

**Титенко Виктория Игоревна,**

*студентка 2 курса магистратуры,  
специальность «Девелопмент в инвестиционно-строительной сфере»,*

**Кисель Татьяна Николаевна,**

*канд. экон. наук, доцент каф. «Менеджмент и инновации»,  
ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный  
строительный университет»,  
г. Москва, Россия*

## **ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА МОСКВЫ**

Статья посвящена проблеме развития редевелопмента объектов культурного наследия, расположенных в городе Москве. Рассматриваются тенденции рынка недвижимости особняков. Анализируется перечень, порядок и сроки проведения процедур по сохранению памятников истории и культуры, организационная структура девелоперской компании, управляющей проектом редевелопмента объекта культурного наследия

**Ключевые слова:** объект культурного наследия, редевелопмент, реконструкция, реставрация, приспособление, сохранение

**Victoria I. Titenko,**

*Master's student 2nd year, specialty «Development in the investment and  
construction industry»,*

**Tatyana N. Kisel,**

*PhD in Economics, associate professor,  
FSBEI HE «National Research Moscow State University of Civil Engineering»,  
Moscow, Russia*

## **PECULIARITIES OF REDEVELOPMENT OF CULTURAL HERITAGE ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF MOSCOW**

The article is devoted to the problem of developing redevelopment projects for cultural heritage sites located in the city of Moscow. The tendencies of the mansion real estate market are considered. The list, procedure and timing of the procedures for the preservation of historical and

cultural monuments, the organizational structure of the development company managing the project of redevelopment of the cultural heritage object are analyzed

**Keywords:** cultural heritage, redevelopment, reconstruction, restoration, adaptation, conservation

Объекты культурного наследия (далее – ОКН) занимают значительную часть города Москвы и являются как свидетелями исторических событий, так и эстетическими носителями культурного кода населения. В то же время они широко вовлечены в систему производственных и хозяйственных связей и отношений в современном обществе: 95% зданий и строений, наделённых статусом ОКН (памятников истории и культуры), используются в качестве объектов недвижимости различного назначения [4].

К объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации относятся «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» [3].

К сожалению, до недавнего времени в Москве не придавали большого значения ремонтным и реставрационным работам памятников истории и культуры, большинство зданий подверглись и физическому, и моральному износу. Несмотря на масштабные программы реставрации, развернутые Правительством Москвы в 2012 году, в настоящее время в центральной части Москвы остается еще более 200 ОКН, находящихся в аварийном состоянии. При этом выполнение ремонтных и реставрационных работ на таких объектах требует значительных затрат. Более того, особые требования предъявляются и

эксплуатации таких объектов, что связано с необходимостью поддержания их в надлежащем состоянии, что также приводит к высоким затратам. Именно поэтому так важно заинтересовать девелоперов в реставрации и приспособлении зданий для современного использования.

Поскольку при приспособлении ОКН зачастую изменению подлежит функциональное назначение здания, экономическую деятельность, связанную с развитием такой недвижимости, принято называть редевелопментом. Объектом редевелопмента, как правило, являются объекты недвижимости, выдержанные в торжественных формах классицизма и расположенные в центральной части Москвы среди исторической застройки, – особняки.

Редевелопмент особняков уже применяется на территории Москвы, безусловно, такие здания привлекают внимание арендаторов своим удобным расположением в самом центре столицы в пределах Садового кольца, ведь они уже давно стали визитной карточкой Москвы. Арендаторов привлекает возможность получить в распоряжение здание, облик которого подчеркнет статус расположившейся в нем компании. В связи с этим на рынке недвижимости представлены и новые объекты капитального строительства с присущим особнякам стилем классицизма. Несмотря на невозможность выкупа земли в центре столицы, строительство новых зданий особняков было бы более выгодно девелоперам, чем реставрация, но политика местной власти, выражаемая заместителем мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Маратом Хуснуллиным, определена однозначно и исключает возможность развития девелопмента на данной территории.

Таким образом, девелоперы, желающие представлять сегменты недвижимости, расположенной в центре столицы, могут заняться развитием объектов культурного наследия.

В ходе анализа было выявлено, что целями девелоперской компании, управляющей проектами редевелопмента особняков, могут выступать:

- извлечение коммерческой прибыли за счет использования приспособленного ОКН;

- минимизация издержек при редевелопменте ОКН;
- сохранение исторического культурного кода города;
- создание девелоперской организации с узкой специализацией;
- наращивание опыта для более эффективной последующей работы с ОКН с точки зрения сроков, качества и стоимости работ.

Для достижения целей девелоперской компании и эффективной организации процессов редевелопмента, необходимо ознакомиться с перечнем основных процедур по сохранению ОКН (рис. 1), установленным главным законом в области сохранения ОКН – Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 N 73-ФЗ [3].

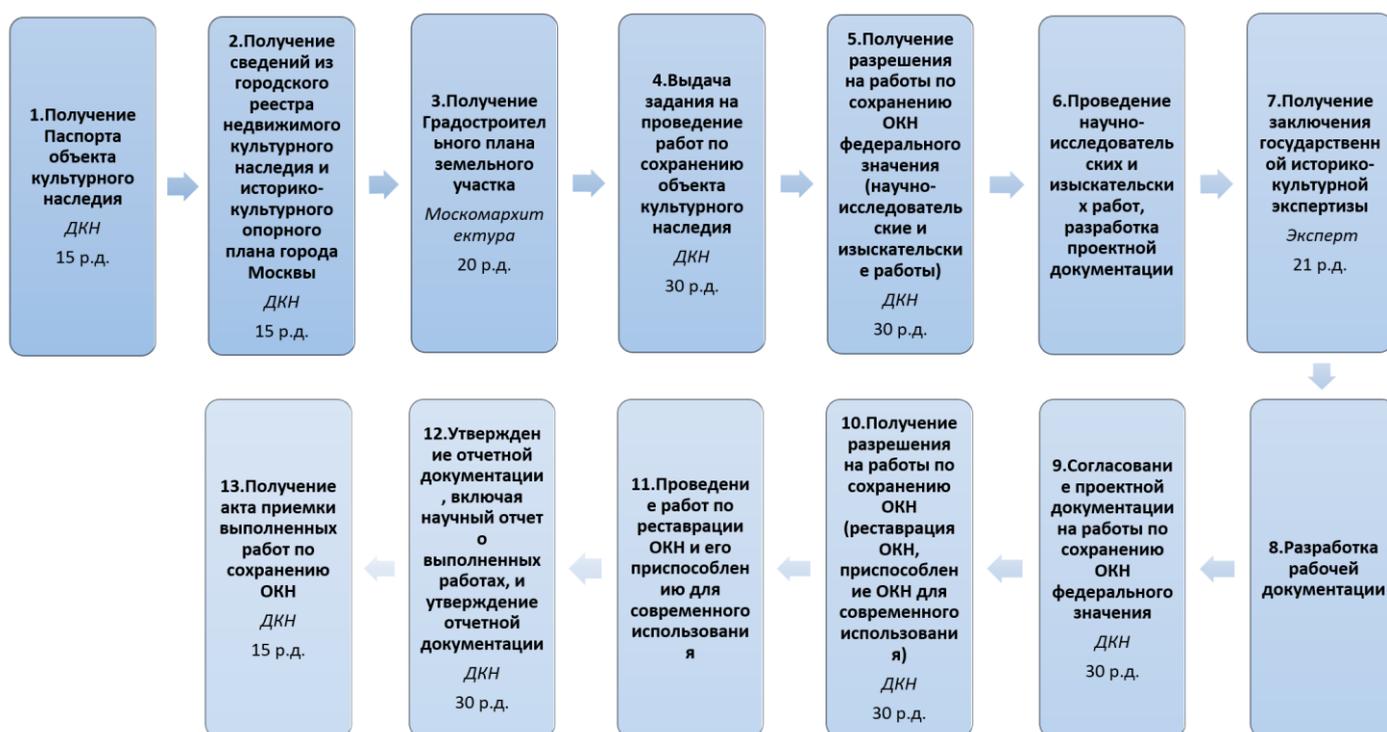


Рисунок 1 – Перечень, порядок и сроки проведения процедур по сохранению ОКН

Согласно вышеупомянутому закону ОКН делятся на:

- памятники (отдельностоящие здания);
- ансамбли (группы изолированных или объединенных памятников);

- достопримечательные места (культурные и природные ландшафты, связанные с историей) [2].

Государственный надзор в области охраны ОКН от Министерства культуры РФ осуществляет Департамент культурного наследия города Москвы.

С точки зрения экономической выгоды, девелоперу могут быть интересны как памятники, так и ансамбли; принадлежность объекта к памятникам истории и культуры нужно определять на основании сведений из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) на сайте Министерства культуры Российской Федерации ([mkrf.ru](http://mkrf.ru)).

Основанием для включения объекта капитального строительства в Реестр является предмет охраны ОКН, описание которого отражено в паспорте ОКН. Предметом охраны являются особенности объекта, подлежащие обязательному сохранению. Это могут быть градостроительные характеристики, местоположение и роль в композиционной структуре квартала; объемно-пространственная композиция ансамбля; композиционные решения; русты, лепные рельефы, портики, чугунные лестницы и другие элементы архитектурно-художественного оформления фасадов [1].

Сроки и государственный орган, предоставляющий государственную услугу, указаны согласно административным регламентам предоставления данных услуг. Все государственные услуги являются бесплатными. Продолжительность работ, выполняемых проектировщиками, изыскателями и подрядчиками, не регламентируется и зависит от объема и сложности выполняемых работ.

Наиболее сложными этапами процесса сохранения ОКН считаются проведение научно-исследовательских и изыскательских работ, разработка проектной и рабочей документации, регламентируемые ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» [2], а также производство работ по реставрации и

приспособлению. Все эти виды деятельности должны осуществляться аттестованной организацией, обладающей лицензией на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

Девелоперская компания может включить в свою организационную структуру проектный и строительный отделы, либо привлечь генпроектировщика и генподрядчика. Также необходимо обеспечить управление недвижимостью.

Таким образом, в ходе проведенного анализа был сделан следующий вывод: несмотря на трудоемкость и продолжительность составления научно-проектной документации, сложность прочих процедур, связанных с редевелопментом ОКН, а также высокую стоимость, обусловленную зачастую уникальным составом работ, это направление является перспективным для девелоперских компаний в силу места расположения объектов и имиджевой составляющей.

#### *СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ*

- 1. Актуальные проблемы экономики культурного наследия / Под ред. А.Я. Рубинштейна. – М.: Гос. ин-т искусствознания, 2016. – 108 с.*
- 2. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 07.12.2019).*
- 3. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 07.12.2019).*
- 4. Хранители наследия [Электронный ресурс] // URL: <http://hranitelinasledia.com/articles/nasledie-rossii/vladimir-putin-reshit-zadachu-sokhraneniyaistoricheskoy-identichnosti/> (Дата обращения: 07.12.2019)*