

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
«ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ»

Факультет городского и регионального развития

Индивидуальный проект в рамках практики.

“Состояние объектов культурного наследия и способы их сохранения”

Выполнили студенты 3 курса
группы БГП203:

Комаров Олег Александрович,

Репина Елизавета Андреевна

Проверили:

Байдуж Марина

Бучулаева Марьям Асламбековна

Павлюк Семен Геннадьевич

Москва — 2022

Введение

В ходе одного из экспресс-интервью респондентка нам сказала: “Человек после себя оставляет песни, танцы и города”. Действительно, города являются местом, где каждый может сохранить частичку себя, своей жизни. В чем это может выражаться? В архитектуре зданий, благоустройстве улиц, озелененности города… Все это можно назвать совокупным историческим наследием.

Историческое наследие - это важный и неотъемлемый символический аспект города. История со всеми событиями и деятелями порой оказывает большое влияние на формирование города, его бренда и идентичность жителей. Одни из важных продуктов этого влияния - объекты культурного наследия. То немногое, что нам досталось от предшественников, то к чему мы действительно можем прикоснуться, то благодаря чему мы не забудем свою историю.

Однако, несмотря на важность памятников и реальную необходимость в их сохранении, часть объектов культурного наследия не получает должного финансирования от государства и находится порой в аварийном состоянии.

Территория, которой мы занимались в рамках первого полевого задания в Уфе, как раз состояла преимущественно из исторической застройки. Большинство домов находилось в полуразрушенном состоянии. Поэтому мы недолго думали над темой индивидуального проекта и решили изучить проблему, которую наблюдали сами в течение нескольких дней.

В качестве изучаемого объекта мы взяли застройку на улице Октябрьской Революции. На данный момент (июль 2022 года) на ней находится 38 зданий, обладающих статусом охраняемого памятника. Как будет показано далее, большинству из объектов культурного наследия сейчас требуется серьезный ремонт. Также стоит отметить, что большая часть домов никак не используется.

Мы предполагаем, что одна из главных причин подобного состояния памятников истории - недостаток финансирования проектов по реставрации объектов культурного наследия в целом. Поэтому, основываясь на изученной литературе, посвященной международному и российскому опыту по сохранению исторической

застройки, мы предлагаем, в обобщенном виде, программу, которая позволила бы частично решить финансовую проблему, сделав проекты реставрации рентабельными.

Ниже мы приводим сформулированную нами схему экспресс оценивания состояния здания. На ее основе мы описали каждый памятник на изучаемой территории и прочие, неохраняемые, фрагменты исторической застройки на улице Октябрьской революции в Уфе. Это было сделано с целью определения общего состояния застройки на изучаемой улице, а также для дальнейшего использования схемы для других территорий.

Оценка состояния объектов культурного наследия

Наша оценка в высокой степени субъективна, однако, мы постарались ее формализовать и привести к единой балльной шкале, представленной в таблице ниже.

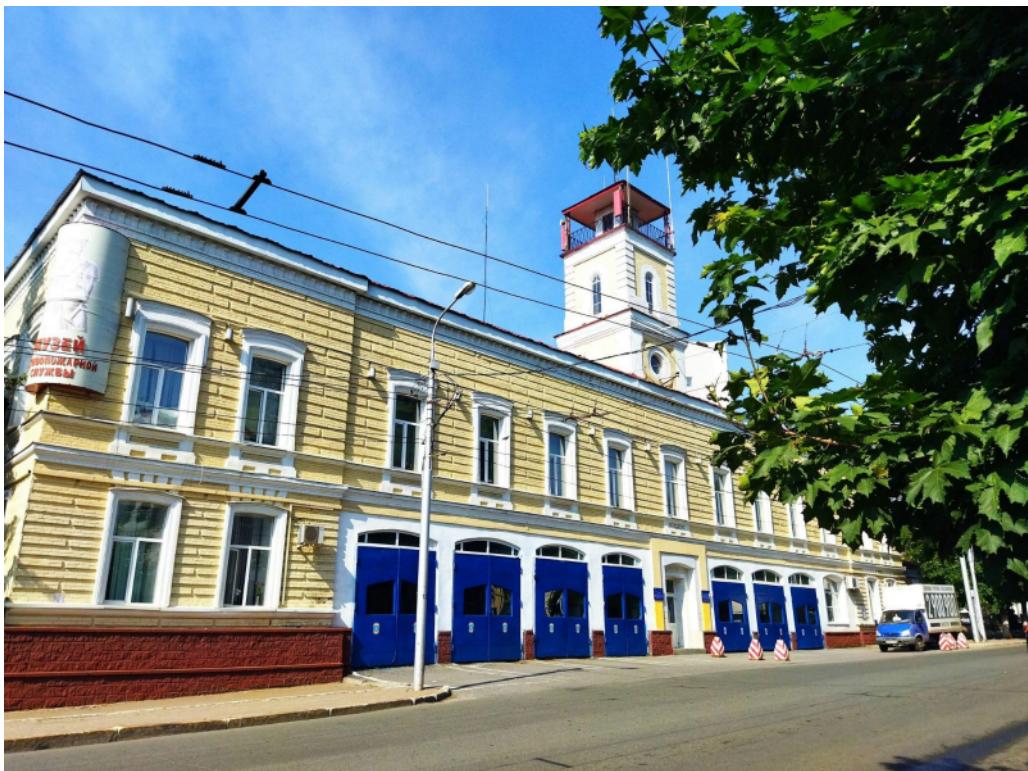
Балл	Описание
0	Здание находится в разрушенном состоянии. Нет крыши, окна выбиты или забиты, стены в трещинах, краска облезла, дом просел, все вокруг заросло.
1	Здание имеет видимые серьезные повреждения. Крыша и фундамент сильно повреждены, окна старые, краска облезла, сломаны украшения дома, есть граффити и объявления. ИЛИ проведена реконструкция здания, которая полностью уничтожила оригиналый вид постройки.
2	Здание имеет видимые повреждения. Крыша и/или фундамент в неудовлетворительном состоянии, окна старые, есть граффити, на видном месте современные провода и ТВ-антенна.
3	Стены здания в нормальном состоянии. Крыша и/или фундамент в удовлетворительном состоянии, окна и двери старые, без граффити, на видном месте современные провода и/или ТВ-антенна.
4	Здание в хорошем состоянии, но требует косметического ремонта. ИЛИ здание в отличном состоянии, но у него много современных элементов, которые нарушают первоначальный вид здания.
5	Здание в отличном состоянии и оно органично отреставрировано и воссоздает облик исторического объекта.

Оценка состояния здания довольно комплексная задача, поэтому во время полевых работ мы нередко сталкивались с примерами зданий, которые четко не укладываются в описанную шкалу, а попадают в некоторую среднюю оценку между двумя определенными. Для таких случаев была разработана шкала “стремления”, описывающая здания, которые, будучи определенными к одному из шести коэффициентов (индексу n), находятся в лучшем или худшем состоянии, чем усредненный представитель данного индекса, и тяготеют к индексам $n+1$ или $n-1$ соответственно.

Таким образом, итоговый индекс может иметь вид n , где n - индекс из первичной классификации выше, либо вид $n.i$, где n - первичный индекс, i - индекс

стремления, равный первичном индексу, к которому тяготеет оценка состояния здания (например, индекс 2.3 означает, что мы оценили состояние здания на 2, стремящиеся к 3).

Также, для корректировки исходной шкалы для изучаемой территории, мы приводим эталоны для индекса 0 и индекса 5.



Примером здания с индексом 5 может послужить пожарная часть по адресу ул. Октябрьской революции, 14. Оно находится в хорошем состоянии, недавно отреставрировано, заметных повреждений не имеет. При этом замененные при реставрации части подобраны достаточно лаконично (исключения составляют гаражные двери, которые, однако, тоже могут послужить примером скорее удачного компромисса между утилитарными требованиями и попыткой сохранения аккуратного вида фасада).

В качестве наглядного примера здания с индексом 0 можно привести сгоревшее здание по адресу Октябрьская Революция, 53, от которого, фактически, остались только стены, оно не может функционировать, как жилое здание, более того оно заброшено без следов попыток какого-либо восстановления. Важно уточнить, что здание входит в комплекс памятников архитектуры.



Исходя из данных примеров оценки прочих зданий были несколько скорректированы. Ниже приведено описание каждого памятника на изучаемой территории. В приложение вынесена таблица с адресами и статусами объектов.



Особняк Петунина В.А.

Оценка состояния: 4

Комментарий к оценке: Нужен минимальный косметический ремонт



Полиция главная

Оценка состояния: 5

Комментарий к оценке: Отличное состояние



Дом Попова

Оценка состояния: 1

Комментарий к оценке: Дом просел, дерево местами со следами гниения, окна старые, в плохом состоянии, крыша со значительными повреждениями



Дом Петровского К.Л.

Оценка состояния: 2

Комментарий к оценке: Штукатурка облезла, новые окна, которые заклеили газетами, одно из окон разбито, деревянная часть в хорошем состоянии, крыша местами повреждена, но незначительно, есть закрашенные граффити



Дом Чижёвой

Оценка состояния: 1

Комментарий к оценке: Низ просел, штукатурка облезла, очень старые оконные рамы, есть заплатки, древесина прогнила в нескольких местах, в балконе дыра, под балконам стоят заборы, так как балкон может обрушиться в любую минуту, крыша местами разрушена, есть граффити, объявления о помощи



Дом Косицкой А.Н.

Оценка состояния: 3

Комментарий к оценке: Фундамент и деревянные стены без видимых значительных повреждений, однако краска и штукатурка местами повреждены, карниз немного разошелся, наличники сохранились в целости, окна разные - деревянные и пластмассовые, что портит вид фасада



Дом Чижёвой (восточный)

Оценка состояния: 1.2

Комментарий к оценке: Часть окон отсутствует, кирпич начал разрушаться, краска местами облезла, входная часть в не лучшем состоянии, видно сбоку, что дом немного просел. Стремление оправдано тем, что дом еще не в совершенно ветхом состоянии и при масштабных вложениях может быть восстановлен



Усадьба Зубовых (западный дом)

Оценка состояния: 2

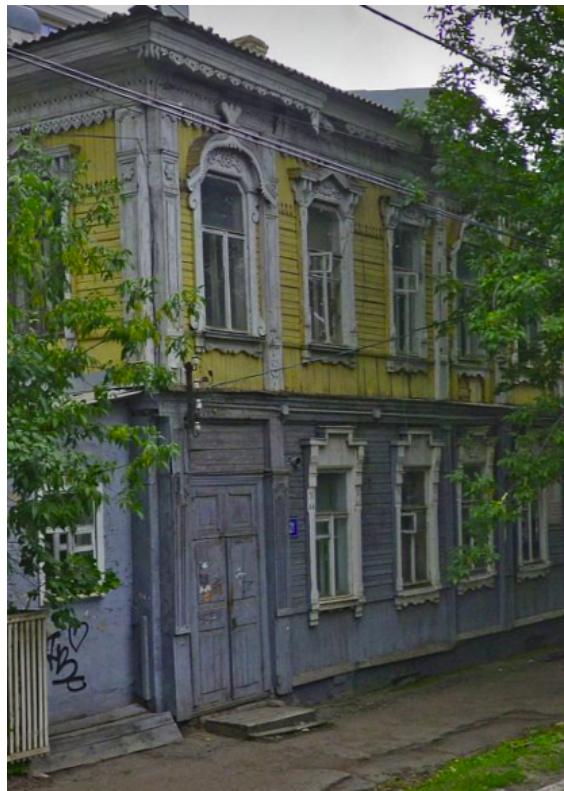
Комментарий к оценке: Все стены без видимых повреждений, но требуют косметического ремонта, фундамент просел, 2 из 6 окон выбиты, оконные рамы старые, подъезд покосившийся, есть граффити



Усадьба Зубовых (восточный дом)

Оценка состояния: 2

Комментарий к оценке: Краска местами сошла, оконные рамы старые, крыша в плачевном состоянии, торчат современные провода, фундамент начинает разрушаться, одно из окон замуровали



Дома Чувильдина и Ольшевской

Оценка состояния: 3

Комментарий к оценке: Краска частично облезла, видны небольшие участки поврежденного дерева. Окна и украшения старые, они целы и не гниют, крыша почти полностью сохранилась, имеет лишь незначительные повреждения. Само дерево, из которого построен дом, также без видимых повреждений или следов гниения

Дома Чувильдина и Ольшевской



Оценка состояния: 3

Комментарий к оценке: Краска почти полностью сохранилась в изначальном состоянии, исключая значительные повреждения на фундаменте, на первом этаже оконные рамы старые, на втором новые, пластмассовые, явно выбивающиеся из стиля фасада, карниз деревянный, без видимых повреждений и следов гниения, на крыше повреждений покрытия также не замечено, совершенно неуместные металлические двери

Усадьба Безруковых с кирпичными воротами (дом западный)



Оценка состояния: 3

Комментарий к оценке: Краска местами слезает, оконные рамы старые, но сохранились без повреждений, на крыше также не замечено повреждений, входная часть очень грубо отремонтирована, с применением элементов резко выбывающих из стиля фасада

Усадьба Лапиной Ю.В. (дом западный)



Оценка состояния: 1

Комментарий к оценке: Часть окон отсутствует, есть граффити, объявления о помощи, деревянная часть дома подкосилась, где-то доски отсутствуют, местами доски прогнили, отовсюду торчит зелень, краска облезла, на крыше и карнизе видны трещины



Усадьба Лапиной Ю.В. (дом восточный)

Оценка состояния: 3

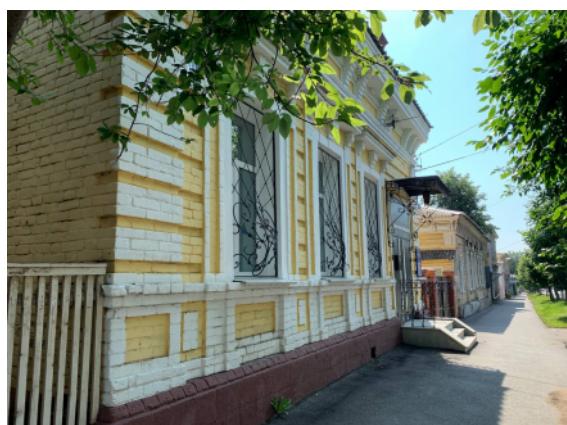
Комментарий к оценке: Дерево дома без видимых значительных повреждений или гниения, то же можно сказать о крыше и фундаменте, оконные рамы старые деревянные, также неплохо сохранились. Краска местами облезла и требует замены



Дом Андреева П.Т. (Сугробова)

Оценка состояния: 3.2

Комментарий к оценке: Оконные рамы старые, но сохранины, окна заколочены, крыша без значительных повреждений, краска во многих местах сошла, видны незначительные повреждения кирпича. Стены дома в состоянии, когда дом можно капитально отремонтировать и сохранить, однако состояние остальных элементов тяготеет к индексу 2



Усадьба Ушковой Е.К.: Кирпичный дом

Оценка состояния: 4.5

Комментарий к оценке: Здание недавно отреставрировано, но новые элементы (кондиционер, провода, оконные рамы) портят общий вид исторического здания, чем обусловлено присвоение стремления, а не первичного индекса 5



Усадьба Ушковой Е.К.: Деревянный дом

Оценка состояния: 3

Комментарий к оценке: Краска местами сошла, висят новые тв-тарелки, доски местами прогнили, часть покрытия крыши отсутствует, недостает одного наличника



Комитет попечительства о бедных (I-е здание в усадебном комплексе)

Оценка состояния: 2

Комментарий к оценке: Старые оконные рамы, отломаны декорации на окнах, внизу кирпич частично разрушен, деревянные доски частично прогнили, прогнулись или вообще отсутствуют, современные провода торчат в разные стороны, краска сошла



Комитет попечительства о бедных (II-е здание в усадебном комплексе)

Оценка состояния: -

Комментарий к оценке: Сейчас находится на ремонте



Дом Варенъковой Л.Г.

Оценка состояния: 2.3

Комментарий к оценке: Краска местами облезла, оконные рамы старые, целы, но со следами гниения, крыша сохранна, торчат современные провода и коробки, видны незначительные повреждения кирпича. Стремление присвоено за в целом высокую сохранность стен и, соответственно, возможность реставрации здания



Комитет попечительства о бедных (III-е здание в усадебном комплексе)

Оценка состояния: 2

Комментарий к оценке: Деревянные доски частично прогнили, кирпич начинает рушится, краска частично сошла, оконные рамы старые, фасад здания, выходящий на улицу, выглядит относительно сохранно, а вот со стороны двора повреждения здания очевидны



Комитет попечительства о бедных (IV-е здание в усадебном комплексе)

Оценка состояния: 2

Комментарий к оценке: Кирпич внизу рушится, краска сходит, оконные рамы старые, в некоторых местах вообще нет окон, на крыше также видны повреждения, есть граффити, объявления о помощи, современные провода торчат во все стороны

Дом Вареньковой Л.Г.



Оценка состояния: 2.3

Комментарий к оценке: Есть граффити, краска облезла, раньше были объявления о помоши, оконные рамы деревянные, со следами гниения, крыша в некоторых местах отсутствует, украшений в некоторых местах не хватает, на 2 этаже балкон немножко прогнил. Однако присвоено стремление за сохранность деревянных стен

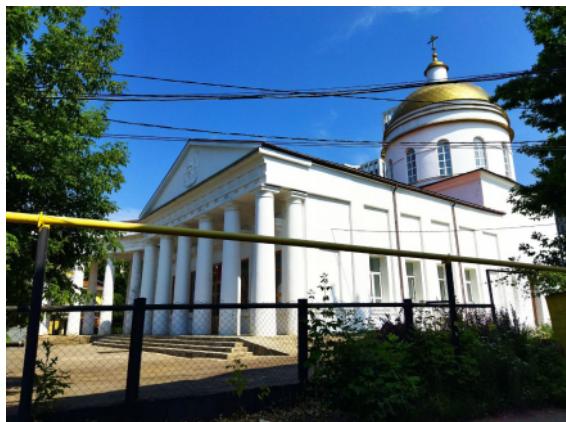
Особняк Васильева М.С.



Оценка состояния: 3.2

Комментарий к оценке: Краска местами облезла, оконные рамы на нижнем этаже выполнены из современных материалов, что портит вид, крыша прогнила, узоры сохранились, балкон на покосившихся опорах, видны провода. Стены, в том числе и деревянные, сохранины, однако за состояние остальных элементов присвоено стремление к индексу 2

Церковь Спасская



Оценка состояния: 4

Комментарий к оценке: Стены и покрытие у здания недавно отремонтированы, колоннада требует косметического ремонта, купол недавно заменен или отремонтирован, окна новые пластмассовые, те, что видны на фасаде подобраны относительно гармонично, боковые сильно выбиваются из стиля постройки

Дом Иванова П.А. с кирпичными воротами



Оценка состояния: 3.4

Комментарий к оценке: Стены в сохранном состоянии, требуется косметический ремонт, есть трещины в кирпиче, карниз и крыша без видимых повреждений, окна наверху старые, внизу новые пластмассовые, старая дверь. Стремление присвоено за высокую сохранность стен и, соответственно, возможность реставрации здания



Особняк Никитиных

Оценка состояния: 2

Комментарий к оценке: Видно искривление фундамента, окна как старые, так и новые, есть гнилые доски, крыша сильно повреждена, краска местами облезла, входная дверь не подходит зданию, на фасаде есть ТВ-тарелки



Особняк Хасабова Э.Н.

Оценка состояния: 2

Комментарий к оценке: Краска облезла, есть граффити, у части окон нет ставней, крыша деревянная, со следами гниения, по бокам доски прогнили, на стенах есть трещины



Дом Зенцова

Оценка состояния: 3

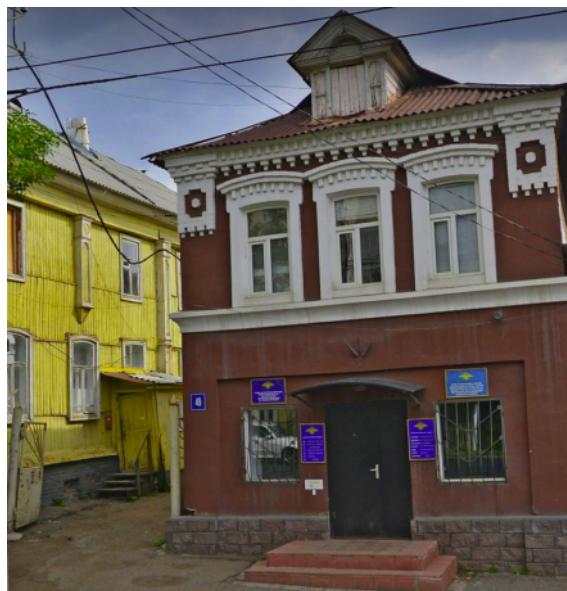
Комментарий к оценке: Заметны незначительные повреждения кирпича, краска облезла, но стены сохранны, есть как старые оконные рамы, так и новые, которые слабо вписываются в стиль фасада



Особняк Шамовых со старообрядческой моленной

Оценка состояния: 2.1

Комментарий к оценке: Краска облезла, местами дерево прогнило, все в зарослях перед территорией, оконные рамы как новые, так и старые, местами окон нет, крыша сохранена, печная труба разрушается, есть объявления о помощи, в лестнице отсутствует 1 ступенька



Усадьба Шамовых (кирпичный дом)

Оценка состояния: 3.4

Комментарий к оценке: Фасад недавно отремонтирован, на боковых стенах есть повреждения штукатурки, деревянные элементы крыши со следами гниения, окна пластмассовые, слабо подходят под стиль фасада. Стремление присвоено за состояние фасада и общую сохранность стен, фундамента и крыши



Особняк Аверьяновых

Оценка состояния: 2

Комментарий к оценке: Кирпич фундамента разрушается, местами дом просел, старые оконные рамы в целости, краска сохранена, все узоры сохранены, на крыше повреждения, ступеньки заросли зеленью, дверь приделана некачественно, есть ТВ-тарелка



Усадьба Шамовых с оградой и воротами (Западное здание)

Оценка состояния: 2

Комментарий к оценке: Оконные рамы старые, балкон деревянной с закрытой тканями верхней частью, есть ТВ-антенна, окна местами забиты, краска в нормальном состоянии, есть трещины на крыше



Усадьба Шамовых с оградой и воротами (Восточное здание)

Оценка состояния: 0

Комментарий к оценке: Дом горел, крыша отсутствует (лежит рядом с домом), ступенек нет, кирпич разрушен, краска облезла, части оконных рам нет, дом зарос зеленью, местами просел, есть трещины

Кузнецковское (II-е городское приходское) училище

Оценка состояния: 3.4

Комментарий к оценке: Заметные повреждения краски, оконные рамы новые, стены сохранились без повреждений, равно как и крыша, есть трещины у штукатурки на фундаменте. Нужен основательный косметический ремонт. Индекс стремления присвоен за высокую сохранность здания и лишь косметические повреждения



Дом Демидовых

Оценка состояния: 4

Комментарий к оценке: Есть объявления о помохи, оконные рамы частично старые деревянные, в хорошем состоянии, частично пластмассовые, зданию требуется незначительный косметический ремонт



Усадьба Сперанского В.В. (дом западный)

Оценка состояния: 2

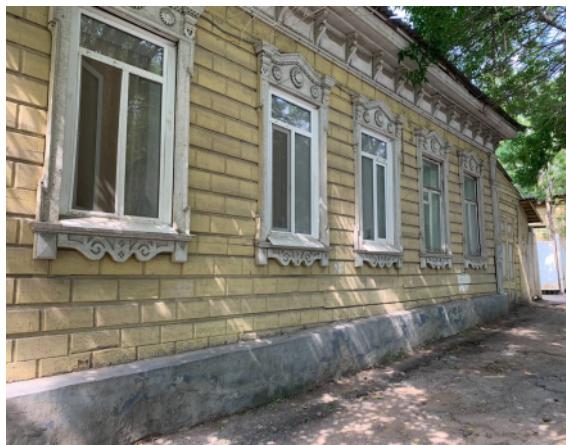
Комментарий к оценке: Ставни со следами гниения, краска местами облезла, оконные рамы старые, но выглядят хорошо, узоры везде сохранены, крыша повреждена, кирпич немного разрушился, есть граффити, объявления о помохи, все выглядит ветхим, сбоку здание начинает разрушаться



Усадьба Сперанского В.В. (дом восточный)

Оценка состояния: 2.3

Комментарий к оценке: Кирпич немного разрушается, краска облезла, оконные рамы старые, окна местами выбиты, крыша и стены в сохранном состоянии, требуется косметический ремонт. Стремление присвоено за высокую сохранность стен и возможность реставрации здания



Западный дом усадьбы Сперанских

Оценка состояния: 3

Комментарий к оценке: Оконные рамы частично новые пластмассовые, частично хорошо сохранившиеся деревянные, украшения сохранились хорошо, краска почти нигде не облезла, крыша без серьезных повреждений, пристройка современная, есть несколько объявлений о помощи, фундамент не поврежден.

Для некоторого обобщения приведенных оценок состояния изученных зданий ниже представлена суммирующая визуализация. Все описанные выше здания внесены на картосхему (Рис. 1), что позволяет составить представление о состоянии памятников на изучаемой территории в целом, и о их расположении в пространстве.

Также мы приводим график, отражающий количественное соотношение зданий с разными индексами на территории (Рис. 2), для оценки среднего состояния изученных охраняемых объектов.



Рис. 1

Количественное соотношение домов, определенных к разным индексам

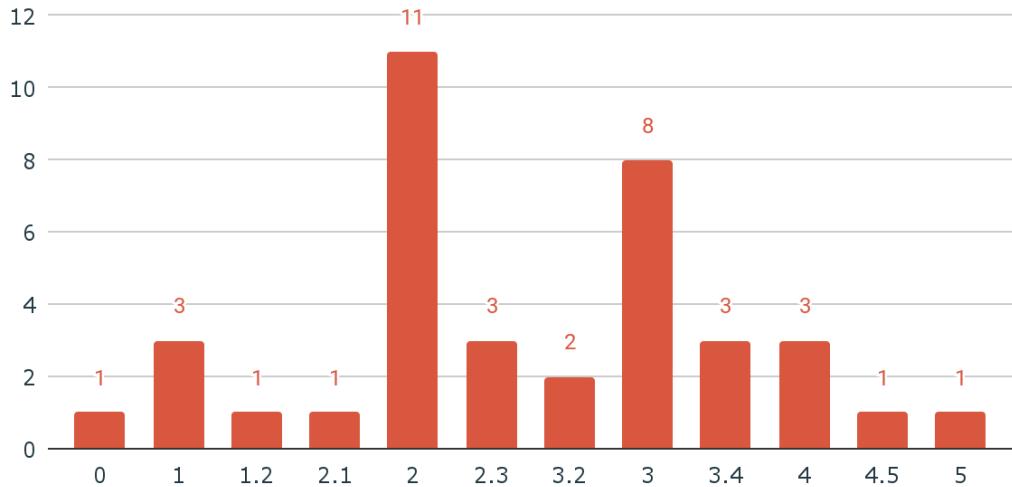


Рис. 2

Лидирующая категория - индекс 2, который был присвоен 11 из 38 зданий или 15 из 38, если учитывать первичный индекс 2 с индексами стремления. Вторая по частоте категория - индекс 3, суммарно с индексами стремления присвоенных 13 из 38 зданий. На все остальные оценки приходиться, соответственно, менее трети (10 из 38) от общего количества охраняемых зданий.

Следовательно, большинству охраняемых зданий на рассмотренной нами территории требуется, как минимум, основательный косметический ремонт, если речь идет об индексе 3, или и вовсе полноценная реставрация / капитальный ремонт, если речь идет об индексе 2 и ниже.



Рис. 3

Кроме того, для представления о том, насколько пристально следят за охраняемыми объектами, в рамках нашего полевого исследования мы оценили состояние прочих зданий на улице, которые соотносятся с изучаемыми объектами по архитектурному стилю и времени постройки. Так мы сможем сравнить состояние части исторической застройки, находящейся в частных руках, с охраняемой государством. Для чего приводим еще ряд визуализаций - расширенную картосхему, включающую всю историческую застройку (Рис. 3), количественный график для неохраняемых зданий (Рис. 4) и аналогичный график для всей рассмотренной застройки (Рис. 5).

Индексы состояния зданий без статуса памятника

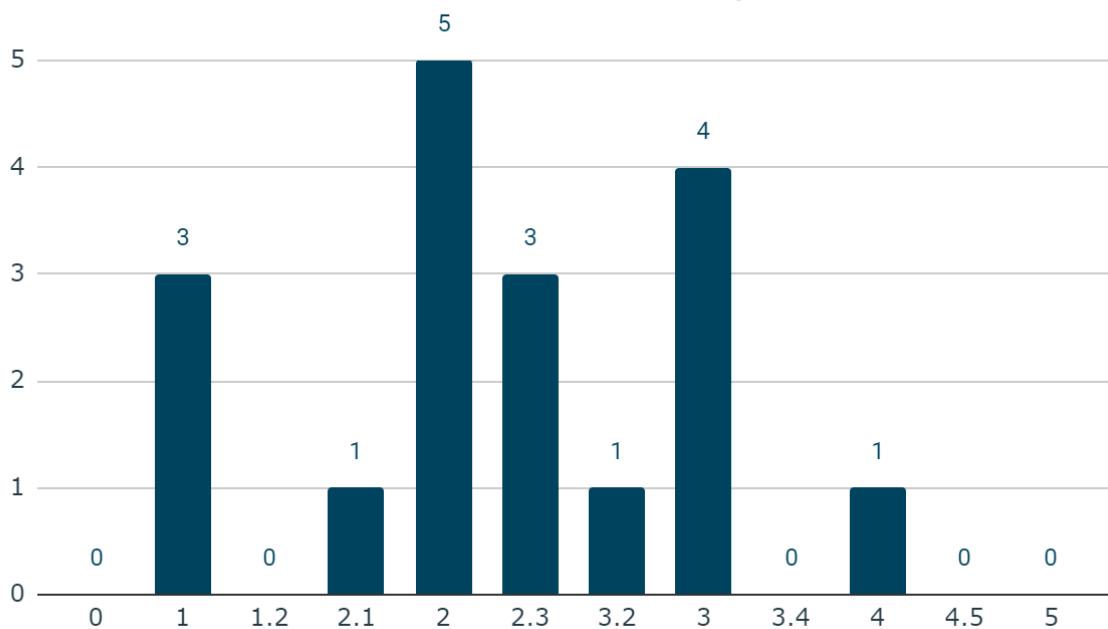


Рис. 4

Индексы состояния исторической застройки

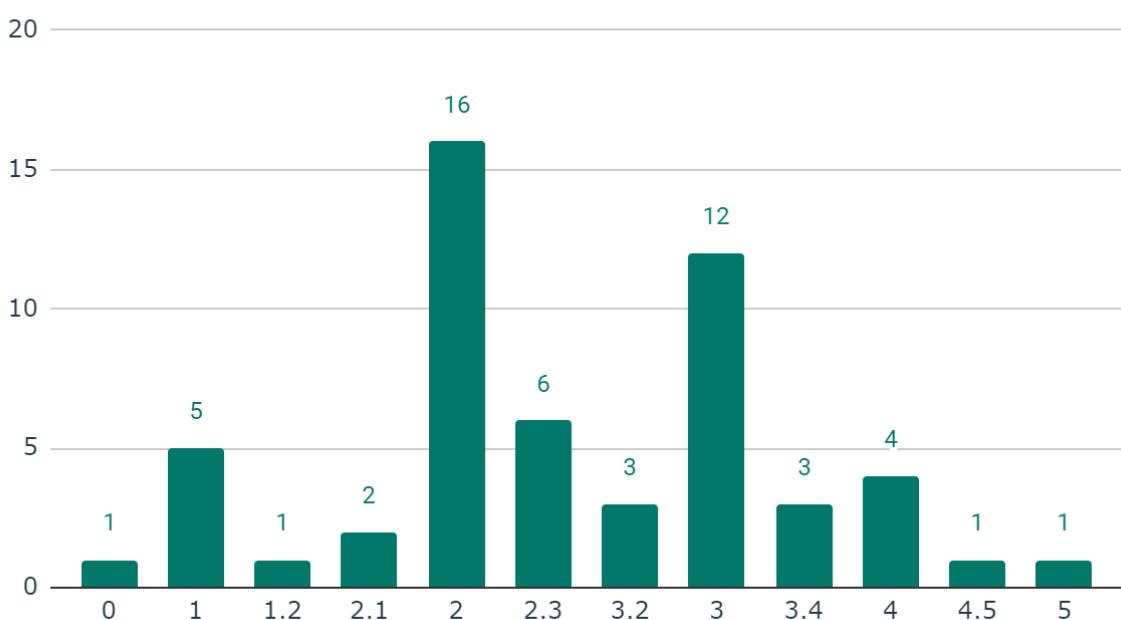


Рис. 5

Из обоих графиков можно проследить, что состояние неохраняемой застройки на том же уровне, что и у зданий, обладающих разного рода статусами памятников, из чего можно сделать вывод, что статус охраны, по крайней мере на рассматриваемой территории, не означает, что за объектом культурного наследия будут более пристально следить, чем за рядовой застройкой того же времени. Тем более охрана государством, видимо, не предполагает любых ремонтных или реставрационных работ. Здесь же можно отметить, что на территории есть несколько зданий в аварийном состоянии и одно, которое, фактически, представляет собой руины.

Поэтому мы считаем важным привести ряд предложений, которые способствовали бы восстановлению объектов исторического наследия.

Предложения для восстановления объектов культурного наследия

Если говорить о конкретном примере рассмотренной территории - статус памятника означает скорее номинальную охрану здания, что уже было продемонстрировано выше как на индивидуальных примерах, так и в более обобщенном виде, в сравнении с аналогичной застройкой, охранных статусов не имеющей.

Апелляции к важности сохранения исторической городской среды, к ее влиянию на восприятие города для изучаемой территории мало продуктивны, в первую очередь потому, что такую аргументацию перебивают финансовые издержки. Восстановление и поддержание в удовлетворительном состоянии исторических памятников требует крайне объемных инвестиций. Кроме того, в случаях, когда финансирование все-таки выделяется, оно с большой вероятностью пойдет на более крупные и уникальные объекты. Последние, с одной стороны, представляются более значимыми с точки зрения сохранения памяти о прошлом и их изучения в целом; с другой стороны, самый очевидный способ получения прибыли от проектов, связанных с памятниками архитектуры, - туризм. Как правило, уникальные объекты больше привлекают туристов.

Потому фрагменты исторической застройки, частным случаем которых являются дома на рассмотренной нами улице, сталкиваются с высокой конкуренцией не только с иными статьями расходов в государственном бюджете, но и с более уникальными и “известными” представителями исторического наследия.

Один из способов эффективно проводить реставрационные работы в таких случаях - получение финансирования от сторонних негосударственных инвесторов и/или рентабельное использование объектов культурного наследия после реконструкции, что позволило бы покрыть затраты на ремонтные работы.

Естественно, идея не нова, подобные программы существуют по всему миру. Ярким примером можно считать работу с американским историческим наследием, описанную Д. Рипкема. В его книге “Экономика исторического наследия. Практическое пособие для руководителей” приведен опыт многих американских городов, которые не только окупали проекты по реставрации и ревитализации объектов культурного наследия, но и получали прибыль в долгосрочной перспективе. Происходило это за счет разных механизмов, в зависимости от кейса, но в общих словах речь идет как о повышении потока туристов в город или конкретные районы, так и о повышении престижа районов, где прошла ревитализация, что стимулировало экономическую деятельность в них, привлекая в город новых внешних инвесторов [1].

Или более точечные примеры французских замков, которые были переданы в частные руки, с наложением на нового владельца обязательств по реставрации и дальнейшему поддержанию состояния объекта. Владелец в свою очередь занимает часть замка, а остальную открывает для экскурсий, чем и покрывает затраты на реставрационные работы. [3]

В целом, существует информационное руководство, выпущенное ЮНЕСКО в 2013 году, где собраны общие рекомендации по тому, как работать с культурным наследием. Это руководство предлагает привлечение внешних инвесторов и одновременное финансирование из многих источников, повышение рентабельности проектов реставрации за счет туризма и привлечения коммерческих предприятий, включение проектов по работе с культурным наследием в общие стратегии развития городов и регионов, чтобы их реализация больше совпадала с особенностями и

традициями региона, потребностями жителей, была более чутка к экономическим трендам [4].

В российском законодательстве также предусмотрена передача объектов культурного наследия в частное владение или аренда коммерческими организациями. Более того реализуются программы по привлечению инвесторов к восстановлению руинированных памятников с долгосрочными контрактами на 49 лет, обязывающими владельца реставрировать и поддерживать здание, предоставляя взамен льготы на коммерческое использование приобретенного объекта [3]. Более того, на рассмотренной нами территории отчетливо видно, что здания, находящиеся в наилучшем состоянии, - это объекты занятые государственными учреждениями, которые поддерживают их в должном состоянии.

Потому наши предложения будут скорее обобщением общепринятых практик по работе с культурным наследием. Самый главный аспект в таком решении, как четко видно из вышесказанного, - это финансирование, при этом идеальный случай, когда для проекта не просто находится инвестор, но когда программа работы с историческим наследием предполагает свою окупаемость и прибыль от дальнейшего использования восстановленного объекта.

Для памятников, подобных рассмотренных нами, самым жизнеспособным вариантом является привлечение инвестиций от коммерческих предприятий. Условно такую программу можно представить, как предоставление помещений здания под открытия разного рода заведений, владельцы которых обязуются отреставрировать объект, если это требуется, и/или часть прибыли направлять на уход за памятником.

Конкретно в случае ул. Октябрьской Революции мы имеем дело с кварталом, расположенным в ближайшей к центру полупериферии, при этом какая-либо коммерция на улице почти отсутствует (есть один магазин швейных машин), потому открывающиеся заведения вероятно будут здесь весьма востребованы. Коммерческое использование памятников может в дальнейшем привлечь больше организаций, которые также начнут открывать свои точки на улице и в квартале в целом, что способствует увеличению общего потока посетителей. Такая ситуация, правда, может оказаться несколько проблематичной из-за того, что привлеченные инвесторы будут

скорее заинтересованы в соседних с памятниками зданиях, которые крайне схожи по архитектуре и времени застройки, находятся, в среднем, в таком же состоянии, как уже ранее отмечалось, но не обременены охранными статусами. Подобную конкурентную ситуацию можно решить, например, при помощи налоговых льгот для бизнеса, размещающегося в зданиях-памятниках.

В качестве альтернативы можно рассмотреть и развитие части памятников, как туристических объектов, так как на территории есть несколько имений, которые можно было бы оборудовать как дома-музеи владельцев усадеб. Тем самым пытаться покрывать затраты на ремонтные работы за счет прибыли с экскурсий.

Таким образом, получается программа, которая хотя и требует активного государственного регулирования, но не требует прямых бюджетных вложений. При этом она способна при должном администрировании не только улучшить состояние объектов культурного наследия, но и приносить прибыль, в том числе и в масштабах города, за счет привлечения внешних инвестиций, увеличения интенсивности экономической деятельности в отдельных районах, потенциального привлечения строительных компаний в увеличивший свою коммерческую привлекательность и повысивший престиж район с исторической застройкой.

Список источников

1. Рипкема Д. Экономика исторического наследия. Практическое пособие для руководителей //М.: ЗАО «Билдинг медиа групп. – 2006. – Т. 156.
2. Сайт управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан [Электронный ресурс]. URL: <https://okn.bashkortostan.ru/activity/21510/> (Дата обращения: 26.07.2022).
3. Серякова Вера Александровна, Федулов А.А. Оценка объектов культурного наследия // Имущественные отношения в РФ. 2016. №2 (173).
4. Житенёв Сергей Юрьевич Системы управления объектами культурного наследия // Журнал Института Наследия. 2016. №3 (6).

Приложение

Наименование памятника	Местонахождение здания-памятника: улица, дом	Датировка	Современное использование	Вид памятника	Уровень значения	Состояние домов	Комментарий к оценке состояния
Особняк Петунина В.А.	Октяб. революции, 13	1880-е гг.	Детский сад № 8	пам-к архит.	Регионального	4	Нужен минимальный косметический ремонт
Полиция главная	Октяб. революции, 14	~1867-1871 гг.	Пожарная часть	пам-к архит., ист., градостроительства	Регионального	5	Отличное состояние
Дом Попова	Октяб. революции, 15	1890-е гг.	Жильё	в компл. пам-ков архит.	Регионального	1	Дом просел, дерево местами со следами гниения, окна старые, в плохом состоянии, крыша со значительными повреждениями
Дом Петровского К.Л.	Октяб. революции, 16	1890-е гг.	Жильё	в компл. пам-ков архит.	Регионального	2	Штукатурка облезла, новые окна, которые заклеили газетами, одно из окон разбито, деревянная часть в хорошем состоянии, крыша местами повреждена, но незначительно, есть закрашенные граффити
Дом Чижевой	Октяб. революции, 17 (с эркерами)	Нач. XX в.	Жильё	пам-к ист, архит., градостроительства	Регионального	1	Низ просел, штукатурка облезла, очень старые оконные рамы, есть заплатки, древесина прогнила в нескольких местах, в балконе дыра, под балконам стоят заборы, так как балкон может обрушиться в любую минуту, крыша местами разрушена, есть граффити, объявления о помощи

Дом Косицкой А.Н.	Октяб. революции, 18	1880-е гг.	Жильё	в компл. пам-ков архит.	Регионального	3	Фундамент и деревянные стены без видимых значительных повреждений, однако краска и штукатурка местами повреждены, карниз немного разошелся, наличники сохранились в целости, окна разные - деревянные и пластмассовые, что портит вид фасада
Дом Чижёвой (восточный)	Октяб. революции, 19	Нач. XX в.	Жильё	компл. пам-ков архит.	Регионального	1,2	Часть окон отсутствует, кирпич начал разрушаться, краска местами облезла, входная часть в не лучшем состоянии, видно сбоку, что дом немного просел. Стремление оправдано тем, что дом еще не в совершенно ветхом состоянии и при масштабных вложениях может быть восстановлен
Усадьба Зубовых (западный дом)	Октяб. революции, 20	1880 г.	Жильё	компл. пам-ков архит.		2	Все стены без видимых повреждений, но требуют косметического ремонта, фундамент просел, 2 из 6 окон выбиты, оконные рамы старые, подъезд покосившийся, есть граффити
Усадьба Зубовых (восточный дом)	Октяб. революции, 20/1	1880 г.	Жильё	компл. пам-ков архит.		2	Краска местами сошла, оконные рамы старые, крыша в плачевном состоянии, торчат современные провода, фундамент начинает разрушаться, одно из окон замуровали

Дома Чувильдина и Ольшевской	Октяб. революции, 21	Кон. XIX в.	Жильё	компл. пам-ков дер. зодч.			3	Краска частично облезла, видны небольшие участки поврежденного дерева. Окна и украшения старые, они целы и не гниют, крыша почти полностью сохранилась, имеет лишь незначительные повреждения. Само дерево, из которого построен дом, также без видимых повреждений или следов гниения
Дома Чувильдина и Ольшевской	Октяб. революции, 21/1	Кон. XIX в.	Жильё	компл. пам-ков дер. зодч.			3	Краска почти полностью сохранилась в изначальном состоянии, исключая значительные повреждения на фундаменте, на первом этаже оконные рамы старые, на втором новые, пластмассовые, явно выбивающиеся из стиля фасада, карниз деревянный, без видимых повреждений и следов гниения, на крыше повреждений покрытия также не замечено, совершенно неуместные металлические двери
Усадьба Безруковых с кирпичными воротами (дом западный)	Октяб. революции, 22	1870-е гг.	Жильё	компл. пам-ков архит.			3	Краска местами слезает, оконные рамы старые, но сохранились без повреждений, на крыше также не замечено повреждений, входная часть очень грубо отремонтирована, с применением элементов резко выбивающихся из стиля фасада
Усадьба Лапиной Ю.В. (дом западный)	Октяб. революции, 23	Кон. XIX в.	Жильё	компл. пам-ков архит.	Регионального		1	Часть окон отсутствует, есть граффити, объявления о помощи, деревянная часть дома подкосилась, где-то доски отсутствуют, местами доски прогнили, отовсюду торчит зелень, краска облезла, на крыше и карнизе видны трещины

Усадьба Лапиной Ю.В. (дом восточный)	Октяб. революции, 23/1	Кон. XIX в.	Жильё	компл. пам-ков архит.	Регионального	3	Дерево дома без видимых значительных повреждений или гниения, то же можно сказать о крыше и фундаменте, оконные рамы старые деревянные, также неплохо сохранились. Краска местами облезла и требует замены
Дом Андреева П.Т. (Сугробова)	Октяб. революции, 24	Кон. XIX в.	Жильё, магазин	пам-ник архит. в комплексе	Регионального	3,2	Оконные рамы старые, но сохранины окна заколочены, крыша без значительных повреждений, краска во многих местах сошла, видны незначительные повреждения кирпича. Стены дома в состоянии, когда дом можно капитально отремонтировать и сохранить, однако состояние остальных элементов тяготеет к индексу 2
Усадьба Ушковой Е.К.: Кирпичный дом	Октяб. революции, 25	~1880-е гг.	Жильё	компл. пам-ков архит.	Регионального	4,5	Здание недавно отреставрировано, но новые элементы (кондиционер, провода, оконные рамы) портят общий вид исторического здания, чем обусловлено присвоение стремления, а не первичного индекса 5
Усадьба Ушковой Е.К.: Деревянный дом	Октяб. революции, 25/1	~1880-е гг.	Жильё	компл. пам-ков архит.	Регионального	3	Краска местами сошла, висят новые тв-тарелки, доски местами прогнили, часть покрытия крыши отсутствует, недостает одного наличника
Комитет попечительств а о бедных (I-е здание в	Октяб. революции, 27	II-я пол.XIX в.	Жильё	КОМПЛ. ПАМ-КОВ АРХИТ., ИСТ.	Регионального	2	Старые оконные рамы, отломаны декорации на окнах, внизу кирпич частично разрушен, деревянные доски частично прогнили, прогнулись или вообще

усадебном комплексе)							отсутствуют, современные провода торчат в разные стороны, краска сошла
Комитет попечительства о бедных (II-е здание в усадебном комплексе)	Октяб. революции, 27/1	II-я пол. XIX в.	Магазин	компл. пам-ков архит., ист.	Регионального	-	Сейчас находится на ремонте
Дом Вареньковой Л.Г.	Октяб. революции, 28	1880 г.	Жильё	компл. пам-ков архит.	Регионального	2,3	Краска местами облезла, оконные рамы старые, целы, но со следами гниения, крыша сохранилась без значительных повреждений, торчат современные провода и коробки, видны незначительные повреждения кирпича. Стремление присвоено за в целом высокую сохранность стен и, соответственно, возможность реставрации здания
Комитет попечительства о бедных (III-е здание в усадебном комплексе)	Октяб. революции, 29	II-я пол. XIX в.	Жильё	компл. пам-ков архит., ист.	Регионального	2	Деревянные доски частично прогнили, кирпич начинает рушиться, краска частично сошла, оконные рамы старые, фасад здания, выходящий на улицу, выглядит относительно сохранно, а вот со стороны двора повреждения здания очевидны

Комитет попечительства о бедных (IV-е здание в усадебном комплексе)	Октяб. революции, 29/1	II-я пол. XIX в.	Жильё	компл. пам-ков архит., ист.	Регионального	2	Кирпич внизу рушится, краска сходит, оконные рамы старые, в некоторых местах вообще нет окон, на крыше также видны повреждения, есть граффити, объявления о помощи, современные провода торчат во все стороны
Дом жилой Протопопова	Октяб. революции, 31/1	Кон.XIX в.	Жильё	компл. пам-ков архит., ист.	Регионального	2,3	Есть граффити, краска облезла, раньше были объявления о помощи, оконные рамы деревянные, со следами гниения, крыша в некоторых местах отсутствует, украшений в некоторых местах не хватает, на 2 этаже балкон немного прогнил. Однако присвоено стремление за сохранность деревянных стен
Особняк Васильева М.С.	Октяб. революции, 32	1870 г.	Жильё	пам-к дер. зодч.	Регионального	3,2	Краска местами облезла, оконные рамы на нижнем этаже выполнены из современных материалов, что портит вид, крыша прогнила, узоры сохранились, балкон на покосившихся опорах, видны провода. Стены, в том числе и деревянные, сохранились, однако за состояние остальных элементов присвоено стремление к индексу 2
Церковь Спасская	Октяб. революции, 37а	1824-1944 гг.	Церковь	пам-к архит., ист., градостроительства	Регионального	4	Стены и покрытие у здания недавно отремонтированы, колоннада требует косметического ремонта, купол недавно заменен или отремонтирован, окна новые пластмассовые, те, что видны на фасаде подобраны

							относительно гармонично, боковые сильно выгибаются из стиля постройки
Дом Иванова П.А. с кирпичными воротами	Октяб. революции, 38	Кон. XIX в.	Жильё	пам-к архит. в комплексе	Регионального	3,4	Стены в сохранном состоянии, требуется косметический ремонт, есть трещины в кирпиче, карниз и крыша без видимых повреждений, окна наверху старые, внизу новые пластмассовые, старая дверь. Стремление присвоено за высокую сохранность стен и, соответственно, возможность реставрации здания
Особняк Никитиных	Октяб. революции, 42 (Новомостовая, 24)	~сер. XIX в.	Жильё	пам-к архит. в комплексе	Регионального	2	Видно искривление фундамента, окна как старые, так и новые, есть гнилые доски, крыша сильно повреждена, краска местами облезла, входная дверь не подходит зданию, на фасаде есть ТВ-тарелки
Особняк Хасабова Э.Н.	Октяб. революции, 45	1870 г.	Жильё	компл. пам-ков архит.	Регионального	2	Краска облезла, есть граффити, у части окон нет ставней, крыша деревянная, со следами гниения, по бокам доски прогнили, на стенах есть трещины
Дом Зенцова	Октяб. революции, 47	Кон. XIX в.	Жильё	пам-к архит., ист. в комплексе	Регионального	3	Заметны незначительные повреждения кирпича, краска облезла, но стены сохранны, есть как старые оконные рамы, так и новые, которые слабо вписываются в стиль фасада
Особняк Шамовых со старообрядческой моленной	Октяб. революции, 49	Нач. XX в.	Жильё	компл. пам-ков архит., ист.	Муниципально го	2,1	Краска облезла, местами дерево прогнило, все в зарослях перед территорией, оконные рамы как новые, так и старые, местами окон нет, крыша сохранена, печная труба разрушается, есть объявления о помощи, в лестнице отсутствует 1 ступенька

Усадьба Шамовых (кирпичный дом)	Октяб. революции, 49/1	Нач. XX в.	Учреждение	компл. пам-ков архит.	Регионального	3,4	Фасад недавно отремонтирован, на боковых стенах есть повреждения штукатурки, деревянные элементы крыши со следами гниения, окна пластмассовые, слабо подходят под стиль фасада. Стремление присвоено за состояние фасада и общую сохранность стен, фундамента и крыши
Особняк Аверьяновых	Октяб. революции, 51	~Нач. XX в.	Жильё	уник. пам-ник дер. зодчества	Муниципально го	2	Кирпич фундамента разрушается, местами дом просел, старые оконные рамы в целости, краска сохранена, все узоры сохранены, на крыше повреждения, ступеньки заросли зеленью, дверь приделана некачественно, есть ТВ-тарелка
Усадьба Шамовых с оградой и воротами (Западное здание)	Октяб. революции, 53/1	1890-е гг.	Жильё	компл. пам-ков архит., ист.	Регионального	2	Оконные рамы старые, балкон деревянной с закрытой тканями верхней частью, есть ТВ-антенна, окна местами забиты, краска в нормальном состоянии, есть трещины на крыше
Усадьба Шамовых с оградой и воротами (Восточное здание)	Октяб. революции, 53 (53/2)	1890-е гг.	Жильё	компл. пам-ков архит.	Регионального	0	Дом горел, крыша отсутствует (лежит рядом с домом), ступенек нет, кирпич разрушен, краска облезла, части оконных рам нет, дом зарос зеленью, местами просел, есть трещины

Кузнецковское (II-е городское приходское) училище	Октяб. революции, 55	1880-е гг.	Истфак БГПУ	пам-к архит., ист.	Регионального	3,4	Заметные повреждения краски, оконные рамы новые, стены сохранились без повреждений, равно как и крыша, есть трещины у штукатурки на фундаменте. Нужен основательный косметический ремонт. Индекс стремления присвоен за высокую сохранность здания и лишь косметические повреждения
Дом Демидовых	Октяб. революции, 57/1	II-я пол. XVIII в	Жильё	пам-к ист., архит., градостроитель- ства	Регионального	4	Есть объявления о помощи, оконные рамы частично старые деревянные, в хорошем состоянии, частично пластмассовые, зданию требуется незначительный косметический ремонт
Усадьба Сперанского B.B. (дом западный)	Октяб. революции, 58	1880 г.	Жильё	компл. пам-ков архит.	Регионального	2	Ставни со следами гниения, краска местами облезла, оконные рамы старые, но выглядят хорошо, узоры везде сохранены, крыша повреждена, кирпич немного разрушился, есть граффити, объявления о помощи, все выглядит ветхим, сбоку здание начинает разрушаться
Усадьба Сперанского B.B. (дом восточный)	Октяб. революции, 58/1	1880 г.	Жильё	компл. пам-ков архит.	Муниципально го	2,3	Кирпич немного разрушается, краска облезла, оконные рамы старые, окна местами выбиты, крыша и стены в сохранном состоянии, требуется косметический ремонт. Стремление присвоено за высокую сохранность стен и возможность реставрации здания

Западный дом усадьбы Сперанских	Октяб. революции, 60	Нач. XX в	Жильё	Памятник	Муниципально го	3	Оконные рамы частично новые пластмассовые, частично хорошо сохранившиеся деревянные, украшения сохранились хорошо, краска почти нигде не облезла, крыша без серьезных повреждений, пристройка современная, есть несколько объявлений о помощи, фундамент не поврежден.
	Октяб. революции, 33	1917 г.	Жильё			3	Краска в некоторых местах облезла, старые створки окон, оконные рамы новые
	Октяб. революции, 31	1917 г.	Жильё			3	Краска частично слезла, есть заплатки, крыша в сохранном состоянии, есть объявления о помощи, оконные рамы старые
	Октяб. революции, 37	1823 г.	Жильё			4	Дом хорошо сохранился, старые оконные рамы, новый забор, фасад, выходящий на улицу, покрашен, а боковые части - нет
	Октяб. революции, 41	1907 г.	Жильё			2,3	Кирпич разрушается, краска облезла, деревянная часть местами прогнила, старые оконные рамы, украшения окон местами отсутствуют, крыша в разрушенном состоянии, пристройка к дому покосилась и прогнила
	Октяб. революции, 43	1970 г.	Жильё			2,3	Кирпич разрушается, краска облезла, оконные рамы старые, крыша без серьезных повреждений, дерево местами прогнило, есть граффити
	Октяб. революции, 57	1970 г.	Жильё			3	Краска сошла, старые оконные рамы, много ТВ-тарелок, крыша без серьезных повреждений

	Октяб. революции, 62	1917 г.	Жильё			3	Краска местами облезла, крыша в неплохом состоянии, сохранились узоры на окнах, в целом производит впечатление сохранного, окна недавно замазывали строительной пеной, дерево хорошо сохранилось
	Октяб. революции, 60/1	1917 г.	Жильё			3,2	Фундамент без серьезных повреждений, оконные рамы старые, украшения дома и ставни сохранились хорошо, у крыши не все части присутствуют
	Октяб. революции, 56	1917 г.	Жильё			1	Фундамент покосился, есть трещины у штукатурки, у одного из 6 окон выбито стекло, карниз с 1 расхождением, шифер отломан
	Октяб. революции, 54	1917 г.	Жильё			2	Фундамент без серьезных повреждений, облицовка серьезно повреждена, дерево местами прогнило и местами отходит, 2 из 5 окон выбиты, оконные рамы старые, карниз местами прогнил, есть отсутствующие элементы в покрытии крыши
	Октяб. революции, 52	1917 г.	Жильё			2	Местами краска облезла, 2 окна отсутствуют, оконные рамы старые, украшения сохранились, карниз с трещинами и местами прогнил
	Октяб. революции, 50	1917 г.	Жильё			2	Покрытие краской без серьезных повреждений, крыша в разрушающемся состоянии, оконные рамы сохранились без серьезных повреждений и гниения, окна на 0 этаже местами отсутствуют, все заросло, по бокам окна выбиты

	Октяб. революции, 48	1917 г.	Жильё			2	Штукатурка облезла, есть заплатки, крыша в разрушающемся состоянии, не все украшения дома сохранились, оконные рамы старые
	Октяб. революции, 46	1917 г.	Жильё			2,1	Краска местами облезла, оконные рамы старые, местами окна отсутствуют, некоторые части крыши отсутствуют, внизу фасад частично начал разрушаться, есть объявления о помощи
	Октяб. революции, 39	1979 г.	Жильё			1	Старый дом, который сейчас полностью отремонтирован, но покрыт дешевой пластмассовой черепицей, облицован зеленой керамической плиткой. Очень трудно оценить состояние самого здания, так как оно полностью покрыто современными облицовочными материалами. Полное пренебрежение историческим видом здания
	Октяб. революции, 44	1917 г.	Жильё			2,3	Оконные рамы старые, ставни закрыты, есть гнилые дома, крыша без серьезных повреждений, дом покосился
	Октяб. революции, 26	1870 г.	Жильё			2	Кирпич разрушается, первый этаж просел, деревянная часть без серьезных повреждений и следов гниения, оконные рамы старые, но в хорошем состоянии, крыша без серьезных повреждений, дом немного покосился
	Октяб. революции, 20 к 1	1917 г.	Жильё			1	Дом просел и подался вперед, краска облезла, есть объявления о помощи, часть узоров сломано

