

*Ксения Сергеевна ЕГОРОВА —
студентка III курса
Mirenatelly@yandex.ru;*

*Денис Викторович ЗИНЬКОВ —
доцент кафедры экономики
и управления собственностью
zinkov@mail.ru*

*Международный институт
финансов, управления и бизнеса
Тюменский государственный университет*

УДК 657.92:719

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ

ESTIMATION OF EFFICIENCY OF WORKS ON PRESERVATION OF ARCHITECTURE MONUMENTS

АННОТАЦИЯ. В статье на примере культурно-исторических объектов г. Тюмени проводится комплексное исследование процесса реставрационных работ, анализируется их эффективность и целесообразность.

SUMMARY. The article presents a complex research of restoration work on the basis of cultural-historic units in Tyumen and gives the analysis of its efficiency and expediency.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Историко-культурное наследие, памятники архитектуры, реставрация, реконструкция, воссоздание объекта недвижимости, ремонтные работы, консервация памятников.

KEY WORDS. Historical and cultural heritage, monuments of architecture, restoration, reconstruction, reconstruction of the real estate object, repair works, preservation of monuments.

В последние годы все чаще стала подниматься проблема сохранения историко-культурного наследия на благо будущих поколений. Одними из самых сложных объектов культурного наследия, с точки зрения затрат на его содержание и реставрацию, являются памятники архитектуры. Эта сложность обусловлена рядом причин. Прежде всего, влиянием нерегулируемых природных факторов, в том числе климатических, которые условно можно назвать внешними. В результате этих воздействий происходит естественное старение материалов, приводящее к потере художественных свойств, а в конечном счете — к физическому разрушению памятника.

На реставрацию и реконструкцию памятников архитектуры по всему миру выделяются огромные деньги. Россия не является исключением. Приведем пример: на реконструкцию Петербургского и Калужского почтамтов в 2007-2008 гг. было выделено около 55 млн руб.; Троицкого Собора в Санкт-Петербурге — 350 млн руб.; на реставрацию памятников архитектуры в Псковской области в 2009 г. — 44 млн рублей. Новгородская область в рамках программы «Культура русского Севера», рассчитанной на 2006-2010 гг., получила дополнительно 250 млн руб. из федерального бюджета на реставрацию памятников архитектуры и около 300 млн руб. на возрождение новгородских сел. Стоимость

реставрационных работ в Угличе в 2007 г. составила 36 млн руб. На реконструкцию Летнего сада в Санкт-Петербурге с 2009 по 2012 гг. будет выделено более 100 млн евро, что по текущему курсу составит приблизительно 4,4 млрд руб.; Юсуповского дворца — 160 млн долл. (5,38 млрд руб.); реставрация Большого театра в Москве обойдется в 1,5 млрд долл. (50,445 млрд руб.) [1, 2, 3, 4].

Работы, проводимые по сохранению памятников архитектуры, можно разделить по направлениям, отраженным на рис. 1.

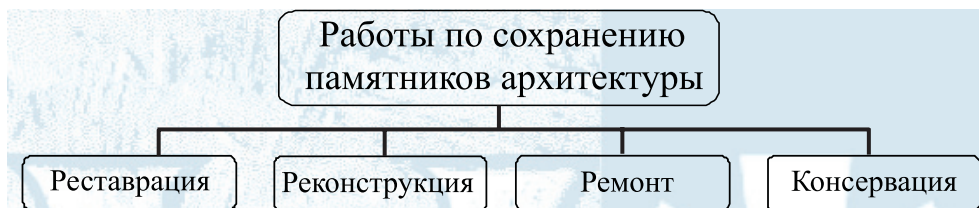


Рис. 1. Виды работ по сохранению памятников архитектуры

Реставрация — наиболее сложный, комплексный вид работ, проводимых на памятниках архитектуры. Ее основная цель — продление жизни памятника. Часто реставрации сопутствует приспособление памятника архитектуры под современное использование. Реставрация, иногда наряду с элементами консервации и ремонта, предусматривает изменение существующего вида памятника для более полного раскрытия его художественных качеств, а также исключение более поздних, малоценных архитектурно-планировочных наслоений, пристроек и надстроек. Перед составлением проекта обязательно проводится работа с архивными материалами и планом города с целью выявления исторического облика здания, его места и значения в жизни города, а затем происходит ознакомление с картограммой застройки квартала [5].

Реконструкция — перестройка здания для улучшения его функционирования (например, театральные здания в соответствии с требованиями современной театральной техники и создания современных удобств для зрителей) или для использования его по новому назначению (например, реконструкция дворцовых и культовых зданий для размещения музейных и выставочных экспозиций) [6].

Ремонт памятника — это периодически проводимые работы по его поддержанию, осуществляемые обычными строительными методами [7]. При этом, как правило, основная структура памятника затрагивается минимально. Главные виды ремонтных работ — смена и окраска кровли, штукатурка, покраска стен и т.п.

Под *консервацией* понимают работы по сохранению памятника, требующие принятия специальных мер, не входящих в обычную ремонтную практику. Необходимость в ее проведении возникает тогда, когда памятник по каким-либо причинам оказывается в неудовлетворительном состоянии [8].

В Российской Федерации реставрационная деятельность регулируется следующими нормативно-правовыми актами: Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»; Федеральный закон

от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»; Закон РСФСР от 15 декабря 1978 г. «Об охране и использовании памятников истории и культуры».

Реставрация может быть фрагментарной и целостной. При этом последняя отличается от фрагментарной реставрации не масштабом производимых работ, а целью — восстановлением памятника в его изначальном состоянии. В таком случае проблема ценности и сохранности более поздних наслоений решается иначе, чем при фрагментарной реставрации, и определяется прежде всего датировкой этих наслоений по отношению к воссоздаваемому времени. Целостная реставрация в отдельных случаях предусматривает использование архитектурных аналогов в качестве образца для проведения восстановительных работ.

Кроме вышеперечисленных способов сохранения памятников архитектуры и градостроительства, в последнее время стал применяться еще один — воссоздание. В одном случае воссоздание утраченного объекта культурного наследия осуществляется в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости указанного объекта и при наличии достаточных научных данных. Под данным термином можно также понимать разборку здания и его новое строительство с сохранением старого фасада.

Основные этапы реставрационных работ можно представить в следующей последовательности: земляные работы → укрепление оснований → усиление и восстановление фундаментов → ремонт и восстановление коммуникаций → восстановление стен → усиление перекрытий → реконструкция крыши → отделочные работы [8].

При обследовании здания необходимо обратить особое внимание на фундамент, стены и перекрытия, являющиеся основными конструктивными элементами. Если, исходя из оценки состояния сооружения, они требуют полной замены, целесообразнее разрушить старое здание и возвести новое, чем подвергать его реставрации. При этом определяется, возможен ли вариант разборки памятников архитектуры с сохранением фасада здания. Таким образом обеспечивается наибольшая функциональность здания с сохранением исторического облика. Кроме того, зачастую данный способ оказывается менее затратным, чем реставрация, а значит, позволяет высвободить часть бюджетных средств на другие нужды.

Тем не менее, отказываться от такого способа сохранения памятников архитектуры, как реставрация, в пользу воссоздания не представляется целесообразным, в связи с наличием у памятников архитектуры нематериальной составляющей. Проведем более подробное сравнение на базе историко-культурных объектов г. Тюмени.

Как уже было указано выше, на проведение реставрационных работ в Российской Федерации выделяется большой объем денежных средств. Тюменская область не отстает от общей тенденции, хотя затраты здесь несколько скромнее, чем в центральных регионах России. Текущие реставрационные работы производятся в рамках принятой Правительством Тюменской области 31 декабря 2008 г. целевой программы на 2009-2001 гг. «Сохранение и использование объектов культурного наследия в Тюменской области». Финансирование проектов реставрационных работ производится только из

областного бюджета. В 2007 г. на данные цели было выделено более 700 млн рублей. Бюджет г. Тюмени как муниципального образования в этом процессе не задействован [9].

На территории г. Тюмени на настоящий момент зарегистрировано 192 объекта историко-архитектурного наследия. Из них 11% — федерального значения и, соответственно, 89% — регионального. Большинство из них находится в муниципальной собственности (42,71%), меньше — в частной (25,13%). На третьем месте — архитектурные памятники, находящиеся в федеральной собственности — 21,61%.

Нельзя не обратить внимания на плачевное состояние имеющихся в городе памятников архитектуры (рис. 2). Только 21,47% (т.е. менее $\frac{1}{4}$) из них находится в хорошем состоянии, 61,26% — в удовлетворительном (что не во всех случаях соответствует действительности) и около 16% в сумме относится к категориям «неудовлетворительное» и «аварийное» [10].

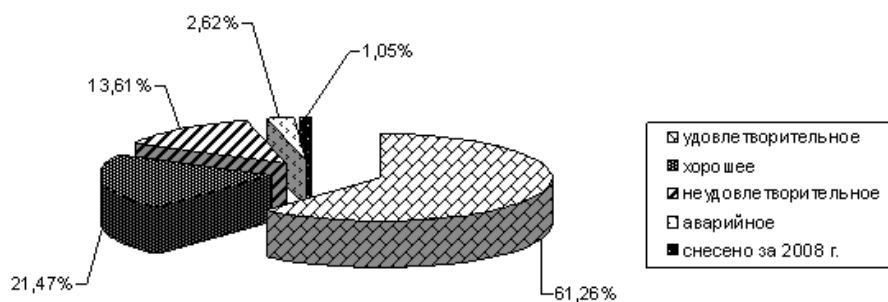


Рис. 2. Состояние памятников архитектуры г. Тюмени по данным на 06.02.2009 г.

В 2006 г. на капитальный ремонт и реставрацию фасадов 17 памятников архитектуры было выделено немногим менее 58 млн руб. — в среднем по 3,4 млн рублей на строение. В некоторых случаях затраты сильно отклоняются от этой цифры в ту или иную сторону. К примеру, затраты на реставрацию дома № 26 на ул. Дзержинского составили 5,75 млн руб.; дома № 34 по ул. Дзержинского («Дом Рубцовой») — 2,37 млн рублей (при переводе в цены текущего года) только на ремонт фасадов; на ул. Осипенко, 32 — 1,9 млн рублей. Реставрация памятника архитектуры по ул. Володарского, д. 7 обошлась в 5,67 млн руб. в 2006 году, что в пересчете на текущие цены составляет 7,84 млн рублей. На реставрацию фасадов дома № 34 по ул. Осипенко уже потрачено более 600 тыс. рублей, хотя основные работы еще не начаты.

Для анализа эффективности проводимых работ введем коэффициент замещения объекта реставрации, показывающего соотношение понесенных затрат на реставрацию и стоимости нового строительства с применением новых технологий. Благодаря тому, что большинство реставрируемых памятников архитектуры в г. Тюмени являются отдельно стоящими зданиями малой этажности, то и базовой стоимостью замещения можно считать цену одного квадратного метра при индивидуальном жилищном строительстве.

Так стоимость предложения нового полностью благоустроенного дома в п. Комарово (г. Тюмень) составляет 5 млн рублей (площадью 200 кв. м.) [11]. Из приведенного примера можно определить стоимость одного квадратного метра — 25 тыс. рублей. С использованием этих данных в качестве базовых

для расчета стоимости памятника архитектуры представим табл. 1, показывающую соотношение затрат на реставрационные работы [10].

Таблица 1

Соотношение затрат на реставрационные работы со стоимостью замещения памятника архитектуры

Объект реставрации	Площадь объекта, кв.м.	Затраты на реставрацию, руб.	Затраты на новое строительство, руб	Коэффициент замещения, %
1	2	3	4	5=3/4*100
Дзержинского, д. 34	100	2376024	2500000	95,04%
Осипенко, д. 34	258,4	795663	6460000	12,32%
Володарского, д. 7	269,07	7838938	6726667	116,54%
Осипенко, д. 32	203,84	2958484	5095960	58,06%

Цены на реставрацию скорректированы на темп инфляции в строительном секторе и приведены к сопоставимому виду. Как можно заметить, затраты на неполную реставрацию фасадов первого объекта практически совпадают со стоимостью строительства нового дома той же площади. Полная реставрация с приспособлением под современные нужды здания на Володарского, 7 превысила «контрольную» сумму на 16% (или на 1,1 млн рублей в денежном выражении). Фасадные работы в доме № 32 на Осипенко составили более половины стоимости новой постройки.

Исходя из полученных результатов, можно заключить, что воссоздание или замещение жилых домов во многих случаях оказывается выгоднее реставрации. И поскольку данная возможность используется крайне редко, то очевидно, что часть выделенных бюджетных средств в сфере охраны памятников расходуется неэффективно.

Рассмотрим другой тип объектов — церкви и храмовые сооружения. Средняя стоимость возведения каменной церкви, по оценкам специалистов, составляет 1,5 млн долл., т.е. примерно 49,5 млн рублей. Деревянное здание обойдется дешевле — 12,5 млн рублей [12]. Для сравнения: затраты на реставрацию Абалакского монастыря составили 55 млн руб.; на ремонт Знаменского Кафедрального собора (г. Тюмень, ул. Семакова 13) в 2006 г. было выделено 11,443, в 2007 г. — 14,922, в 2008 г. — 16,698 млн. руб. В сумме это составляет более 43 млн рублей. И реставрационные работы на объекте в настоящее время продолжаются.

Анализируя затраты на реставрацию, можно заметить, что суммы являются вполне сопоставимыми со стоимостью нового строительства, однако невозможно сравнивать историческую и культурную ценность старинного собора со вновь возведенным. Поскольку доля нематериальной составляющей в церковном архитектурном сооружении не может быть оценена в денежном выражении, в данном случае реставрационные работы целесообразнее воссоздания.

Сравнение основных преимуществ реставрации и замещения памятников архитектуры приведем в табл. 2.

Таблица 2

Сравнительная характеристика работ по сохранению памятников архитектуры

Характеристика	Реставрационные работы	Замещение памятника архитектуры
Преимущества	<ul style="list-style-type: none"> — Сохранение культурно-исторической ценности памятника — Результат работы максимально приближен к изначальному облику здания 	<ul style="list-style-type: none"> — Меньшие затраты — Приспособленность нового объекта под современные нужды — Сохранение исторического облика — Возможность использовать при строительстве современные технологии и материалы
Недостатки	<ul style="list-style-type: none"> — Большая стоимость проводимых работ — Продолжительный срок по сравнению с замещением — Потребность в высококвалифицированном персонале и специалистах-реставраторах 	<ul style="list-style-type: none"> — Потеря культурно-исторической ценности памятника

Как было выявлено в предыдущих исследованиях, затраты на реставрацию памятников архитектуры во многих случаях превышают затраты на строительство подобных объектов. Это не относится к реставрации церквей и храмов, где затраты сопоставимы, а историческая и культурная ценность сохраняется. Если же рассматривать жилые дома, являющиеся памятниками архитектуры, то использование воссоздания, как менее затратного способа их сохранения, позволяет существенно сэкономить выделяемые бюджетные средства.

Между реконструкцией и воссозданием памятников архитектуры не всегда можно однозначно выделить более выгодный или менее затратный вариант. Если в случае с жилыми домами воссоздание объекта с сохранением фасада является оправданным, то в отношении других объектов данный метод может оказаться неприменимым. Таким образом, решение о реставрации или восстановлении конкретного памятника архитектуры должно приниматься с учетом сопоставления не только затрат, но и культурной и исторической ценности здания. Однако же воссозданием исторических объектов не следует пренебрегать, поскольку в некоторых случаях она позволит избежать неоправданных затрат на восстановление зданий, находящихся в аварийном и неудовлетворительном состоянии.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. В Новгородской области на реставрацию памятников направят более 400 млн руб. // <http://www.interfax.ru> от 19.04.2009.
2. В 2006 г. на реставрацию памятников федерального значения выделено около 2 млрд рублей // Saint Petersburg Business Guide. <http://www.spbgid.ru/index.php?news=91326> от 15.04.2009.
3. Реконструкция Летнего сада будет стоить 100 миллионов евро. <http://lenta.ru/news/2009/02/13/letny/> 12.03.09.
4. Ярославль. На реставрацию памятников архитектуры в 2007 г. было выделено 36 млн рублей // <http://www.arendator.ru/articles/1/art/19517/> от 20.03.09.

5. Сизов Б.Т. Памятники архитектуры и ноосфера. Реставрация и сохранение // Наследие народов Российской Федерации. 2008. № 3.

6. Реконструкция. Большая Советская Энциклопедия // <http://www.cultinfo.ru/fulltext/1/.../130/> от 27.03.09.

7. Закон РСФСР от 15 декабря 1978 г. «Об охране и использовании памятников истории и культуры» // http://www.base.spinform.ru/show_doc.fwx? от 23.03.09.

8. Реставрация в России // Art conservation. <http://www.art-con.ru/node/10> от 10.02.09.

9. Тюменская область выделит на сохранение культурного наследия 700 млн рублей // Администрация Тюменской области. http://www.admtumen.ru/ogv_ru/news/subj/more.htm?id=10378674@egNews от 27.03.09;

10. Данные предоставлены Комитетом по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области.

11. Областной фонд жилищного строительства Тюменской области // <http://www.oblstroyfond.ru/> от 23.03.09.

12. Тищенко И. Сколько стоит возрождение храма // http://www.nevskoevremya.spb.ru/.../skolko_stoit_vozrozhdenie_hr/ от 13.02.2009.

