

ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЕ: РИСКИ И ПОТЕНЦИАЛ

*Твардовская Евгения Борисовна, заместитель главного редактора
журнала «Охраняется государством» (МК РФ), магистрант*

*Россия, Москва, Московский архитектурный институт
(государственная академия)*

Аннотация. В статье исследуются актуальные примеры проектов КРТ (комплексного развития территории) в исторической среде российских городов с точки зрения их влияния на сохранение и развитие ее культурно-исторического и градостроительного потенциала. Предложены варианты совершенствования инструмента КРТ для работы с исторической средой.

Ключевые слова: объекты культурного наследия, историческая среда, комплексное развитие территорий, регенерация исторической среды

Введение. Механизм КРТ, введенный в Градостроительный кодекс в 2020 г. с целью «повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства», с 2021 г. является также инструментом работы в сложившейся исторической среде [1].

«Определены правила согласования включения в границы территории комплексного развития земельных участков и расположенных на них объектов культурного наследия. Это позволило нам не «вырывать» объекты из границ КРТ, а наоборот, включать их в общий контекст КРТ, вовлекая их в хозяйственный оборот. Зачастую объект культурного наследия (*далее – ОКН*) стоит и погибает, мы же, вовлекая его в КРТ, обязываем то лицо, которое реализует КРТ, заниматься этим объектом» [2], – сказала в интервью журналу «Охраняется государством» Мария Синичич, директор Департамента КРТ Минстроя РФ.

КРТ позволяет существенно сократить инвестиционно-строительный цикл, определяет документацию по планировке территорий как основной документ, а также позволяет четко регламентировать взаимодействие с правообладателями и собственниками. Это эффектив-

ный инструмент для работы с крупными территориями посредством унифицированных подходов, который решает десятилетиями копившиеся социальные проблемы (ветхое жилье, деградирующая городская среда, отсутствие элементарных коммунальных удобств и проч.).

Насколько мощно КРТ соответствует масштабам исторических кварталов? Возможно ли, использовать его плюсы, не повредив тонкой городской ткани?

В данной статье анализируются актуальные проекты КРТ в историческом городе, предлагается корректировка механизма КРТ.

Методология. В российском законодательстве нет единого закрепленного определения «исторической среды». *Под исторической средой в контексте данной статьи предлагается понимать фрагменты застройки либо обладающей официальным статусом объекта культурного наследия (в трактовке Закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» – памятник архитектуры, ансамбль или достопримечательное место), либо находящейся в границах зон охраны ОКН.* Таким образом, статья будет касаться территорий исторических поселений и зон охраны объектов культурного наследия.

Методами исследования являются наблюдение, сопоставление, обобщение.

Примеры и тенденции проектов КРТ в исторической среде.

В открытом доступе отсутствует объективная статистика проектов КРТ в исторической среде, равно как и данные о том, имеются ли уже завершённые проекты. «На данный момент в 14 городах, являющихся историческими поселениями, реализуются в разной степени этапности 72 проекта КРТ. Они касаются как жилой застройки, так и незастроенных территорий. Но если застройка не имеет никакого статуса, то мы не можем выделить такие проекты в какую-то отдельную строку статистики» [2], – отмечает Мария Синичич.

Задачу анализа нынешних подходов КРТ к исторической среде затрудняет отсутствие систематизированной и обновляемой информации на официальных порталах регионов. Исключением является Нижегородская область, развернувшая системную и публичную деятельность по имплементации КРТ на своей территории. Все проекты последовательно освещаются на ресурсах ГБУ НО «Институт развития

агломерации Нижегородской области» (он делает предынвестиционную подготовку лотов), а также докладываются Министерством градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области. Все это дает возможность выявить некоторые закономерности в подходах Нижнего Новгорода.

Первым проектом КРТ в Нижнем Новгороде, запущенным по инициативе правообладателя, стало **преобразование Черниговской набережной** [3]. Это территория между Канавинским и Метромостом (ул. Черниговская, пер. Мельничный, ул. Гаршина, пл. Казанская). Проектом занимается федеральный девелопер GloraX. Это самое сердце исторического города, его канонический вид с Оки. Общая площадь – 125 339 кв. м. Компания получила разрешение на строительство двух высотных домов (117 м), это будут самые высокие дома в столице региона), соединенные парящим мостом, общей площадью более 52,5 тыс. кв. м. Кроме двух высотных зданий, компания построит жилье, административные объекты и социальную инфраструктуру. Предполагалось, что девелопер вложится в восстановление ОКН – на этой территории пять памятников архитектуры, а комплекс мукомольной мельницы торгового дома «Емельян Башкиров с сыновьями» (1870–1914 гг.) компания реконструирует самостоятельно, для реновации еще девяти ОКН предоставит средства городу. Архитектурное решение проекта разработано московским бюро «Остоженка».

При изучении проектных решений (рис. 1–3), становится очевидным, что каноническая панорама Нижнего Новгорода коренным образом трансформируется, линия исторических домов становится аппликацией на фоне нависающей новой застройки, которая в своем объемном решении никак не учитывает контекст. Две новые высотки у моста становятся доминантой всего города.

Такое решение потребовало «преодоления» защитных механизмов сохранения наследия. С 2005 г. Благовещенская слобода (историческое название этого места) была обозначена как потенциальное достопримечательное место. Однако вплоть до 2023 г. ей так и не был присвоен никакой защитный статус, не были до конца утверждены зоны охраны даже таких знаковых ОКН, как Благовещенский монастырь (хотя с 2000 г. было разработано 3 проекта зон охраны, но все они были отклонены).

Секция 2

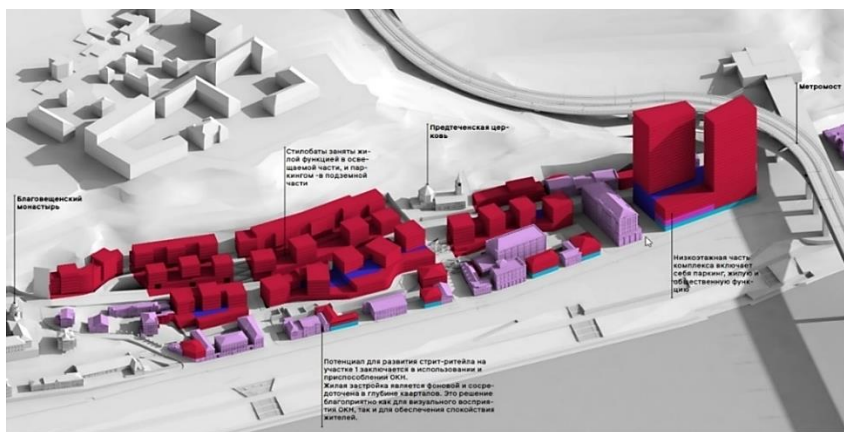


Рис. 1. Из материалов проекта АБ «Остоженка» [4]. Разработка мастер-плана участка в районе Метромоста в Нижнем Новгороде. Лиловым цветом отмечена существующая застройка, красным – реконструируемая и проектируемая



Рис. 2. Проектируемый вид территории в районе Метромоста в Нижнем Новгороде. Новый образ набережной (по данным Мультиформатного федерального девелопера GlogaX [5])



Рис. 3. «Благовещенские башни» – новая доминанта Черниговской набережной в Нижнем Новгороде (по данным Мультиформатного федерального девелопера Glorax [5])

В результате в связи с КРТ – ООО «АС-Студия» в 2022 г. был разработан и одобрен Проект объединенной зоны охраны федерального ОКН «Ансамбль Благовещенского монастыря» и еще 12 региональных ОКН, который в зонах регулирования застройки допускает высотность до 100 метров и новое строительство на всех свободных территориях [6]. В ранее разработанных и предлагавшихся документах таких высотных параметров не было.

Стоит добавить, что застройщик не вкладывает, как предполагалось, деньги в реставрацию: все ОКН по Черниговской ремонтируют за счёт субсидии из бюджета Нижегородской области Фонду капремонта (что подтверждает тендерная информация). Таким образом, громкий проект КРТ в исторической среде нивелировался до точечной застройки, которую город еще и соинвестирует.

Другой пример представляет ситуация с уникальным сохранившимся деревянным кварталом 1920-х гг. «**Красный Просвещенец**» [7]. Этот ансамбль располагается в самом центре Нижнего Новгорода (огра-

Секция 2

ничен ул. Белинского, ул. Ашхабадская, ул. Невзоровых, ул. Тверская, часть квартала по нечетной стороне ул. Невзоровых), но никогда не обладал никаким охранным статусом. Комплекс включает 16 домов: 14 деревянных на 4 квартиры с отдельным входом и два кирпичных на 8 квартир, при каждом доме – сады по 5 соток на каждую семью. В 2022 г. территорию включили в границы КРТ [8]. По новому проекту, на месте уютных исторических домов стоят высотки. Это вызвало общественный резонанс, жители части домов провели голосование и вышли из КРТ. Однако их последующие попытки присвоить кварталу статус достопримечательного места, поддержанные авторитетными экспертами, оказались тщетными. Развернулась настоящая «война экспертиз».

В результате в статусе «Красному Просвещенцу» было отказано, после чего сразу же в СМИ прозвучали заявления о том, что уже практически готов проект нового жилого комплекса на этом месте, который будет делать посредством КРТ [9] (рис. 4, 5).



Рис. 4. Квартал «Красный Просвещенец». Пример существующей застройки.
Фото предоставлено автору И.С. Агафоновой

На аукцион в 2025 г. планируется вынести участок для строительства **Правительственного квартала на Сенной** [11]. Он займет 11,15 га. Общая площадь расположенной там недвижимости составит 307 540 кв. м. Полезная жилая площадь достигнет 220 397 «квадратов». Изначально предполагалось, что в квартал будут вынесены админи-

стративные функции и структуры из Нижегородского Кремля. Именно под такую идеологию в феврале 2024 г. была полностью снесена застройка (деревянная и полукаменная, XIX – нач. XX в.) Новосолдатской слободы, которой так и не успели присвоить защитный статус. При этом со временем от вывода на Сенную административных функций отказались и просто передали участок инвестору GlogaX для строительства жилья.



Рис. 5. Проект застройки квартала «Красный Просвещенец» в рамках КРТ, разработанный Институтом развития агломерации Нижегородской области в 2022 г. (по данным GIPERNN.RU [10])

В следующем году также на торги будет выставлен проект **КРТ квартала на улице Гоголя**, историческая Телячья слободка (ул. Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя) [12]. Там действуют только защитные зоны и зоны охраны отдельных ОКН. Площадь лота составляет... всего 1,29 га – это минимальная площадь КРТ в российских масштабах!

Исходя из вышеприведенного обзора, можем констатировать, что КРТ в исторической среде работает фактически в режиме точечной

застройки, для которой этот инструмент не был создан изначально. А это несет существенные риски. Так, проекты КРТ в исторической среде преимущественно становятся инструментом противодействия системе охраны наследия и его вытеснения, что негативно сказывается не только на архитектурном облике города и его историко-культурной идентичности, но и на экономике: «Сокращение исторической многослойности города снижает капитализацию среды», – отмечал В.Л. Глазычев [13]. Широко применяемый сегодня в России «средовой и контекстный подход» в разработке проектов по развитию исторических кварталов не находит отражения в подходах КРТ.

Заключение. Исходя из выявленных общих и повторяющихся закономерностей, можно сделать вывод: инструмент КРТ для работы с исторической средой требует серьезной доработки. Очевидно, что только проработанный на подготовительном этапе лот, с четкими правилами и инструкциями застройщику, гарантирует деликатную работу такого мощного инструмента как КРТ в контексте исторического города. И здесь ключевая роль принадлежит муниципальному образованию, которое проводит предынвестиционную подготовку.

Лот «под КРТ» в историческом городе должен быть определенным образом юридически «отформатирован» в интересах города: ожидания и приоритеты города должны быть четко сформулированы в Концепции (или любом другом документе); территория должна иметь единый охранный контур с разработанными регламентами; в регламентах важно учесть градостроительные характеристики, такие как планировку, композиционно-видовые связи, объемно-пространственные решения будущих построек; необходимо просчитать не только количество квадратных метров, но и социально-экономические эффекты от изменений в долгосрочной перспективе.

Думаю, что с накоплением практики КРТ, вопрос его «приспособления» к работе в историческом городе будет выведен и на законодательный уровень.

Библиографический список

1. *Постановление Правительства РФ от 8 июня 2021 г. № 871 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 17 мая*

2017 г. № 579» URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202106100011>

2. *Синичич, М.* Сегодня время быстрых действий / М. Синичич // Охраняется государством : информационно-практический журнал Агентства управления и использования памятников истории и культуры Министерства культуры РФ «». 2024. № 2. С. 52–59. URL: <https://auiplik.ru/populyarizaciya/protected-state>

3. *С комплексным подходом* // КОММЕРСАНТЪ-Приволжье. 27.07.2023 г. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6124695>

4. *Архитектурного бюро «Остоженка».* URL: <https://ostarch.ru/main/projects/kompleksnoe-razvitie-territorii-blagoveshenskoi-slobody-v-nizhnem-novgorode>

5. *Мультиформатный федеральный девелопер GloraX.* URL: <https://glorax.com/glorax-premium-chernigovskaya>.

6. *Постановление Правительства* Нижегородской области от 03.03.2023 № 170 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны и о внесении изменений в постановление Правительства Нижегородской области» от 9 июня 2022 г. № 435 URL: <https://nnovpravo.ru/postanovlenie/2023/03/03/n-170/?ysclid=m44dtog33z555504747>

7. *Твардовская, Е.* Битва за «Красный Просвещенец» / Е. Твардовская // Информационно-практический журнал Агентства управления и использования памятников истории и культуры Министерства культуры РФ «Охраняется государством». 2024. № 4. С. 80–85. URL: https://auiplik.ru/upload/iblock/343/wtu9iktph89cyszczk4t0272d01240xg/OG_2024_4_web.pdf.

8. *Сносное наследие.* Как обкатывают новую модель реновации на квартале «Красный Просвещенец» // Нижний Новгород Онлайн. 01.02.2023 г. URL: <https://www.nn.ru/text/gorod/2023/02/01/72019979>

9. *Жилой комплекс планируют построить* на месте квартала «Красный Просвещенец» // GIPERNN.RU. URL: <https://www.gipernn.ru/zhurnal/razvitie-regiona/novosti/zhiloy-kompleks-planiruyut-postroit-na-meste-kvartala-krasnyy-prosveshhenec>

10. *КРТ идет в центр Нижнего Новгорода*, или три судьбы квартала «Красный Просвещенец» // GIPERNN.RU. 02.06.2022 г. URL: <https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhile/stati/krt-idet-v-centr-nizhnego-novgoroda-ili-tri-sudby-kvartala-krasnyu-prosveshhenec>

11. *Участок под правительственный квартал* на Сенной выставят на торги в 2025 году // GIPERNN.RU. 23.10.2024 г. URL: <https://www.gipernn.ru/zhurnal/razvitie-regiona/novosti/uchastok-pod-pravitelstvennyu-kvartal-na-sennoy-vystavyat-na-torgi-v-2025-godu>

12. *Семь площадок под КРТ* в Нижегородской области выставят на торги в 2025 году // GIPERNN.RU. 24.10.2024 г. URL: <https://www.gipernn.ru/zhurnal/razvitie-regiona/novosti/sem-ploshhadok-pod-krt-v-nizhegorodskoy-oblasti-vystavyat-na-torgi-v-2025-godu>

13. *Самара: Наследие под угрозой. Совместный отчет Московского общества охраны архитектурного наследия (MAPS) и международной организации SAVE Europe's Heritage* / предисл. В.Л. Глазычева. Самара : Издательский дом «Агни», 2009. 176 с.