

# ИСТОРИЧЕСКИЕ ТЕРРИТОРИИ. НОРМАТИВНЫЕ И НЕНОРМАТИВНЫЕ ПОДХОДЫ К ОБНОВЛЕНИЮ (HARD & SOFT)

**Стадников Виталий Эдуардович,**

кандидат архитектуры, доцент  
Высшая школа урбанистики им. А.А. Высоковского  
Россия, Москва, e-mail: stadnikov@bk.ru

УДК: 711.1

ББК: 85.11

## Аннотация

*Исторически ценные территории российских городов могут быть как препятствием, так и стимулом социально-экономического роста. Все зависит от способности оценивать и использовать их потенциал. Устоявшиеся практики девелопмента и администрирования развития территорий ориентированы на капитальные меры, связанные со строительством и реконструкцией. Эффекты преобразований принято считать экономическим эффектом от вновь введенных квадратных метров в исторической среде, являющейся самым дорогим и рискованным полем девелопмента. В то же время акцент на благоустройство исторических городов в рамках подготовки к ЧМ2018 показал, что перезапуск исторических территорий может происходить быстро и безболезненно без серьезных и долгих капитальных преобразований. В статье оцениваются эффекты традиционного девелоперского и мягкого благоустроительного подходов к обновлению исторических территорий.*

## Ключевые слова:

*бесконфликтная реновация, историческое поселение, девелопмент территорий, парцелляция, благоустройство*

Россия – один из лидеров по количеству памятников ЮНЕСКО<sup>1</sup>, находится на девятой позиции в мире. Несмотря на то, что С-Петербург и Москва являются важными направлениями мирового туризма, остальные регионы самой большой по площади страны мира остаются белыми пятнами для иностранных туристов. Наряду с уникальными объектами ЮНЕСКО существуют объекты федерального, регионального и муниципального значения. В федеральном реестре ОКН значится более 100 000 объектов<sup>2</sup>. Их количество измеряется тысячами в столицах: в С-Петербурге (5860 в Едином госреестре<sup>2</sup>, 8980, включая выявленные<sup>3</sup>), Москве (5616 в Едином госреестре<sup>2</sup>, 8276, включая выявленные ОКН<sup>4</sup>) – и сотнями в крупных региональных центрах – Казань (559 в Едином госреестре<sup>2</sup>), Нижний Новгород (783 в Едином госреестре<sup>2</sup>), Екатеринбург (800 в Едином госреестре<sup>2</sup>), Самара (466 в Едином госреестре<sup>2</sup>) и др.

Проблема выработки подхода к таким территориям – структурообразующий фактор развития большинства городов РФ.

При этом исторические территории – слепая зона управления и нормирования. Разместить школу или детсад в квартальной планировочной структуре, удовлетворив нормативные требования к размерам участков, отступам от красных линий, просто невозможно без ущерба исторической среде. Ну как можно разместить минимально допустимый школьный участок

примерно в 2 га в кварталах площадью в 1,5–3 га без тотального сноса? Низкая населенность исторических центров снижает целесообразность реконструкции их коммунальной инфраструктуры.

Объекты культурного наследия – проблема для девелопера. Возможность вложения средств в территории с охранными обременениями – это риск как для инвестора, так и для публичной власти. Несбалансированная нормативно-правовая база в сфере градостроительства, охраны наследия, имущественных и гражданских прав, нестабильность властных структур, а значит, обязательств, категорическая запутанность предъявляемых требований делают проекты в сфере редевелопмента исторической среды крайне рискованными, где риски нужно покрывать дополнительными объемами строительства, лишаящими шанса на сохранение целостности наследия. В результате возникает выбор: «сохранять» или «развивать», предполагающий, что сохранение не может быть выгодным ни при каких условиях.

Этому способствует то, что стандарты сохранения на федеральном, региональном и муниципальном уровнях не приведены к международному целеполаганию. Российское законодательство пока не адаптировано к идее поддержания и использования, а сконцентрировано на логике – консервации и сохранения. Поскольку объем наследия велик, а механизмы обременения и поощрения не продуманы, наследие находится в ущербном состоянии.

Из-за этого существует разрыв между его восприятием узким кругом специалистов и горожанами, чиновниками девелоперами, которые, видя ущербность его состояния, ассоциируют его с трущобами. Это отчасти и верно, по стандартам UN Habitat, к трущобам относятся здания, не обеспеченные водоснабжением, канализацией, и где жители имеют риск принудительного выселения. Если в Москве и С.-Петербурге такого фонда практически не осталось, то региональные центры, тем более – прочие исторические города изобилуют исторической застройкой, не обеспеченной элементарными санитарными условиями, с жителями, без надлежащих прав собственности на недвижимость и землю, которых можно принудительно выселить.

## Hard VS Soft

В данном случае Hard – это логически последовательная, нормативно-осмысленная практика решения источника проблем от стратегирования к планированию и реальным действиям по трансформации среды: разработка проекта, адаптация нормативной базы, ППТ, капстроительство, реконструкция, реставрация. Она связана с девелопментом, т.е. существенным изменением технико-экономических и параметрических показателей среды. Она вписывается в логику градостроительного законодательства и связана с необходимостью прохождения всех этапов экспертизы, включая техническую.

A Soft – это борьба с проблемными симптомами, корректировка среды без увязки нормативно-правовой базы, через косметические меры, связанные в основном с благоустройством, через культурное программирование, меняющее отношение к территории без особых физических преобразований. Она выпадает из логики градкодекса, потому что ориентируется в первую очередь на причисывание публичных пространств, пустот между объектами капстроительства, восприятия среды, а не зданий. В этой логике единственно важный элемент здания – фасад, соприкасающийся с публичным пространством.

На вопрос: «Что первичней для перезагрузки исторических территорий – капитальное переустройство или косметическое благоустройство, Hard или Soft, нормативное или ненормативное?», – ответ не так очевиден, как может показаться.

Хоть логика и подсказывает, что без стратегирования нельзя переходить к планированию, созданию нормативной базы, проектированию, а уже потом – к реальным изменениям, но косме-

тический подход в рамках столичной программы «Моя улица» и, даже куда более скромные по бюджетам, программы благоустройства большинства городов ЧМ 2018 моментально осуществили кардинальный перезапуск части исторических территорий, повысив качество сервисов и пользования городским пространствами. В то же время методически выстроенные попытки перестроить нормативно-правовую базу градостроительства в Перми, например, пока не привели к осязаемому эффекту.

Таким образом, в отношении наследия мягкие меры благоустройства и культурного программирования нужно рассматривать с не меньшим вниманием, чем капитальные меры перезапуска территорий, связанные с классическим девелопментом.

## **HARD. Издержки устоявшихся практик девелопмента**

Чаще всего нам приходится сталкиваться с наиболее буквальным пониманием «экономической выгоды», как прямого денежного потока: вложил рубль – вернул два. В проектировании это конвертируется в квадратные метры. Например, огрубленная экономическая модель московской реновации «играет», если на 1 снесенный метр продано 2,5 м<sup>2</sup>.

Такая логика проста и понятна для инвестора. Но почти не применима в работе с наследием.

Так Самарским Управлением госохраны ОКН было заказано исследование в целях обоснования наделения города статусом исторического поселения. Работа была ориентирована на компромисс с интересами стройбизнеса. И она демонстрировала возможности существенного уплотнения исторической территории новой застройкой, предлагая крайне либеральные регламенты с высотностью от 12 до 52 м, которые показывали дополнительную емкость «реконструкции» 700 га исторической Самары примерно в 5 млн м<sup>2</sup>.

Параллельно местный сметный центр проанализировал инвестиционную привлекательность такого подхода. И пришел к выводу об абсолютной убыточности этого проекта! В некоторых кварталах уровень убыточности равнялся 300%! Как же так? 5 млн м<sup>2</sup> – это огромный объем, который в 2 раза превышал существующий капитальный фонд на данной территории и на порядок фонд, который действительно требует замены. Чем не компромисс?

Но учитывая ограниченную скорость потребления локальным рынком – 5 млн м<sup>2</sup> – это гигантский объем, который можно реализовать лишь в течение нескольких десятилетий. Ни власти, ни, тем более, бизнес не ведет расчет на такие перспективы. Учитывая, что крайне либеральные регламенты могли категорически изменить морфотипы среды и фактически не сохраняли ее, а уничтожали, напрашивается предположение, что сама ставка на устоявшуюся практику девелопмента была не верна. Почему же при регламенте, предлагающем многократно увеличение технико-экономических показателей, получается результат, не удовлетворяющий никого?

Да потому, что сложившаяся практика девелопмента предполагает, что муниципалитет отдает участок застройщику, снимая с себя обязанности по его обеспечению какой бы то ни было инфраструктурой: сетями, школами, детскими садами. И это обременение застройщика было заложено в экономическую модель. Такие обременения могут сработать в Москве. А в Самаре нет. Дело в том, что разница между себестоимостью м<sup>2</sup> и рыночной ценой там примерно в 4 раза ниже. При этом Самара в десятке строительно-активных городов. Раз это сливки, что же молоко?

Словом, закладывая в экономическую модель вариант неисполнения муниципалитетом своих обязанностей, самарские специалисты получили отчетливый ответ: для девелопера альтернативы точечной застройке нет.

Только включение публичной власти в качестве модератора и участника процесса может дать эффект. Модерирование заключается не только в привлечении инвесторов, но и в оптимизации временных и финансовых барьеров через следующие действия:

- закладывание коммунальной и социальной инфраструктуры не только в генплан, но и в отраслевые программы с обеспечением возможности реализации запланированными бюджетными средствами.
- урегулирование нормативно-правовой базы.
- обеспечение возможности проектирования в соответствии с историческими типами среды.

## Урегулированность НПБ

Проекты зон охраны, достопримечательных мест, исторических поселений предполагают градацию режимов использования территорий, закладывая возможность пространственного развития, реконструкции в отдельных зонах регулирования застройки. Это дает большие возможности по повышению инвестиционной привлекательности проектов, учитывая, что некоторые исторические морфотипы, например парцеллярная брандмауэрная застройка или кварталльно-периметральная, имеют высокую технико-экономическую отдачу, обладая малой этажностью, но высокой плотностью.

Концепция сохранения наследия в XXI в. делает все бóльший акцент на использование, позволяющее избежать омертвления, которое, как правило, наступает в результате консервации. Потенциал использования довольно очевиден, его можно посчитать квадратными метрами и видами использования, их рыночной ценой.

Иными словами, если качество градостроительных и охранных документов низкое, они не увязаны, зоны охраны не фигурируют в ПЗЗ, не отражены в генплане, не закадастрированы, что распространено повсеместно, то доказать необоснованность требований охранных регламентов не представляет проблем. Поэтому можно легко назвать города, где разработанные и утвержденные зоны охраны не соблюдаются и не учитываются при выдаче разрешений на строительство, и, соответственно, никак не сохраняют историческую среду.

В ситуации правовой неурегулированности никакой потенциал развития исторических типов застройки не сможет сохранить наследия, поскольку имеются гораздо более выгодные альтернативы для бизнеса. С точки зрения чистого бизнеса, потенциал новой жизни наследия несравним с выгодами точечной застройки, где повышение эффективности использования участка может вырасти моментально в сотни раз.

Поэтому без ПЗЗ, учитывающих регламенты охранных зон, механизм сохранения не работает.

## Нормативные проблемы

Обеспечение возможности проектирования в соответствии с историческими типами среды приводит к необходимости адаптации под эту задачу нормативов градостроительного проектирования на местном и региональном уровнях. На федеральном уровне этой задаче препятствует монофункциональный классификатор видов разрешенного использования, в соответствии которому должны быть приведены правила землепользования.

**Функциональные.** Учитывая, что городская историческая среда всегда многофункциональна, а здоровье городской экономики напрямую зависит от возможности пространственной диверсификации и смешивания жилья с обслуживающими, сервисными, торговыми и прочими

функциями, то задачи приведения классификатора видов разрешенного использования земельных участков минэконома в соответствие с задачами сохранения исторической среды – это расширение видов разрешенного использования максимально смешанного типа, включающих жилую функцию. Сегодня развивать смешанность невозможно, так как все виды, позволяющие развитие жилья, серьезно ограничивают долю нежилого использования.

**Планировочные.** В планировочном отношении острейшие вопросы связаны с назревшей необходимостью размещения территорий и зданий детских учреждений без отступа от красных линий, уменьшения нормативного размера участков, разрешения распределенного расположения встроенно-пристроенных ступеней школ, включения в расчет спортивных и рекреационных объектов шаговой доступности. Не менее острой необходимостью является изменение требований хозяйственных отступов зданий через использование новых технологий сбора и хранения ТБО, корректировку требований к пожарным проездам и отступам зданий с целью ориентации на адекватные типы пожарной техники, позволяющие обслуживать территории с историческими параметрами.

**Технологические.** Учитывая тенденцию «умного» распределение ресурсов, необходимо снижение требований к нормам обеспечения, повышение требований к автономизации зданий.

Технологии, составляющие концепцию умного города, дают ключ к оптимизации проектных решений, снижению зависимости от ярма сетевых компаний, зависимости от личного автотранспорта.

Улицы старого города, имеющие профили менее 10–12 саженей, не справляются с нарастающей автомобилизацией. Поэтому, для того чтобы исторические улицы сохраняли характер использования, а не превращались в сплошную парковку, необходимо ограничивать автомобильную нагрузку.

Идеология умного города предполагает такое же, как в исторических городах, транспортное поведение жителей: приоритет пешеходов и общественного транспорта, ориентацию на компактную планировку, удобную для пешеходов с возможностью использования альтернативной мобильности (типа велосипедов). В отношении индивидуального транспорта – жесткое ограничение через парковочную плату, налоги и т.п.

Перемена ориентации с индивидуального на прочие типы транспорта позволяет снизить себестоимость строительства за счет отказа от многоэтажных подземных паркингов.

Системы автономного энергообеспечения и инженерные системы сбора и утилизации воды позволяют снизить потребление, а значит, уменьшить мощности и себестоимость модернизации и прокладки сетей. Увы, скоординировать действия по всем обозначенным направлениям крайне сложно. Поэтому исторические территории остаются слепой зоной управления муниципалитетов. А пока муниципалитет не готов строить сети, школы, детские сады, настраивать нормативы, никакого развития исторической среды через реконструкцию и капстроительство быть не может. Будет снос.

Тем не менее, отсутствие строительной активности не тождественно остановке социально-экономической деятельности на исторической территории. Просто, оставаясь в логике традиционного девелопмента, нельзя учесть огромное количество факторов, которые следует учитывать, в первую очередь, – фактор отложенного воздействия, как экономического, так и социального.



## Soft. Эффекты мягких мер

Soft показывает действия, способствующие развитию территорий, но не имеющие прямого буквального материального эффекта. Они не связаны с радикальным изменением объемно-пространственных параметров среды, строительством. Но они связаны с быстрыми социальными и отложенными экономическими эффектами от благоустройства и вовлечения населения. Пример. Коломна демонстрирует пример качественной диверсификации, где сервисная экономика играет все большую роль. Причем тип социально-экономического развития Коломны не базируется на традиционном девелопменте, а простимулирован именно мягкими мерами культурного программирования и благоустройства. Если рассматривать произошедшие с 2009 г. изменения в Коломне, на территории исторического центра с точки зрения строительства и традиционного девелопмента – это полная стагнация: исторический центр накрыт охранной зоной Кремля, можно только реставрировать и восстанавливать. С точки зрения социально-экономических изменений – устойчивый рост: туристический поток за 8 лет увеличился в 40 раз и составляет, по разным оценкам, от 1 до 1,2 млн туристов в год<sup>6</sup>. А количество рабочих мест, создаваемое этой сферой экономики, уже сравнимо с градообразующими предприятиями. Стоимость земли в центре Коломны растет значительно быстрее остальных частей города, что свидетельствует о том, что охранный статус не является препятствием устойчивого развития.

Таким образом, социально-экономический эффект мягких мер перезапуска исторических территорий явно недооценен.

Внутренний туризм в России имеет устойчивый позитивный тренд. Объем внешнего туризма держится на отметке 24–26 млн чел. Пиковые нагрузки пришлись на период проведения ЧМ 2018.

### Суммарное количество туристов в период ЧМ 2018<sup>7</sup>

Регион	Всего	Иностранцы	Увеличение турпотока	Увеличение иностранного потока
Россия				
Москва	3 000 000	2 000 000	1,04	1,56
С-Петербург	800 000	500 000	2	1,12
Сочи	795 000	200 000	1,3	1,9
Самара	500 000	104 000	6,5	31
Н-Новгород	355 000	150 000	4,90	19
Казань	300 000	100 000	1,3	12
Калининград	260 000	90 000	1,4	7
Волгоград	220 000	50 000	2,9	2
Ростов-на-Дону	190 000	72 000	2	8
Екатеринбург	165 000	70 000	2	9
Мордовия	140 000	106 000	17,7	235

Благоустройство исторических центров дает моментальный эффект. Перезапуск в рамках «Моей улицы» Мясницкой, Ордынки, Пятницкой, Покровки кардинально изменил структуру сервисов, арендаторов и пользователей, превратив транзитные коридоры в публичные пространства, повысив капитализацию окружающей недвижимости. И вопрос тут не в огромных

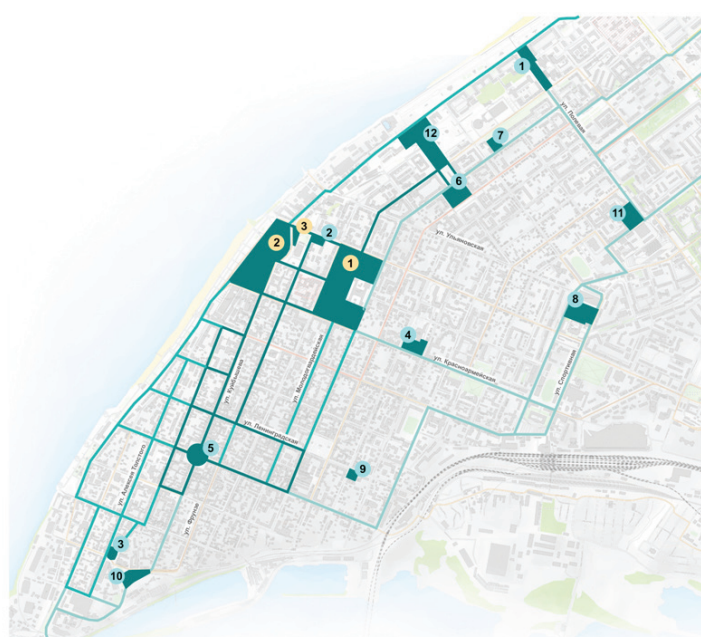
бюджетах Москвы. Еще более поверхностные действия региональных властей, направленные на косметический ремонт фасадов и улиц вдоль маршрутов ЧМ 2018, перезапустил целый ряд центров исторических городов России<sup>8</sup>.

Самара стала самым посещаемым региональным центром в дни ЧМ. Был проведен ремонт нескольких улиц исторического центра: плитка, покраска фасадов, никакого актуального дизайна и капитальных изменений. Но и этого было достаточно для изменения имиджа наследия и характера пользования. 700 га исторического центра почти на 2 месяца были закрыты для личного транспорта, кроме машин резидентов. Были получены быстрые и видимые эффекты – повышение спроса на городскую среду, возвращение пешеходности, повышение арендных ставок на стрит ритейл в старой Самаре. В результате было принято решение апробировать полную «пешеходизацию» ул. Куйбышева – главной улицы города – в режиме выходного дня.

### За время проведения ЧМ 2018



Рис. 1. Самара. Эффекты ЧМ 2018



#### Капитальный ремонт в 2018 году:

- 1 пл. Куйбышева с четырьмя прилегающими скверами
- 2 ремонт Струковского сада
- 3 ремонт Куйбышевского откоса

- пешеходно-туристический маршрут
- туристический маршрут
- гостевой маршрут

#### Благоустройство в период с 2013 по 2017 годы:

- 1 сквер Полевой
- 2 сквер имени Петра Львовича Монастырского
- 3 сквер имени Дзержинского
- 4 сквер у краеведческого музея имени Алабина
- 5 сквер на площади Революции
- 6 сквер «Дмитрия Устинова»
- 7 сквер имени Галактионова
- 8 сквер у Губернского рынка
- 9 сквер на пересечении улиц Ленинградской и Садовой
- 10 сквер на Хлебной площади
- 11 сквер имени Минчурина
- 12 площадь Славы

Рис. 2. Программа благоустройства Самары в рамках подготовки к ЧМ 2018

## Публичная власть как модератор

Девелопер не может быть модератором развития исторической территории, т.к. его цель – прибыль.

Публичная власть обладает главным преимуществом перед ним. Она может позволить себе невозвратные инвестиции, т.е. может вкладывать в развитие территории с расчетом получить не прямые или отложенные выгоды. Например, вложившись в реставрацию нескольких памятников и создание музеев, стимулировать создание новых рабочих мест, обслуживающих туристическую сферу. Или, проложив инженерные сети, повысить капитализацию прилегаю-

щих участков и получить впоследствии выгоду с повышения налоговой ставки территории. Иногда простое межевание исторической территории и оформление земли жителями может существенно повысить налоговую базу муниципалитета, т.е. выгоды потенциального использования далеко не всегда связаны с необходимостью строительства.



Рис. 3. Неиспользованный потенциал исторического центра Самары

Общественная власть не может в принципе руководствоваться логикой прямого возврата, так как ее функция – гарантия сохранения и реализации общественного блага, того, что частнику не по карману: строительство дорог, инженерной инфраструктуры, садов, школ, поликлиник, поддержание и обеспечение сохранения ценных природных и культурно-исторических территорий.

### Гражданское участие в системе мягких мер

Волонтерство и участие жителей дают возможность существенного сокращения себестоимости ремонтных и реставрационных работ. Наиболее известная «низовая» практика «Том Сойер фест» показала, что отношение к рядовой исторической застройке можно изменять, приведя ее в порядок буквально за несколько недель. Эффектом служит повышение рыночной стоимости исторической недвижимости при крайне малых вложениях, которая воспринималась ранее как ветхая обуза, а впоследствии – как уникальная недвижимость.

Сама процедура распределения бюджетных средств на низовые общественные инициативы экономит огромные «транзакционные» расходы, связанные с подготовкой госзакупки, контролем над исполнителем, бюрократическими формами отчетности, и исключает административную ренту. Поэтому потенциал использования программ инициативного бюджетирования в целях сохранения наследия явно недооценен в отечественной практике.





Рис. 4. Здания, приведенные в порядок на ТСФ 1 в течение двух месяцев за 1250 тыс. руб.

Тем не менее, не следует считать соучаствующие практики ключом к устойчивости развития территорий. Без нормативно-правового обеспечения они бессмысленны. В 2018 г. один из домов, отреставрированный участниками ТСФ, был снесен. Хозяева не преминули использовать полученную капитализацию и продали только что отремонтированный дом девелоперам. Не менее трагичная судьба постигла большинство объектов группы 8 в Вологде. Никто не позаботился обременить хозяев или пользователей обязанностями по содержанию взамен на «тимуровскую» благосклонность.

### **Устойчивость через морфологическую преемственность**

Излишне говорить, что, чем образ жизни пользователя, закладываемый программой развития, ближе к исходному историческому, тем больше шансов сохранить и наследие, и социальный уклад. Усадебный тип, превалирующий, например в Городце, сохранился до сих пор и прекрасно пережил социально-экономическую нестабильность, так как рассчитан на потенциал содержания пользователем, а не государством или управляющей компанией. Такая среда демонстрирует устойчивость, самообслуживаясь и самовоспроизводясь. Это справедливо для небольших городов.

Но если речь идет о территориях больших городов, на которых превалировала усадебная застройка в дореволюционный период, а теперь любой квартал представляет собой множество дворов с большим количеством разнообразных хозяев: собственники земли и строений, собственники помещений без земли, пользователи муниципального найма и т.п. – теперь тип пользования отличается от исходного.

Если реконструктивные меры предполагают радикальную смену типа землепользования, например с усадебной на многоквартирную многоэтажную, то нормы ее размещения таковы, что невозможно не выселять большую часть жителей исторического квартала. Для новых больших домов нужны пожарные проезды, хозплощадки, подстанции. Все, что выбивает огромные куски санитарных незастраиваемых зон, разрушающие объемно-планировочную целостность. Короче, радикальная смена типа застройки приводит к радикальному повышению затрат на начало работ. Сначала надо всех расселить, утвердить проект, провести сети и лишь потом начать.

Таким образом, перелом сложившейся системы землепользования ведет к прогрессирующему лавинообразному нарастанию стоимости проекта, затрат на его запуск и рост рисков, связанных с потерей времени на согласования, а значит – к повышению стоимости заемных средств, на которые проект осуществляется.

Связываться с этим можно лишь, когда разрешены описанные административные, нормативные, планировочные, функциональные проблемы. А поскольку даже в самом благоприятном сценарии на их решение требуются годы, то даже для перезапуска любой территории требуется раскочка в виде мягких мер по ее раскрутке и преобразованию.

## Сочетание нормативных и ненормативных подходов

Резюмируя, следует сказать, что без решающего участия государства проекты развития на территориях достопримечательных мест, исторических поселений невозможны. Участие инвестора в них возможно только в рамках различных форм государственно-частного партнерства. Складывая все изложенные возможности оптимизации, можно получить прибыльную финансовую модель. Но получение прибыли здесь базируется на совершенно иной логике, чем в обычном девелопменте. Выгоды для инвестора лежат не в проданных метрах, а в полученном позже доходе от прироста добавленной стоимости земли и недвижимости и далее в потоке средств, которые генерирует недвижимость за счет управления и содержания.

Выгоды для муниципалитета – созданные рабочие места как на этой территории, так и в процессе строительства и производства используемой продукции, бюджетные эффекты (вырастающий вместе с капитализацией налог на землю, налоги с доходов возникших бизнесов и арендные ставки недвижимости, которую муниципалитет может для себя возводить и затем управлять ею).

На сегодня остро стоит необходимость не только иметь общепринятую методику расчетов эффектов воздействия проектов развития исторических территорий, но и создать базу прецедентов такого развития. Такие города, как Коломна, Городец, Кострома, Казань, демонстрируют серьезный рост туристического потока и развития побочных бизнесов. Глубина воздействия этих процессов на состояние городской среды еще не оценена. Сколько дополнительных бизнесов возникло? Какой денежный поток они генерируют? Какие налоговые эффекты это принесло и может принести? Ответы на эти вопросы могут стать аргументами в вечном споре строить, стирать, или развивать, сохраняя.

## Примечания

<sup>1</sup> <http://whc.unesco.org/en/list/>

<sup>2</sup> на 04.12.18, <http://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/{%22version%22:%225b6ccd56958ab47e31ea7c22%22}>

<sup>3</sup> [https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list\\_objects/?page=1283](https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list_objects/?page=1283)

<sup>4</sup> <https://data.mos.ru/opendata/530?pageNumber=828&versionNumber=5&releaseNumber=142>

<sup>5</sup> [http://mirror.unhabitat.org/documents/media\\_centre/sowcr2006/SOWCR%205.pdf](http://mirror.unhabitat.org/documents/media_centre/sowcr2006/SOWCR%205.pdf)

<sup>6</sup> Отчет о развитии туристской индустрии Московской области за 2016 год. Министерство культуры Московской области. 2016. С.89

<sup>7</sup> Туристические итоги чемпионата мира по футболу FIFA 2018 в России / Федеральное агентство по туризму. Министерство экономического развития РФ [Электронный ресурс] – URL: <https://www.russiatourism.ru/news/15818>

<sup>8</sup> Фрагмент презентации: Д. Сурманидзе «Принципы отбора проектов и критерии качества»

## Библиография

1. UNESCO. World Heritage List [Электронный ресурс] – URL: <http://whc.unesco.org/en/list/>
2. Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации / Портал открытых данных Министерства культуры РФ [Электронный ресурс] – URL: <http://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/#{%22version%22:%225b6ccd56958ab47e31ea7c22%22%22%22}>
3. Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга / Навигатор по государственным сайтам Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] URL: [https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list\\_objects/?page=1283](https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list_objects/?page=1283)
4. Объекты культурного наследия / Портал открытых данных правительства Москвы [Электронный ресурс] – URL: <https://data.mos.ru/opendata/530?pageNumber=828&versionNumber=5&releaseNumber=142>
5. Slums. Some definitions / UN Habitat. State of the world cities [Электронный ресурс] – URL: [http://mirror.unhabitat.org/documents/media\\_centre/sowcr2006/SOWCR%205.pdf](http://mirror.unhabitat.org/documents/media_centre/sowcr2006/SOWCR%205.pdf)

Статья поступила в редакцию 05.03.2019

Лицензия Creative Commons

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция – На тех же условиях») 4.0 Всемирная.



## HISTORICAL AREAS. NORMATIVE AND NON-NORMATIVE APPROACHES TO RENOVATION.

**Stadnikov, Vitaly E.**

PhD. (Architecture), Associate Professor  
Vysokovsky Graduate School of Urbanism  
Russia, Moscow, e-mail: [stadnikov@bk.ru](mailto:stadnikov@bk.ru)

### **Abstract**

*Historically valuable areas can be both an obstacle for and a stimulus of socio-economic growth depending on ability to use and estimate their potential. The existing practice of area development and management is focused on new construction and reconstruction. Transformation effects are assumed to mean cost benefits from the construction of new floor space in the historical environment, which has always been the riskiest type of development.*

*At the same time, the refurbishment programs for the Russian host cities of World Cup 2018 gave a momentary and soft 'reset' of several historical centers without serious and time-consuming overhaul. The article estimates the effects from the juxtaposition of the impacts of traditional development and soft refurbishment strategies.*

### **Keywords**

*conflict-free renovation, historical settlement, area development, parcellation, improvements*

### **References:**

1. UNESCO. World Heritage List[Online]. Available at: <http://whc.unesco.org/en/list/>
3. List of Cultural Heritage Objects and Identified Cultural Heritage Objects in St. Petersburg. St. Petersburg government agencies web-sites navigator [Online] Available at: [https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list\\_objects/?page=1283](https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list_objects/?page=1283) (date accessed: 9.01.2019) (in Russian)
4. Cultural Heritage Objects. Open data portal of the Government of Moscow [Online]. Available at: <https://data.mos.ru/opendata/530?pageNumber=828&versionNumber=5&releaseNumber=142> (in Russian)
5. Slums. Some definitions. UN Habitat. State of the world cities [Online]. Available at: [http://mirror.unhabitat.org/documents/media\\_centre/sowcr2006/SOWCR%205.pdf](http://mirror.unhabitat.org/documents/media_centre/sowcr2006/SOWCR%205.pdf)