

УДК 69.003

Н. К. Симаков, студент

М. А. Кисляков, студент

Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

ПРИМЕНЕНИЕ МЕХАНИЗМА РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ИЖЕВСКА

На примере города Ижевска рассматриваются вопросы применения организационно-экономического механизма при реконструкции жилой застройки в историческом центре города и сохранении культурно-исторического наследия.

Представлен план реализации механизма реконструкции, позволяющий создать из центра города единый функциональный механизм, который привлечет внимание инвесторов, а также повысит интерес к истории города не только со стороны местного населения, но и позволит увеличить туристическую привлекательность для гостей города Ижевска – столицы Удмуртской Республики.

Ключевые слова: объекты культурно-исторического наследия; реконструкция жилой застройки; механизм реконструкции; управление реконструкцией застройки; сохранение культурной ценности.

Введение

В свете современных экономических отношений основой совершенствования организационно-экономического механизма при реконструкции жилой застройки в историческом центре города становятся разработанные методологические подходы управления предполагаемой реконструкции, которые, по мнению авторов, должны осуществляться исходя из общей теории управления жилищной сферы города.

Следовательно, наиболее эффективное использование и воспроизводство жилищного фонда может обеспечить только системный подход к управлению реконструкцией.

Взаимодействие комплекса субъектов и объектов управления на основе управляющей и управляемой стороны для сохранения культурной ценности объекта и наиболее качественного изменения среды исторического центра города и есть система управления реконструкцией.

Таким образом, системный комплексный подход к сохранению исторического культурного наследия является наиболее эффективным механизмом реконструкции. Роль органов государственного управления и развития партнерских отношений с негосударственным сектором и общественностью города – это иницилирующая, контролирующая и направляющая функции.

Следовательно, механизм управления реконструкцией застройки исторического центра рассматривается как совокупность организационных структур, методов и инструментов воздействия управляющей системы на систему управляемую. При этом органы государственного (территориального) управления принимаются в качестве управляющей стороны, а жилая застройка в историческом центре города – в качестве управляемой [1].

Механизм реконструкции исторически значимых зданий

Согласно проведенному исследованию, проблема сохранения и восстановления исторических архитектурных памятников актуальна и имеет большое значение для культурной и социальной жизни города

и республики в целом. Проведение реконструкции исторически значимых зданий играет важную роль в развитии туристической привлекательности города. Однако осуществление таких программ несет большую нагрузку на бюджет города, и для лучшей ее реализации необходимо привлечение частного бизнеса. Именно такое сотрудничество будет выгодно не только для городского бюджета, но и для привлекаемых инвесторов, поскольку историческая застройка в центре города при должном опыте управления может в будущем принести ощутимый доход и во много раз перекрыть все затраты по восстановлению первоначального облика здания.

На примере Генеральского дома (дом командира Ижевского оружейного завода) приведем пример, как с помощью механизма реконструкции можно провести реконструкцию исторически значимого памятника. Здание построено в 1854 г. В настоящее время в нем размещается администрация Летнего сада и музей города Ижевска. Здание было взято под охрану как историко-революционный памятник регионального значения, как памятник истории и культуры местного значения и как памятник архитектуры XIX века. В настоящий момент здание находится в плачевном состоянии и нуждается в реконструкции.

Степень физического износа здания менее 70 %, имеет историко-архитектурную ценность, поскольку сохранены стилиевые особенности и первоначальная планировка, существуют уникальные детали, здание имеет мемориальную ценность.

В данном случае оценить реконструкцию с точки зрения экономической целесообразности проблематично, т. к. здание является памятником архитектуры и приоритетной задачей в таком случае, мы считаем сохранение не только первоначального облика, но и конструкций здания.

Далее, согласно схеме, проект должен пройти конкурс и обзавестись инвесторами. Поскольку здание является памятником архитектуры, проект должен находиться под юрисдикцией Агентства по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики (УР).

Это же агентство разрабатывает проект с указанием описания проекта и обоснованием его актуальности (табл. 1). Агентство инвестиционного развития УР принимает решение об эффективности проекта, и объявляется конкурс, по результатам которого определяется инвестор. С ним заключается соглашение

на право реализации проекта государственно-частного партнерства [2].

Рассмотрим проект «Реконструкция Генеральского дома (Дом командира Ижевского оружейного завода)» (табл. 1).

Таблица 1. Условия проекта «Реконструкция Генеральского дома (Дом командира Ижевского оружейного завода)»

№ п/п	Основные показатели проекта	Описание
1	Объект	Дом командира Ижевского оружейного завода
2	Актуальность	Генеральский дом имеет большое значение в истории города, важен как уникальный памятник архитектуры, который имеет потенциал в качестве инструмента привлечения туристических потоков и повышения социально-культурной жизни горожан
3	Цель	Реконструкция Дома командира Ижевского оружейного завода
4	Задачи	Обследование конструкций здания Генеральского дома. Проведение работ по восстановлению/замене конструкций. Повышение эффективности использования территории
5	Сведения о публичном партнере	Агентство по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики
6	Срок реализации проекта	2019 г. – предпроектные работы, противоаварийные и консервационные мероприятия. 2020 г. – проектирование. 2021–2023 гг. – реконструкция объекта. 2023–2024 гг. – завершение работ по реконструкции, сдача в эксплуатацию. 2024–2068 гг. – эксплуатация объекта и оказание услуг
7	Объем инвестиций	От 70 млн руб.
8	Возможные риски	Проектирование и подготовительный этап. Создание объекта. Эксплуатация объекта. Получение дохода. Прочие

По данным показателям был составлен план-график реализации предложенного государственно-

частного партнерства (ГЧП) – проекта, представленный в табл. 2.

Таблица 2. Укрупненный сетевой график реализации проекта [3]

Мероприятия	Годы							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	...	2068
Заключение соглашения по проекту ГЧП								
Финансовое закрытие проекта								
Проектирование объекта								
Реконструкция объекта								
Эксплуатация объекта								

Отметим, что рассматриваемый проект в ходе своей реализации никоим образом не изменяет предмет охраны, напротив, содействует сохранению объекта культурно-исторического наследия, сохраняя все параметры и характеристики здания.

В рамках проекта планируется выполнить ремонтные и реконструкционные работы:

- реконструкцию фасада, крыши и интерьера здания;
- реконструкцию конструкций и перекрытий;
- оснащение выставочного зала выставочным оборудованием и специальным освещением;
- закупка аппаратуры и осветительных приборов для зала бракосочетаний;
- оснащение кабинетов детского образовательного центра.

Согласно соглашению о государственно-частном партнерстве, частный партнер обязуется осуществить

мероприятия по реконструкции объекта (табл. 3). В порядке, установленном российским законодательством, ввести объект соглашения в эксплуатацию не позднее трех лет со дня подписания соглашения. Партнер в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим соглашением, берет на себя обязательства, которые включают виды и методы выполняемых работ (табл. 3).

Публичный партнер со своей стороны берет на себя обязательства следующего характера:

- передать частному партнеру указанное имущество;
- обеспечить частному партнеру необходимые условия для выполнения работ по реконструкции объекта соглашения;
- заключить с частным партнером договор о передаче земельного участка во владение частному партнеру.

Таблица 3. Мероприятия по реконструкции объекта [4]

№ п/п	Виды выполняемых работ	Характер выполняемых работ
1	Подготовка документов	Проектная документация по сохранению культурно-исторических объектов в рамках договорного соглашения
2	Строительно-монтажные работы	Усиление фундаментов, а также их гидроизоляции
3	Восстановительные работы	Восстановление стен, межэтажных перекрытий, в том числе чердачных
4	Ремонтно-реставрационные работы	Фасады
5	Устройство инженерно-технических сетей	Газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения
6	Осуществление деятельности объекта	Использование и эксплуатация объекта. Без согласия публичного партнера не приостанавливать и не прекращать деятельность

При осуществлении данного проекта, по мнению авторов, необходимо указать и другие немаловажные условия, которые должны учитывать при реализации проекта частный и публичный партнеры [5]:

- частный партнер с момента передачи ему объекта соглашения несет на себе риск случайного уничтожения или повреждения объекта;

- с согласия публичного партнера у частного партнера есть право возводить на земельном участке, который находится в собственности публичного партнера, объекты недвижимого имущества, не входящие в состав объекта соглашения, предназначенные для использования при осуществлении частным партнером деятельности по соглашению.

Отметим, что все риски делятся между публичным и частным партнерами, включая предложенные варианты снижения этих рисков. При этом необходимо описать каждый вид риска, оценить его значимость и вероятность наступления.

Таким образом, предполагается проведение реконструкции нескольких исторических зданий. По итогам реконструкции образуется единый функциональный комплекс, который может удовлетворить требования генерального плана об увеличении номерного фонда туристских гостиниц, благоустройстве территории центра города, развитии культурно-исторического и этнографического центра.

Исторические здания, нуждающиеся в реконструкции, сосредоточены ближе к территории набережной, а ансамбли бывшей жилой застройки сосредоточены в районе улиц Горького и Пушкинской.

В ходе работ по реконструкции предполагается внести изменения в функциональное назначение зданий:

- в доме Лягушевича расположить дополнительные музейно-выставочные залы, в которых смогут разместиться новые экспозиции;

- в здании бывшего Пивоваренного завода Бодалева разместить ресторанный комплекс и современные банкетные залы, а в соседнем здании современную гостиницу;

- в Генеральском доме, расположенном в Парке Горького, будут удачно соседствовать выставочные залы, а в другом крыле предлагается открыть зал бракосочетаний, кафе, детский образовательный центр;

- в здании 1-го корпуса оружейного завода организовать конференц-залы, зимний сад, кафе;

- вдоль улиц Горького и Пушкинской расположить различные торговые помещения, в которых

будет продаваться сувенирная продукция, кафе и столовые.

Выводы

По итогам реконструкции появляются дополнительные гостиничные номера различного уровня, новые ресторанные комплексы, выставочные залы. Нельзя не отметить такой положительный фактор, как увеличение людского потока в уже имеющихся комплексах за счет привлечения интереса людей к восстановленным зданиям.

Инфраструктура центрального района в результате внесенных изменений становится более продуманной и удобной для досуга как местных жителей, так и гостей столицы.

Стоит отметить, что приведенные выше показатели являются примерами работы рассмотренного механизма и требуют более тщательной подготовки в случае его реализации. Данные изменения будут экономически выгодны при грамотном финансировании, планировании и управлении осуществленным объектом.

Таким образом, представленный план реализации механизма реконструкции позволит создать из центра города единый функциональный механизм, который привлечет внимание инвесторов, а также повысит интерес к истории города не только со стороны местных жителей, но и позволит увеличить туристическую привлекательность для гостей города Ижевска – столицы Удмуртской Республики [6, 7].

Библиографические ссылки

1. Коршунова Е. М. Развитие организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов : дис. ... д-ра экон. наук. – 08.00.05. Санкт-Петербург. гос. архитектурно-строительный ун-т. – СПб., 2014. – 313 с.

2. Организационно-правовые формы муниципально-частного партнерства для решения вопросов местного значения и переданных государственных полномочий в контексте мирового (европейского) опыта / Н. В. Иванова [и др.] // Местное право. – 2015. – № 5. – С. 13–60.

3. Лучшие практики реализации проектов государственно-частного партнерства в социальной сфере : спец. Изд. к Междунар. инвестиц. форуму «Сочи-2016». – URL: http://www.pppi.ru/sites/default/files/pdf/pppcenter_a4_2016_v2_web.pdf (дата обращения: 19.07.2019).

4. Там же.

5. Кострикин П. Н. Инвестиционное обеспечение развития недвижимости : моногр. – М. : МАКС-Пресс, 2015. – 232 с.

6. Симаков Н. К., Симакова У. Ф., Кисляков М. А. Факторы маркетинговой среды, воздействующие на управление операционными проектами // Практический маркетинг : материалы IV Междунар. студ. науч.-практ. конф. / отв. ред. И. Л. Сурат. – М., 2019. – С. 557–559.

7. Формирование эффективной системы устойчивого финансово-экономического развития при модернизации и реконструкции основных производственных активов промышленного предприятия АО «Концерн «Калашников» (2014-2016 гг.) : моногр. / В. П. Грахов [и др.]. – Ижевск : Изд-во ИжГТУ, 2018. – 124 с.

N. K. Simakov, Student

M. A. Kislyakov, Student

Kalashnikov Izhevsk State Technical University

APPLICATION OF THE HISTORICAL BUILDING RECONSTRUCTION MECHANISM ON THE EXAMPLE OF IZHEVSK

In this article, on the example of the city of Izhevsk, are considered the issues related to the application of the organizational-economic mechanism in the residential buildings reconstruction in the historical center of the city and the preservation of cultural and historical heritage.

Presented a plan for the implementation of the reconstruction mechanism, allowing to create a single functional mechanism from the city center that will attract investors' attention, as well as increase interest in the city's history not only for the local population, but also increase the tourist attractiveness for guests of Izhevsk, the capital of the Udmurt Republic.

Keywords: objects of cultural and historical heritage; residential buildings reconstruction; reconstruction mechanism; management of buildings reconstruction; preservation of cultural properties.