

**Власова Мария Фёдоровна,**

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

**Селиванова Анна Сергеевна,**

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

## **ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЗДАНИЙ**

### *Аннотация:*

В данной статье рассматривается опыт зарубежных стран в области редевелопмента историко-культурных объектов. На основе анализа опыта выявлены ключевые особенности, характеризующие перепрофилирование таких объектов за рубежом.

### *Ключевые слова:*

Редевелопмент объектов недвижимости, историко-культурные здания, объекты культурного наследия, эффективное использование.

Эволюция городов в настоящее время остро ставит вопрос о перевооружении, модернизации или редевелопмента существующих нефункционирующих объектов недвижимости или целых городских кварталов. Особенно это актуально для недействующих или неэффективно используемых зданий, которые зачастую занимают значительные территории в наиболее инвестиционно-привлекательной части города. Одним из неоспоримых достоинств редевелопмента как способа совершенствования качества городской застройки, является возможность сохранения и улучшения исторического облика города, ухода от типового характера застройки как городских, так и промышленных кварталов.

### *Методология работы*

Всегда актуальная тема анализа опыта сохранения и редевелопмента исторических объектов затрагивается в работах российских исследователей. Необходимость сохранить уникальные и ценные объекты как носители определенной исторической эпохи выделяют в своих работах О.А. Брель, Ф.Ю. Кайзер, А.И. Зайцева [1]. Об актуальности использования качественной системы поддержки и стимулирования частного сектора экономики в области сохранения объектов культурного наследия (ОКН) подобно опыту зарубежных стран упоминает Н.Г. Абдуханова и К.Р. Валеева [2]. Ключевые европейские инструменты и успешные примеры в сфере регенерации ОКН приводит в своей статье В. Сеницын [3]. Все вышеприведенные работы могут послужить основой для анализа зарубежного опыта перепрофилирования исторических объектов. Таким образом, методы исследования в данной работе включают в себя анализ подобных зарубежных проектов редевелопмента и выделение его ключевых особенностей.

### *Примеры зарубежного редевелопмента историко-культурных зданий*

Из зарубежной практики видно, что различного рода историко-культурные и промышленные объекты отлично перекалфицируются в креативные площадки [4, 5].

«Город Метелкова». Разнообразие форм и направлений деятельности подобных площадок хорошо видно на примере автономного культурного центра «Город Метелкова» в столице Словении. Пространство находится в историческом здании казарм, когда-то построенных австро-венгерскими военными, в которых размещались в разное время югославская, итальянская и немецкая армии. С 1993 года это место стало центром притяжения для уличных художников. Сейчас это место – известный центр художественного и ремесленного творчества, независимого культурного производства во всех областях искусства (рисунок 1) [6].



Рисунок 30 – Элемент арт-кластера «Город Метелкова» в Словении. Источник [6]

В историческом центре города Киева находится усадьба *Ипсиланти* (дом князя греческого происхождения). Дом является частью комплекса сооружений, который состоит из закрытого двора, застроенного по периметру жилыми и хозяйственными постройками. Усадьба – памятник архитектуры и пребывает под охраной закона. Работы по реставрации данной усадьбы были начаты в 2017 году. Вид здания после реставрации представлен на рисунке 2.



Рисунок 31 – Усадьба Ипсиланти в Киеве. Источник [7]

На данный момент в цоколе и подвале здания располагается ресторан ближневосточной кухни Samna. Площадь заведения составляет 726 квадратных метров. Ресторан на пять залов, в которых располагается около 120 посадочных мест [7]. Внутренне убранство заведения можно увидеть на рисунке 3.



Рисунок 32 – Ресторан Samna в усадьбе Ипсиланти. Источник [7]

*Усадебный комплекс семьи Лецинских-Антонинов в городе Лешно в Польше.* Комплекс представляет собой усадебный дом конца XIX века, хозяйственные постройки и несколько жилых домов. Состояние здание до реновации представлено на рисунке 4.



Рисунок 33 – Усадьба фермеров в Польше. Источник [8]

Усилиями архитекторов здания были преобразованы в современный центр для пожилых людей, включающий апартаменты, ресторан, реабилитационный и медицинский центр с сопутствующей инфраструктурой. На территории разбит рекреационный сад с фонтаном. Весь комплекс адаптирован к потребностям людей с ограниченными возможностями здоровья (рисунок 5) [8].

*Ключевые особенности реновации историко-культурных объектов за рубежом*

Анализируя зарубежный опыт реновации исторических зданий можем найти ряд особенностей, которые объединяют их концепции, дающие возможность для поэтапного развития и заимствования опыта для других государств:

1. Чаще всего подобные объекты становятся общественными и общественно-деловыми центрами объединения творческих людей (дизайнеров, музыкантов, художников, «свободных личностей», писателей и др.). На втором месте функциями таких зданий становятся различного рода рекреационные пространства, на третьем месте используются как необычного вида жилые пространства.



2. Поскольку цены на землю в центральных районах городов достаточно высоки, а застройка центра становится все более плотной, девелоперам приходится по-новому переосмысливать существующие городские территории. Вместо уже привычного проектирования общественных центров на периферийных участках, выбираются проекты по реконструкции старых зданий и сооружений. В странах зарубежья такие объекты позволяют качественно изменять и развивать неэффективно используемые городские пространства как новые точки притяжения для жителей и туристов, влияя в свою очередь на концентрацию денежных средств в экономике города.



Рисунок 34 – Центр по уходу за пожилыми людьми в Лешно. Источник [8]

3. В Европе и на Западе исторические объекты строго охраняются, реконструируются при условии непереносимого восстановления прежнего облика как можно более приблизительными материалами по внешним эстетическим характеристикам и поддерживаются на протяжении всего существования. Государственная поддержка на достаточном уровне и развитые механизмы государственно-частного партнерства в зарубежных странах дает преимущество при редевелопменте старинных зданий.

4. Редевелопмент не только самого исторического здания, но и прилегающей к нему территории становится связующим целым всего ансамбля, позволяет внедрять современные тенденции в малых архитектурных формах, активно применять инновационные разработки, без радикальной модификации исторического пространства.

#### *Заключение*

Анализ опыта стран мира показывает, что успешность деятельности по охране историко-культурного наследия находится в прямой зависимости от экономического развития государства. Основным принципом использования памятников архитектуры в Европе является их функциональная переориентация. Вместе с тем, большое количество зданий (в основном усадеб) используются по их прямому назначению. Различные виды новых функций можно объединить в следующие группы в зависимости от типа полезного воздействия [9]:

- Музейная (музей истории памятника, дворянского образа жизни, известной личности, связанной с памятником, музей этнографии, тематический музей, историко-архитектурный заповедник и др.);
- Культурно-просветительская (культурные центры населенных мест, библиотеки, информационные центры и др.);
- Общественная (образовательные и научные учреждения, общественные объединения, официальные представительства и др.);
- Жилая (использование как частного жилья);

– Рекреационная (использование как учреждения отдыха (отели и рестораны), различных видов туризма).

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Зайцева А.И., Брель О.А., Кайзер Ф.Ю. Анализ опыта сохранения и редевелопмента объектов индустриального наследия [Текст] // Общество. Среда. Развитие (Terra Humana). 2018. № 4 (49). С. 77–82.
2. Абдуханова Н.Г., Валеева К.Р. Особенности и принципы повышения эффективности использования объектов культурного наследия [Текст] // Евразийский Союз Ученых. 2020. № 5–1 (74). С. 11–15.
3. Синицын В. Европейский опыт витализации объектов культурного наследия [Текст] // Мир искусств: Вестник Международного института антиквариата. 2013. № 4 (04). С. 40–47.
4. Демшина А.Ю. Диалогическое построение арт-пространства как форма развития современной культуры [Текст] // Вестник СПбГИК. 2017. № 2 (31). С. 44–48.
5. Захарова О.А. Мировой опыт реновации ценных историко-архитектурных объектов [Текст] // Научно-практические исследования. 2019. № 8–3 (23). С. 79–82.
6. Город, которого нет. Любляна, Метелкова [Электронный ресурс]. URL: <https://slavjanskijbulvar.si/gorod-kotorogo-net-ljubljana-metelkovo/> (дата обращения 11.04.2021)
7. Samna Restaurant / YOD Group [Электронный ресурс]. URL: <https://www.archdaily.com/955759/samna-restaurant-yod-group> (дата обращения: 10.04.2021).
8. Dom seniora [Электронный ресурс]. URL: <https://www.nanowoarchitekci.pl/domseniore> (дата обращения: 10.04.2021).
9. Гегешко М.Е. Анализ зарубежного опыта ревитализации утраченных объектов культурного наследия [Текст] // Микроэкономика. 2015. № 2. С. 21–25.

**Vlasova Maria F,**

Associate Professor, Candidate of Economic Sciences,  
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

**Selivanova Anna S.,**

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

## FOREIGN EXPERIENCE IN RECOVERY OF HISTORICAL AND CULTURAL BUILDINGS

### *Abstract:*

This article examines the experience of foreign countries in the field of redevelopment of historical and cultural objects. Based on the analysis of experience, the key features that characterize the conversion of such facilities abroad have been identified.

### *Keywords:*

Redevelopment of real estate objects, historical and cultural buildings, objects of cultural heritage, efficient use.