  
Institute of Economics and Management,  
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin  
Ekaterinburg, Russian Federation

**Kubina Ekaterina A.,**

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,  
Institute of Economics and Management,  
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin  
Ekaterinburg, Russian Federation

**Karavaeva Natalia M.,**

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,  
Institute of Economics and Management,  
Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin  
Ekaterinburg, Russian Federation

**THE PROBLEM OF REDEVELOPMENT AND RECONSTRUCTION OF CULTURAL HERITAGE IN THE CITY OF YEKATERINBURG**

*Abstract:*

The article considers three concepts of the redevelopment of a real object of cultural heritage, calculates the accumulated indicators of the implementation of the proposed projects. The problems of the destruction of the city's history due to the high cost of restoration are considered. The authors propose to use a public-private partnership tool. The city needs creative spaces for the social pastime of citizens, and will also become new points of attraction.

*Keywords:*

Restoration, cultural heritage, redevelopment, public-private partnership.