

Известия вузов. Строительство. 2022. № 5. С. 116–126.

ISSN 0536-1052

News of Higher Educational Institutions. Construction. 2022; (5): 116–126.

ISSN 0536-1052

Научная статья

УДК 711.168

DOI: 10.32683/0536-1052-2022-761-5-116-126

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В КАЧЕСТВЕ СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ В УСЛОВИЯХ РЕНОВАЦИИ**

**Ольга Юрьевна Лептюхова, Надежда Андреевна Гордиенко**

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), Москва, Россия

**Аннотация.** Представлена методика применения объекта культурного наследия для современного использования в качестве социального объекта в условиях реновации. На основе изучения опыта реновации в Москве, действующего законодательства сформирован перечень социальных объектов, возможных для размещения в объектах культурного наследия. Нормативно-технические требования к социальным объектам объединены в группы и являются критериями их выбора. Предложен пошаговый алгоритм приспособления объектов культурного наследия для современной эксплуатации. Выбор использования объекта культурного наследия осуществляется в зависимости от его технического состояния, городских потребностей в объектах социальной инфраструктуры и состояния прилегающей территории.

**Ключевые слова:** объекты культурного наследия, реновация, социальные объекты, комплексное развитие территории, историко-культурный потенциал

**Для цитирования:** Лептюхова О.Ю., Гордиенко Н.А. Использование объектов культурного наследия в качестве социальных объектов в условиях реновации // Известия вузов. Строительство. 2022. № 5. С. 116–126. DOI: 10.32683/0536-1052-2022-761-5-116-126.

Original article

## **THE USE OF CULTURAL HERITAGE OBJECTS AS SOCIAL OBJECTS IN THE CONDITIONS OF RENOVATION**

**Olga Yu. Leptyukhova, Nadezhda A. Gordienko**

Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia

**Abstract.** This article presents the methodology of the application of the object of cultural heritage for modern use as a social object in the conditions of renovation. Based on the study of renovation experience in Moscow, the current legislation has formed a list of social facilities that can be placed in cultural heritage sites. Regulatory and technical requirements for social objects are grouped and there are criteria for the selection of social objects. A step-by-step algorithm for adapting windows for modern use is proposed. The choice of the use of a cultural heritage object is carried out depending on its technical condition, urban needs for social infrastructure facilities and the condition of the adjacent territory.

**Keywords:** cultural heritage sites, renovation, social facilities, integrated development of the territory, historical and cultural potential

**For citation:** Leptyukhova O.Yu., Gordienko N.A. The use of cultural heritage objects as social objects in the conditions of renovation. *News of Higher Educational Institutions. Construction*. 2022; (5): 116–126. (In Russ.). DOI: 10.32683/0536-1052-2022-761-5-116-126.

**1. Введение.** Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью разработки устойчивой стратегии развития и преобразования неэффективно используемых территорий города, так как организация исторически сложившейся городской среды расценивается как наиболее устойчивая, чем застройка пустых территорий. Города, как живые организмы, построены на ряде каркасов, зависящих друг от друга и обеспечивающих жизнедеятельность всего организма. Основными каркасами города являются природный и транспортный, между ними формируется ткань города. В то же время сама ткань города создается обществом, населяющим его. Таким образом выделяют ещё один каркас – социальный, который взаимосвязан с двумя предыдущими и зависит от них.

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» объекты культурного наследия (ОКН) – это объекты недвижимости и исторически связанные с ними территории, произведения живописи, скульптуры, объекты науки и техники, возникшие в результате исторических событий, представляющие археологическую, архитектурную, историческую, градостроительную и иную ценность. ОКН подразделяются на три вида: памятники, ансамбли, достопримечательные места. Если ОКН используется для удовлетворения потребностей городского населения, его территория становится составной частью социального каркаса города и включается в жизнь города. Чем лучше благосостояние ОКН, тем большую ценность имеет прилегающая территория и тем ценнее его вклад в формирование качественной городской среды.

Современное использование ОКН позволяет следовать полицентричной стратегии развития городов путем формирования их локальных центров. Равномерное распределение различных функциональных зон в планировочной структуре способствует уменьшению скопления людей в городских центрах, что делает городскую среду более благоприятной для жизнедеятельности человека. Современное использование ОКН способствует развитию социально-экономического потенциала населенных мест. Данный метод развития территории отвечает основным принципам комплексного устойчивого развития региона, так как историческая среда становится центром притяжения на осваиваемой территории, а также способствует развитию социальной сферы жизнедеятельности человека [1].

Одним из главных аспектов формирования архитектурно-градостроительной среды является учет культурных и этнических факторов территории [2]. Есть прямая взаимосвязь между прилегающей к объекту культурного наследия площадью и самим объектом, т.е. состояние объекта напрямую влияет на формирование окружающей местности. ОКН является точкой притяжения и имеет зону влияния на прилегающие территории, которая может только возрастать и усиливаться при обоснованном включении данного объекта

в хозяйственную жизнь города. Так, сохранение и популяризация ОКН может происходить в результате работы с объектом напрямую, а также косвенно посредством развития территории вокруг, когда обращают внимание на ОКН, его состояние, использование и место, которое он занимает в сложившейся структуре города.

ОКН в целях сохранения нуждаются в выполнении ряда специфических мероприятий, что накладывает ограничения на градостроительное использование их и прилегающей территории и соответственно требует дополнительных финансовых затрат при освоении или их реконструкции. Приспособление ОКН для современного использования является одним из способов его сохранения, включающим реставрационные работы.

В законодательстве прописаны требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, а также определение приспособления ОКН для современного использования. При этом отсутствует четкий и понятный инструмент для работы по подбору объектов социальной инфраструктуры, которые можно было бы разместить в здании или на территории ОКН. Поэтому после учета всех этих факторов необходимо создание методики использования ОКН в качестве социальных объектов в условиях реновации.

**2. Материалы и методы исследования.** Целью исследования является разработка методики приспособления ОКН для современного использования в качестве социального объекта в условиях реновации с учетом технических особенностей и градостроительных регламентов ОКН.

В задачи исследования входило:

1. Изучение законодательства Российской Федерации в области ОКН, в том числе законов, нормативных правовых актов и нормативных технических документов, регламентирующих и ограничивающих хозяйственную деятельность на территории ОКН, а также научных публикаций по теме исследования;

2. Изучение отечественного опыта современного использования ОКН, а также опыта программы реновации в Москве применения ОКН под социальные функции;

3. Выявление обязательных нормативных требований к территориям и зданиям социальных объектов, необходимых для первичной оценки возможностей использования ОКН;

4. Составление обоснованной программы действий при планировании применения ОКН в качестве социальных объектов в условиях реновации.

При проведении исследования использовались материалы регулярно обновляемых информационных систем типа «Консультант», баз научных публикаций, а также информационная система обеспечения градостроительной деятельности для анализа проектов планировки территории. Исследование проводилось методами анализа, дедукции, аналогии, классификации, обобщения.

**3. Результаты и обсуждение.** Как показал анализ литературных источников, опыт использования ОКН довольно однообразный: либо текущая эксплуатация с сохранением исторического функционального назначения, например, здания гимназий, больниц, культовые и культурные объекты, либо консервация объекта для последующей музеефикации [3].

Однако имеется ряд исследований на тему приспособления ОКН для современного использования, которые показывают положительный результат: ОКН обретают новую жизнь, при этом не теряя своих исторических свойств, которые очень важны для установления исторической связи между человеком и территорией, на которой он живет. Так, А.В. Митрофанова и Ю.Ю. Филиппов в работе «Актуальные проблемы использования объектов культурного наследия исторических городов в туристических целях (на примере города Калининграда)» разработали методiku, благодаря которой возможно классифицировать ОКН по степени их сохранности и предложили унифицированный подход к классификации ОКН с целью их использования в туристических целях [4]. Исследователи считают, что важнейшим этапом при определении будущего функционального назначения ОКН является качественный и глубокий анализ городской среды, который поможет сделать правильный выбор в отношении использования ОКН [5].

Новый подход к разделению ОКН на три основные категории предлагают Ю.М. Бердюгина и Ю.Ю. Курашов по таким критериям, как «историчность, подлинность, целостность, сохранность, целостность территории, наличие исторической среды, возможность использования, наличие проекта охранных зон» [6]. Также Ю.М. Бердюгина выделяет критерии приспособления ОКН: «возможность приспособления ОКН для современного использования, определение частей ОКН, являющиеся предметом охраны или не вошедших в предмет охраны, изменения, замещающие подлинные элементы ОКН, изменения, дополняющие ОКН, недопустимость утраты подлинности» [7]. Отмечается, что на законодательном уровне не отображена роль ОКН как градообразующего ресурса в стратегическом планировании и развитии городских и сельских поселений, скорее наоборот присваивается статус обременяющего фактора.

По словам Э.А. Шевченко, установленное законом определение ОКН не отображает его ценность для любого поселения, тем самым не учитывает ОКН как дополнительную возможность его развития [8]. Развитие инфраструктуры в городе с учетом исторических территорий позволит ОКН «стать комплексом, обеспечивающим развитие отдельной сферы жизнедеятельности территории или даже определять ее полностью» [9]. Нерациональное использование пустырей за границей населенных пунктов можно избежать, используя градостроительный потенциал ОКН.

А.А. Панкратова и А.К. Соловьев в работе «Проблемы сохранения и использования исторической застройки в современной архитектуре города» освещают две стороны вопроса приспособления ОКН для современной эксплуатации [10]. С одной стороны, использование ОКН в качестве социального объекта экономически более неэффективно, чем строительство нового, с другой – необходимо сохранять исторический облик города, что является одним из приоритетов устойчивого развития городской среды, однако ввиду наличия большого количества ограничений на проведение каких-либо работ с ОКН, становится сложным поддерживать их даже в удовлетворительном состоянии.

Е.К. Брендоусова пишет, что тема устойчивого развития за счет территорий исторической застройки актуальна до сих пор, так как она способствует воспитанию современного общества, приобщению к культуре и истории

места проживания, поддержанию и сохранению ОКН в должном состоянии [11]. Привлечение частных инвесторов для сохранения ОКН является важной задачей для государства. Особенное внимание должно быть уделено экономическим аспектам, так как финансовая сторона вызывает наибольшие вопросы и сомнения у бизнеса при подготовке работы с историческими объектами.

Наиболее популярными экономическими инструментами поддержки частных лиц за рубежом являются субсидии, гранты, а также налоговые льготы [12]. В России же долгое время считалось, что вложение средств в сохранение исторической среды является невыгодным. В то же время государство не может взять под свое финансирование все ОКН, в связи с этим здания остаются без надлежащего обслуживания и просто разрушаются. Н.Г. Абуханова и К.Р. Валеева выделяют несколько способов решения проблемы отсутствия средств на должное содержание ОКН [13]:

- приватизация памятников с наложением обременений;
- девелопмент ОКН;
- развитие туристического и образовательного направлений на базе ОКН;
- популяризация истории места, для увеличения стоимости стоящей рядом недвижимости.

Для решения проблемы низкой инвестиционной привлекательности проектов сохранения исторических объектов предлагается установление налоговых льгот для собственников исторических зданий и размера компенсаций, в зависимости от стоимости затрат на восстановление и сохранение.

Зарубежный опыт редевелопмента исторических объектов базируется на широком использовании механизмов государственно-частного партнерства и государственной поддержки частных лиц. Так, во Франции, которая одна из первых стран начала заниматься проблемами сохранения ОКН, в 1830 г. появилась Генеральная инспекция по охране памятников. В Великобритании было организовано первое учреждение по охране и восстановлению исторического наследия «Общество охраны старинных зданий». В Германии был создан фонд для защиты памятников. Это частная организация, которая решает задачи по сохранению особо ценных ОКН и претворяет идею всеобщей популяризации исторического наследия [14].

В ходе анализа отечественного и зарубежного опыта приспособления ОКН для современного использования выявлены четыре характерных вида функционального использования:

- 1) приспособление исторических промышленных объектов в качестве общественных центров;
- 2) приспособление ОКН в сложившейся исторической среде под общественные объекты;
- 3) размещение в здании ОКН исторической функции, например, школы или детского сада;
- 4) использование ОКН в качестве туристического объекта.

Наиболее распространено использование ОКН для размещения объектов туристического, офисно-делового или административного назначения, которые приносят прибыль, оправдывают содержание и при необходимости восстановление ОКН.

Данный выбор обусловлен тем, что к таким видам объектов не предъявляются специфические обязательные требования, такие как:

- наличие территории с определенным функциональным наполнением;
- соблюдение состава помещений;

– размещение конкретной функции в отдельном здании. Имеется в виду, что различные виды активностей могут располагаться в одном здании.

Следует отметить, что перечисленные виды функционального использования не отвечают реальным потребностям города в объектах социальной инфраструктуры, не восполняют дефицит в таких объектах. Также не учитывается градостроительный потенциал ОКН, его историческая значимость, что приводит к потере уникальности места. Получается, что современное использование ОКН выбирается по принципу меньшего сопротивления для застройщиков и без учета реальных потребностей населения.

При изучении опыта использования ОКН в условиях реновации в Москве, а также потребностей в социальных объектах при реновации застроенных территорий было проанализировано 86 проектов планировки, из которых 25 проектов имели отношение к ОКН: на территориях находились ОКН либо их защитные или охранные зоны. Ни в одном из проектов планировки не было разработано приспособление ОКН в качестве объекта социального обслуживания. Установленных причин было две: на разработку данных проектов не было выдано задания или ОКН уже использовался.

Наиболее часто встречающимися объектами социальной инфраструктуры, строящимися в рамках программы реновации, являются: объекты общего и дошкольного образования, здравоохранения, спортивные и многофункциональные комплексы. В трети проектов планировки предусматривается строительство административных учреждений, торговых и культовых объектов. Меньше всего планируется к размещению учреждений дополнительного образования, культурных комплексов и офисных объектов [15], доля проектов, в которых данный объект предусмотрен, %:

Объект общего образования	80
Объект дошкольного образования	92
Административное учреждение	32
Спортивный комплекс	60
Учреждение дополнительного образования	24
Культурный комплекс	24
Многофункциональный комплекс	44
Торговый объект	28
Объект здравоохранения	78
Культовые объекты	28
Офисные объекты	24

В соответствии с СП 476.1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» социальными объектами повседневного и периодического спроса, обязательными к размещению в жилых микрорайонах, являются: дошкольные образовательные и общеобразовательные организации, амбулаторно-поликлинические учреждения, раздаточные пункты молочной кухни, аптеки, помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности, библиотеки, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, предприятия бытового обслуживания населения (парикмахерские, ремонт одежды, обуви, бытовой техники,



фотоуслуги, приемные пункты прачечной, химчистки), отделения связи, общественные пункты охраны порядка. В дополнительный перечень объектов социальной инфраструктуры периодического и эпизодического спроса входят музеи, галереи, выставочные залы, культурные центры, здания (помещения) административного и общественно-делового назначения, многофункциональные центры предоставления государственных услуг.

Таким образом, на основе изученного отечественного опыта, в том числе анализа проектов планировки территории, и документов нормативно-технического регулирования с учетом архитектурных особенностей исторических зданий оптимально использование ОКН для размещения следующих социальных объектов: дошкольные и общеобразовательные организации, организации дополнительного образования, амбулаторно-поликлинические учреждения, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, объекты культурно-массового досуга, здания (помещения) административного назначения, предприятия бытового обслуживания, раздаточные пункты молочной кухни, аптеки, отделения связи, общественные пункты охраны порядка.

В ходе исследования были изучены нормативные документы, регулирующие требования безопасности, а также требования к архитектурным и планировочным решениям данных объектов. В результате анализа были предложены укрупненные и детальные критерии, по которым определяются дальнейшие возможности современного использования ОКН. К укрупненным критериям относятся обязательное наличие: собственной территории для реализации основных функций, отдельностоящего здания, требований к составу помещений. Укрупненные критерии для конкретных социальных объектов представлены в таблице.

### **Укрупненные критерии для конкретных социальных объектов**

#### **Enlarged criteria for specific social objects**

Объект	Обязательное наличие отдельной территории	Отдельностоящее здание	Обязательный состав помещений
Дошкольная образовательная организация	+	+	+
Образовательные организации	+	+	+
Организации дополнительного образования	-+	-+	+
Амбулаторно-поликлинические учреждения	+	+	+
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	-+	+	-
Объекты культурно-массового досуга	-	-	+
Здания административного назначения	-	-	-
Предприятия бытового обслуживания	-	-	+
Раздаточные пункты молочной кухни	-	-	+
Аптеки	-	-	+
Отделения связи	-	-	-
Общественные пункты охраны порядка	-	-	+

Примечание. «+» – критерий обязателен к выполнению; «-» – критерий не обязателен к выполнению; «-+» – возможно по заданию на проектирование, но не обязательно к выполнению.

Детальные критерии необходимы в дальнейшем для уточнения и тщательной проработки проекта приспособления ОКН для современного использования. Критерии были разделены на следующие группы: архитектурно-планировочные, требования безопасности, инженерные требования, требования к помещениям, санитарно-эпидемиологические и технические. Данные критерии подходят для всех общественных учреждений. Для дошкольных и общеобразовательных учреждений дополнительно выделяются требования к территории и помещениям.

На основе полученного перечня социальных объектов, возможных к размещению в ОКН, и укрупненных критериев оценки сформирована методика выбора современного использования ОКН в условиях реновации и определения возможности включения ОКН в проект реновации застроенной территории. Методика используется на допроектном этапе.

Первым шагом методики является: сбор информации по техническому состоянию, использованию, действующим ограничениям, режиму использования и предмету охраны ОКН.

На втором шаге необходимо сравнить архитектурно-планировочные и конструктивные особенности исторического объекта с нормативными требованиями для конкретных социальных объектов. На этом этапе выделяются шаги методики:

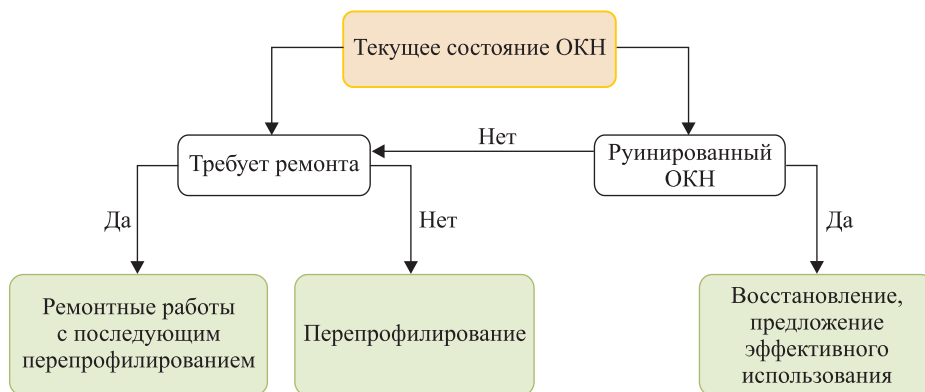
поиск применения ОКН среди социальных объектов, проектируемых в условиях реновации, подбор вида использования по укрупненным критериям;

уточнение выбора социального объекта, сравнение по конкретным требованиям.

В зависимости от архитектурно-планировочных и конструктивных особенностей, состояния предмета охраны и режима использования ОКН выбирается алгоритм работы по его приспособлению для современной эксплуатации (рисунок).

На основе данной схемы возможно осуществление научно-исследовательских, проектных и производственных работ по приспособлению ОКН для современного использования.

**4. Выводы.** 1. При комплексном развитии территории объекты культурного наследия необходимо учитывать в документации по планировке терри-



Алгоритм работы с ОКН

Algorithm for working with cultural heritage objects



тории, приспособлявая их для современного использования в качестве социальных объектов.

2. Обоснованная последовательность действий при выборе вида использования объектов культурного наследия в качестве социальных позволяет выбрать оптимальный вид их использования в конкретной градостроительной ситуации (с учетом особенностей развиваемой территории, прилегающей к ней, и ограничений, установленных для самого объекта культурного наследия), что приводит к устойчивому развитию территории в целом, повышению эффективности деятельности субъектов градостроительной деятельности.

3. Установлен перечень видов использования объектов культурного наследия в условиях комплексного развития территории.

4. Выявленные обязательные нормативные требования к территориям и зданиям социальных объектов в соответствии с действующим законодательством, для размещения которых могут использоваться объекты культурного наследия при комплексном развитии территории, классифицированы и применяются как критерии.

5. Составленный перечень видов объектов социального назначения, критерии выбора объектов, а также последовательность действий по выбору использования ОКН в условиях реновации имеют научную значимость для подготовки документации по планировке территории с учетом современного использования ОКН.

6. Результаты исследований представляют практический интерес для проектировщиков и органов власти, в чьей собственности находятся объекты культурного наследия на территории, подлежащей комплексному развитию, или на прилегающей площади.

#### **Список источников**

1. Щербина Е.В., Власов Д.Н., Данилина Н.В. Устойчивое развитие поселений и урбанизированных территорий: Учеб. пособие. М., 2016. 124 с.
2. Иванова З.И., Андреев И.В. Социально-экономические аспекты развития территории. М.: Изд-во МГСУ-МИСИ, 2021. 55 с.
3. Кальницкая Е.Я. Новые пути музеефикации памятника архитектуры: Михайловский замок // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. 2008. № 75. С. 123–131.
4. Митрофанова А.В., Филиппов Ю.Ю. Актуальные проблемы использования объектов культурного наследия исторических городов в туристических целях (на примере города Калининграда) // Современные проблемы сервиса и туризма. 2017. Т. 11, № 2. С. 61–71.
5. Линч К. Образ города. М.: Стройиздат, 1982. 328 с.
6. Бердюгина Ю.М., Курашов Ю.Ю. Разработка критериев статуса объекта культурного наследия (часть 2) // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2016. № 4. С. 44–48.
7. Бердюгина Ю.М. Критерии приспособления объекта культурного наследия для современного использования // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2018. № 1. С. 47–51.
8. Шевченко Э.А. Градостроительные проблемы сохранения историко-культурного ресурса России // Academia. Архитектура и строительство. 2011. № 4. С. 99–104.
9. Лаврухин А.Н. Фактор историко-культурного наследия в системе жизнедеятельности города // Инновации и инвестиции. 2019. № 5. С. 180.

10. Панкратова А.А., Соловьев А.К. Проблемы сохранения и использования исторической застройки в современной архитектуре города // Вестник МГСУ. 2015. № 7. С. 7–15.
11. Брендоусова Е.К. Градорегулирование: Методы сохранения архитектурных традиций при реновации зданий и сооружений // Баландинские чтения. 2020. Т. 15. С. 16–22.
12. Боголюбова Н.М., Николаева Ю.В. Охрана культурного наследия: Международный и российский опыт // Вестник СПбГУКИ. 2014. № 7. С. 6–13.
13. Абуханова Н.Г., Валеева К.Р. Особенности и принципы эффективности пользования объектов культурного наследия // Евразийский союз ученых, 2020. Т. 5. № 74. С. 11–15.
14. Литвинова О.Г. Зарубежный опыт сохранения историко-культурного наследия // Вестник ТГАСУ. 2009. № 1. С. 74–92.
15. Лептюхова О.Ю., Гордиенко Н.А. Использование объектов культурного наследия в условиях реновации территорий // Сб. докл. Второй Национ. науч. конф. «Актуальные проблемы строительной отрасли и образования». М., 2021. С. 623–632.

### References

1. Shcherbina E.V., Vlasov D.N., Danilina N.V. Sustainable development of settlements and urbanized territories. Moscow, 2016. 124 p. (In Russ.).
2. Ivanova Z.I., Andreyev I.V. Socio-economic aspects of the development of the territory. Moscow, 2021. 55 p. (In Russ.).
3. Kal'nitskaya E.Ya. New ways of museofication of an architectural landmark: Mikhailovskiy palace. *Izvestiya Rossiyskogo gosudarstvennogo pedagogicheskogo universiteta im. A.I. Gertsena = Izvestia: Herzen University Journal of Humanities & Sciences*. 2008; (75): 123–131. (In Russ.).
4. Mitrofanova A.V., Filippov Yu.Yu. Current problems of using cultural heritage sites in historical cities for tourist purposes (experience of the city of Kaliningrad). *Sovremennyye problemy servisa i turizma = Service and Tourism: Current Challenges*. 2017; 11(2): 61–71. (In Russ.).
5. Linch K. The image of city. Moscow: Stroyizdat, 1982. 328 p. (In Russ.).
6. Berdyugina Yu.M., Kurashov Yu.Yu. Development status of criteria objects of cultural heritage (Part 2). *Akademicheskij vestnik UralNIIproyekt RAASN = Academic Bulletin of UralNIIproyekt RAASN*. 2016; (4): 44–48. (In Russ.).
7. Berdyugina Yu.M. Criteria for the adaptation of cultural heritage sites for modern use. *Akademicheskij vestnik UralNIIproyekt RAASN = Academic Bulletin of UralNIIproyekt RAASN*. 2018; (1): 47–51. (In Russ.).
8. Shevchenko E.A. The town-planning problems of conservation of the historical and cultural resource of Russia. *Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo = Academia. Architecture and Construction*. 2011; (4): 99–104. (In Russ.).
9. Lavrukhin A.N. Factor of historical and cultural heritage in the system of life activity agglomeration. *Innovatsii i investitsii = Innovation and investment*. 2019; (5): 180. (In Russ.).
10. Pankratova A.A., Solov'yev A.K. Problems of preservation and use of historical buildings in the modern urban architecture. *Vestnik MGSU = Bulletin MGSU*. 2015; (7): 7–15. (In Russ.).
11. Brendousova E.K. Methods of preserving architectural traditions in the renovation of buildings and structures. *Balandinskiye chteniya = Balandin readings*. 2020; (15): 16–22. (In Russ.).

12. Bogolyubova N.M., Nikolayeva Yu.V. Protection of cultural heritage: international and Russian experience. *Vestnik SPbGUKI = Bulletin of SPbGUKI*. 2014; (7): 6–13. (In Russ.).
13. Abukhanova N.G., Valeyeva K.R. Areas of using international experience for the development of securitization of mortgage loans in Russia. *Yevraziyskiy soyuz uchenykh = Eurasian Union of Scientists*. 2020; 5(74): 11–15. (In Russ.).
14. Litvinova O.G. Foreign experience of the conservation of history-cultural heritage. *Vestnik TGASU = Bulletin of TSUAB*. 2009; (1): 74–92. (In Russ.).
15. Leptyukhova O.Yu., Gordienko N.A. The use of cultural heritage objects in the conditions of renovation of territories. Collection of reports of the Second National Scientific Conference "Actual problems of the construction industry and education. Moscow, 2021. P. 623–632. (In Russ.).

#### **Информация об авторах**

**О.Ю. Лептюхова** – кандидат технических наук, доцент, oy-2@mail.ru

**Н.А. Гордиенко** – магистр, архитектор ООО «Яузaproekt», mail@jauzaproject.com, nadia@jauzaproject.com

#### **Information about the authors**

**O.Yu. Leptyukhova** – PhD, Ass. Professor, oy-2@mail.ru

**N.A. Gordienko** – MSc, Architect of Yauzaproekt LLC, mail@jauzaproject.com, nadia@jauzaproject.com

**Вклад авторов:** все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

**Contribution of the authors:** the authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

Статья поступила в редакцию 05.04.2022  
Одобрена после рецензирования 05.05.2022  
Принята к публикации 12.05.2022

The article was submitted 05.04.2022  
Approved after reviewing 05.05.2022  
Accepted for publication 12.05.2022