

УДК 614.849

***ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИЗДЕРЖКИ АДАПТАЦИИ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ: АНАЛИЗ ЗАТРАТ И СТРАТЕГИИ
УПРАВЛЕНИЯ***

Аксенов С.Г.

*д-р э.н., профессор,
ФГБОУ ВО Уфимский университет науки и технологий,
РФ, г. Уфа*

Сафин Б.И.

*студент,
ФГБОУ ВО Уфимский университет науки и технологий,
РФ, г. Уфа*

Аннотация

В статье анализируются экономические издержки, возникающие при приспособлении объектов культурного наследия к современным требованиям. Рассмотрена структура затрат, включающая научно-исследовательские работы, разработку специальных технических условий, интеграцию инженерных систем в исторические конструкции, обеспечение противопожарной безопасности и доступной среды. Показано, что стоимость проектной документации на объект культурного наследия начинается от 750 тыс. рублей, что на порядок выше аналогичных работ на типовых зданиях. Отдельное внимание уделено проблеме соблюдения противопожарных норм: установка систем сигнализации и дымоудаления в интерьерах с ценной отделкой требует нестандартных технических решений, увеличивающих смету. Выявлены основные барьеры для инвесторов: длительные согласования, высокая стоимость уникальных материалов и невозможность применения типовых решений. Обоснована необходимость развития механизмов государственно-частного партнерства и льготных условий

аренды памятников как способа снижения финансовой нагрузки на собственников и сохранения культурного наследия.

Ключевые слова: объекты культурного наследия, памятники архитектуры, адаптация и приспособление, экономические издержки.

***ECONOMIC COSTS OF ADAPTATION OF CULTURAL HERITAGE
SITES: COST ANALYSIS AND MANAGEMENT STRATEGIES***

Aksyonov S.G.

*Doctor of Economics, Professor,
Ufa University of Science and Technology,
Ufa, Russian Federation*

Safin B.I.

*Student,
Ufa University of Science and Technology,
Ufa, Russian Federation*

Abstract

This article analyzes the economic costs incurred when adapting cultural heritage sites to modern requirements. It examines the cost structure, including research and development, development of special technical specifications, integration of engineering systems into historic structures, and ensuring fire safety and an accessible environment. It shows that the cost of design documentation for a cultural heritage site starts at 750,000 rubles, significantly higher than similar work on standard buildings. Special attention is given to the issue of compliance with fire safety regulations: installing alarm and smoke removal systems in interiors with valuable finishes requires non-standard technical solutions, which increase the budget. The main barriers for investors are identified: lengthy approval processes, the high cost of unique materials, and the impossibility of using standard solutions. The need to develop public-private partnership mechanisms and preferential lease

terms for monuments is substantiated as a way to reduce the financial burden on owners and preserve cultural heritage.

Keywords: cultural heritage sites, architectural monuments, adaptation and adjustment, economic costs

Вопрос адаптации исторических зданий под современные требования представляет собой сложную междисциплинарную проблему, находящуюся на пересечении архитектурной практики, исторической науки, юриспруденции и экономики. Центральным противоречием данного процесса является необходимость соблюдения двух часто противоположных групп требований: с одной стороны, неукоснительного сохранения предмета охраны объекта культурного наследия, его подлинности, исторического облика и конструктивных особенностей, а с другой приведения здания в соответствие с актуальными строительными, санитарными, противопожарными нормами и правилами доступности для маломобильных групп населения. Данное противоречие порождает специфические и весьма существенные экономические издержки, которые несут инвесторы, собственники и государство. Финансовая модель адаптации памятника кардинально отличается от модели нового строительства или капремонта обычного здания, требуя нестандартных инженерных решений, уникальных материалов, длительных согласовательных процедур и привлечения узкоспециализированных экспертов. Поиск баланса между сохранением наследия и экономическими затратами становится ключевым фактором, определяющим судьбу многих исторических зданий: их реставрация и возвращение в хозяйственный оборот или, напротив, медленное разрушение и утрату.

Структура затрат на адаптацию исторического здания складывается из нескольких принципиально важных статей, каждая из которых существенно превышает аналогичные расходы при работе с типовыми объектами.

Первоначальной и обязательной статьей является проведение комплекса научно-исследовательских и изыскательских работ. Он включает в себя историко-архивные изыскания, натурные исследования конструкций и материалов, инженерно-техническое обследование и разработку научно-проектной документации, на основании которой в дальнейшем выполняются все работы. Данный этап является критически важным, так как устанавливает предмет охраны, конкретные элементы, конструкции и характеристики здания, которые не подлежат изменению. Стоимость разработки только проектной документации на ремонт объекта культурного наследия, согласно коммерческим предложениям профильных организаций, начинается от 750 тысяч рублей и может достигать нескольких миллионов в зависимости от сложности и масштаба памятника. Для сравнения, стоимость проекта капитального ремонта обычного здания может начинаться от 70 тысяч рублей. Отдельную значительную статью расходов составляют работы по разработке и согласованию специальных технических условий. Поскольку многие современные нормы особенно в части пожарной безопасности, расстояний эвакуационных путей, ширины проемов и несущей способности перекрытий физически невозможно выполнить в здании, построенном столетия назад, требуется обосновать отступления от этих норм. Данная процедура является длительной, требует привлечения аккредитованных экспертных организаций и также влечет за собой существенные финансовые затраты [1,2].

Наиболее существенные и часто конфликтные издержки возникают на стадии непосредственного выполнения работ по приспособлению. Они связаны с необходимостью интегрировать в историческую ткань здания современные инженерные системы: отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, электроснабжения, слаботочных сетей, водоснабжения и канализации. Задача усложняется тем, что изначально эти

здания не были рассчитаны на подобные нагрузки и вмешательства. Прокладка новых коммуникаций требует щадящих методов, таких как алмазное бурение, фрезерование и микротоннелирование, чтобы минимизировать ущерб историческим конструкциям. Используемые материалы, например, специальные штукатурки, краски, воссозданный лепной декор или деревянные столярные изделия, часто изготавливаются по индивидуальному заказу с применением исторических технологий, что увеличивает их стоимость в разы по сравнению с серийной продукцией. Так, даже разработка колористического паспорта для объекта культурного наследия, определяющего исторически достоверные цвета фасада, может стоить от 180 тысяч рублей и требует согласования в органах охраны памятников. Кроме того, сам производственный процесс ведется медленнее, чем при новом строительстве, требует постоянного присутствия архитектора-реставратора и авторского надзора, что также сказывается на общей смете проекта [3].

Особую категорию расходов формирует необходимость обеспечения требований пожарной безопасности и доступной среды, которые часто являются наиболее трудносовместимыми с сохранением подлинности памятника. Установка современных систем пожарной сигнализации, дымоудаления и автоматического пожаротушения в интерьерах с ценными росписями или лепниной требует невидимого монтажа или применения сверхтонких элементов, что технологически сложно и дорого. Создание необходимых по нормам эвакуационных выходов и противопожарных преград может потребовать устройства новых проемов в несущих стенах или капитального усиления конструкций, что не всегда допустимо с точки зрения сохранения исторического облика. Аналогичная проблема возникает при оборудовании здания лифтами и пандусами для маломобильных граждан. Интеграция подобных элементов в исторический объем, особенно в зданиях с

парадными лестницами, являющимися предметом охраны, становится сложнейшей архитектурной и инженерной задачей, решение которой напрямую влияет на бюджет проекта. Таким образом, адаптация к каждому современному нормативу оборачивается не просто выполнением типового решения, а разработкой индивидуального, зачастую пионерского технического подхода, стоимость которого резко возрастает [3].

Экономическая целесообразность подобных дорогостоящих проектов является предметом серьезного анализа и зависит от ряда ключевых факторов. Инвестиционный потенциал объекта культурного наследия определяется не только его физическим состоянием, но и локацией, транспортной доступностью, разрешенными режимами использования и культурным потенциалом места. Как отмечают эксперты, в крупных городах с высокой стоимостью квадратного метра адаптация памятника под элитное жилье, офисы или апартаменты может быть экономически оправданной. В регионах с более низкой рыночной стоимостью недвижимости наиболее устойчивые бизнес-модели связаны с созданием «третьих мест» – музеев, бутик-отелей, ресторанов или культурно-досуговых центров, извлекающих выгоду из уникальной исторической атмосферы и туристического трафика. Важнейшим условием окупаемости становится разработка детальной концепции будущего использования, которая позволит конвертировать нематериальную историко-культурную ценность в устойчивый денежный поток. При этом сроки окупаемости инвестиций в объекты культурного наследия, как правило, значительно длиннее, чем в проекты нового строительства, что требует от инвестора долгосрочных планов и терпения [4,5].

Очевидно, что распределение финансовых затрат по сохранению и адаптации обширного фонда памятников истории и культуры не может быть возложено исключительно на частных инвесторов или бюджет. В России

зарегистрировано более 150 тысяч объектов культурного наследия, значительная часть которых находится в неудовлетворительном состоянии. Государственное финансирование, носящее адресный характер, объективно недостаточно для решения проблемы в полном объеме. Поэтому поиск баланса предполагает развитие эффективных механизмов государственно-частного партнерства. К ним могут относиться льготные условия долгосрочной аренды памятников с возложением обязательств по их реставрации на арендатора, предоставление налоговых льгот, софинансирование из бюджета наиболее социально значимых проектов, а также создание понятных и прозрачных конкурсных процедур для отбора инвесторов. Необходима выработка единой системной политики, которая, с одной стороны, защищала бы подлинность наследия от недобросовестного вмешательства, а с другой предлагала бы инвестору четкие, предсказуемые «правила игры» и меры поддержки, снижающие экономические риски. Успешные примеры редевелопмента, такие как преобразование бывших промышленных зданий в арт-кварталы или общественные пространства, демонстрируют, что такой компромисс возможен и выгоден всем сторонам: городу, инвестору и обществу.

Таким образом, стоимость адаптации исторических зданий под нормативные требования представляет собой сложный синтез прямых финансовых вложений и скрытых издержек, связанных с поиском компромиссов, разработкой нетиповых решений и преодолением административных барьеров. Высокая цена подобных проектов является не прихотью, а объективным следствием уникальности каждого памятника и сложности задачи интеграции прошлого в настоящее. Баланс между сохранением наследия и экономическими издержками достигается не через упрощение норм или снижение требований к качеству реставрации, а через умную экономику, основанную на повышении инвестиционной

привлекательности объектов культурного наследия. Это требует формирования комплексного подхода, сочетающего адресную государственную поддержку, привлечение частного капитала на условиях четких взаимных обязательств и профессиональное управление, способное превратить историческую ценность в долгосрочный экономический и социальный ресурс для развития городов и регионов.

Библиографический список

1. Аксенов С.Г., Ирниченко О.А. Обеспечения пожарной безопасности нефтяных и газовых скважин // Экономика строительства. 2023. № 7. С. 41-45.
2. Аксенов С.Г., Киселева Е.А. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности газовой котельной // Кузнечно-штамповочное производство. Обработка материалов давлением. 2022, № 10. - С. 118-129.
3. Абанкина Т.В., Деркачев П.В. Стратегии повышения эффективности использования объектов культурного наследия // Вопросы государственного и муниципального управления. 2016. №4. С. 45-74.
4. Гехтляр С.Я., Осадчая О.А. Концепт «дворянская усадьба» в русской культуре: место в концептосфере, содержание, структура // Мир науки, культуры, образования. -2012. -№ 6.- С. 18-21.
5. Реш О. В., Антонова Е. Л., Туркина В. Г. Проблема сохранения культурной памяти и культурного наследия // Наука. Искусство. Культура. 2015. №3 (7). С. 29-34.