

## Торговая улица как основа преемственности развития градостроительной структуры

В работе рассматривается современное состояние, генезис и градостроительное значение коммерческой инфраструктуры исторического города Самары. Основной материал получен в результате картирования на основании натуральных исследований и анализа широкого круга открытых источников. Выявлен градостроительный каркас коммерческой активности. Полученные данные предполагается использовать в качестве основания для разработки методик деvelopeмента на территории Исторического поселения г. Самары. Подчеркивается очевидная преемственность развития коммерческой инфраструктуры в историческом городе.

**Ключевые слова:** Историческое поселение, коммерческая инфраструктура, устойчивое развитие, исторический город, городская среда, торговая улица.



Orlov D. N., Orlova N. A.

*Shopping street as the basis for the continuity of urban development*

*The paper examines the current state, genesis and urban planning significance of the commercial infrastructure of the historical city of Samara. The main material was obtained as a result of mapping based on field studies and analysis of a wide range of open sources. The urban planning framework of commercial activity has been revealed. The obtained data is supposed to be used as a basis for the development of development methods on the territory of the Historical settlement of Samara. The obvious continuity of the development of commercial infrastructure in the historical city is emphasized.*

**Keywords:** Historical settlement, commercial infrastructure, sustainable development, historical city, urban environment, shopping street.

**Орлов  
Дмитрий  
Николаевич**

доцент, Академия строительства и архитектуры, Самарский государственный технический университет (СамГТУ), Самара, Российская Федерация

e-mail: pochto@yandex.ru



**Орлова  
Наталья  
Александровна**

доцент, Академия строительства и архитектуры, Самарский государственный технический университет (СамГТУ), Самара, Российская Федерация

e-mail: pochto@yandex.ru

«Улица начинается тогда, когда на ней торгуют, — это азбука урбанистики» [9].

### Введение

Для сохранения исторических ландшафтов и основ городской культуры [6] необходимо привлечение инвестиций. При этом может возникнуть противоречие между исторической спецификой центральных мест и задачами продаж. Как минимум, необходимо добиться равновесия между стремлением к экономическому успеху и сохранением исторических ценностей [4]. Как максимум, следует стремиться к синергетическому прорыву, тогда эти ценности будут усиливать друг друга и противоречия будут сняты.

Статья посвящена существованию исторической городской застройки в контексте нужд современного коммерческого деvelopeмента Самары. В настоящее время в городе идет разработка подходов к развитию территории Исторического поселения регионального значения, границы которого утверждены в 2019 г. Материалы данного исследования могут быть применены при разработке мастер-плана, регламента и других регулирующих документов Исторического поселения г. Самара. Работа посвящена определению стратегии развития коммерческой инфраструктуры на рассматри-

ваемой территории. Высказывается гипотеза о необходимости выбрать путь преемственного развития, т. е. совершенствования и поддержки сложившейся в течение последних 150 лет системы распределения объектов коммерческого назначения. Эта система устойчива, имеет потенциал к развитию и соответствует градостроительной специфике исторической Самары.

Преемственность развития — общепотребительный термин, указывающий на преимущественное сохранение существующей функционально-планировочной структуры без коренных преобразований. Развитие происходит путем последовательного совершенствования и количественного дополнения существующей функционально-планировочной структуры, а также ее естественного роста и экспансии на ранее неохваченной территории с учетом сохранения основных принципов исторического развития.

В качестве основного инструмента исследования избран метод натурального наблюдения и сбора информации на месте. Группа авторов обошла весь исследуемый район и зафиксировала все объекты, обладающие признаками активного коммерческого использования:

существующие работающие магазины, предприятия общественного питания и оказания услуг населению, офисные помещения. Такой выбор методики обусловлен необходимостью исключить не используемые фактически объекты, тем не менее состоящие в реестрах коммерческих предприятий, для качества городской среды и уровня ее насыщенности коммерческой инфраструктурой. Имеют значение только фактически работающие предприятия. На основе полученных данных проведено картирование и разработаны схемы расположения фактически работающих предприятий коммерческой инфраструктуры. Представленные в статье схемы имеют высокую степень точности и достоверности реального использования объектов недвижимости на исследуемый период (лето 2024 г.). Все выводы, сделанные в статье, опираются на эту информацию, представленную графически и наглядно.

Вопрос достаточно широко разработан по пяти основным направлениям. В первую очередь это исследования, посвященные экономическим вопросам и маркетингу [1; 3; 7; 13]. Вторая группа исследований посвящена вопросам истории градостроительства и краеведения [2; 4; 10]. Третья группа исследований сосредоточена на архитектурно-градостроительных аспектах развития исторических городов [11; 14]. Часть исследователей рассматривают феномен городской среды как элемента человеческой культуры. Такие исследования имеют антропологический характер [9; 12]. Достаточно много публикаций посвящено сохранению объектов культурного наследия и их приспособлению к современному использованию [5; 15]. Новизной данной работы является применение указанных пяти основных направлений к конкретной ситуации исторического центра Самары на материале фактических полевых исследований.

### **Исторический и современный город Самара и феномен «торговой улицы»**

Самара основана в 1586 г. До второй половины XIX в. она располагалась на относительно компактном участке на стрелке при впадении реки Самары в Волгу. Во второй половине XIX в. после получения статуса столицы губернии и строительства железных дорог Самара стала промышленным и логистическим центром. На рубеже XIX–XX вв. взрывной рост экономики, в первую очередь, оптовой торговли зерном, вызвал строительный бум, рост населения

и территории города. В советский период в Самаре (г. Куйбышеве) было много промышленных предприятий. В период Великой Отечественной войны Куйбышев стал одним из центров эвакуации. Компактная территория старой Самары была неудобна для размещения крупных объектов. Произошел быстрый экстенсивный рост территории города в северо-восточном направлении вдоль берега Волги. Ко второй половине XX в. Самара стала промышленным центром с населением более 1,5 млн человек. При этом историческая часть города была практически не затронута новым строительством, сохранив градостроительно-планировочную структуру и большую часть застройки конца XIX — начала XX в.

В 2019 г. Самара получила статус Исторического поселения (ИП) регионального значения. Разработаны проекты, определяющие границы Исторического поселения, Объединенная Зона охраны объектов культурного наследия (ОЗО), предмет охраны и Регламент исторического поселения. Продолжается работа над концепцией устойчивого развития исторического центра Самары.

### **Феномен торговой улицы**

В отличие от ярмарок и базаров, торговая улица работает постоянно, формируя материальную основу деятельности — капитальные здания, сооружения или части зданий, общественные пространства. В России даже с переходом к социальной рыночной экономике торговые улицы сохранились почти без изменений. Повлиять на устойчивость торговой улицы смогли только новые информационные технологии [1; 3; 13]. Традиционная городская торговля проигрывает в конкурентном столкновении с новыми технологиями торговли, например, такими как крупные моллы на периферийных территориях городов.

Сохранение и развитие торговых улиц для исторического города необходимо, в первую очередь, для поддержания жизнеспособности его градостроительной структуры. Исторически сложившаяся функционально-планировочная структура исторического города является предметом охраны исторического поселения. Равновесие мест приложения труда и селитебных зон, транспортной и инженерной инфраструктуры, расположение зон рекреации объектов культуры и общественных пространств — все основные элементы городской ткани, обеспечивающие ее самобытность и нормальное функ-

ционирование, неразрывно связаны с работой коммерческой инфраструктуры. Ослабление ее значения приведет к дисбалансу сложившихся связей и утрате значения исторического центра как точки притяжения.

### **Преимственность развития торговых улиц Самары как города с сохранившейся исторической застройкой**

К рубежу XIX–XX вв. сложилось деление улиц Самары на торговые, центральные и тихие жилые. Экономическая модель Самары начала XX в. соответствует современной. Торговые улицы Самары наполнены хорошо сохранившимися капитальными зданиями, изначально предназначенными для торговли и оказания услуг. Этот исторически сложившийся паттерн генетически предназначен для решения современных задач формирования городской среды, т. е. усиления позитивных социальных контактов: привлекательность исторической среды, кроме туристов, воздействует и на местных жителей, стимулируя высокую посещаемость таких территорий. Если он будет сохранен благодаря протекторату городских властей, то сможет стать одним из факторов, способных компенсировать угрозу, которую в последние годы создали технологии онлайн-продаж для традиционного ритейла.

Справедливо и обратное: прогнозируя рост туристической активности и повышение уровня жизни жителей города, следует сделать вывод о процессе экстенсивного роста фонда коммерческих помещений в историческом центре — без уничтожения исторических зданий, которые в этом процессе сохраняют свое изначальное назначение, подвергшись необходимой модернизации. Такое расширение будет максимально эффективным и востребованным, в первую очередь, в уже сложившихся центрах коммерческой активности с высоким уровнем посещаемости. Побочным эффектом грамотного распоряжения имеющимися фондами окажется сохранение сложившегося исторического центра.

Большая часть существующего фонда нежилой недвижимости с теми или иными оговорками соответствует параметрам маркетинга малых и средних предприятий [7; 11]. Магазины, офисы, рынки, рестораны и кафе конца XIX в. сопоставимы с аналогичными предприятиями нашего времени. Появление новых коммерческих объектов в исторических зданиях или в новых объектах,

построенных в соответствии с требованиями регламентов исторического поселения, не сталкиваются с противоречиями градостроительного, объемно-планировочного или эстетического характера. Такие объекты гомогенны исторической среде. Первые этажи в зданиях, выходящих на красные линии в квартальной застройке, могут оказаться полностью занятыми коммерческими предприятиями. Это не наносит ущерба качеству исторической городской среды. Напротив, активность фасадов на первых этажах первых линий — украшенные витрины, возможность входа в здание с улицы для всех, разнообразие и уникальность оформления — только повышают комфорт для пешеходов и информационно-эстетическую насыщенность городской улицы. При этом должна контролироваться сохранность объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов [5].

Соблюдение требований предмета охраны исторического поселения — это, пожалуй, единственный непреложный аспект регулирования коммерческой деятельности на территории исторического поселения, кроме самых общих безусловных требований санитарных норм и безопасности. Так достигаются основные цели. Торговые предприятия получают доступ к насыщенному пешеходному трафику, а потребители получают многообразное и качественное предложение, а также активную, насыщенную и комфортную городскую среду. Формирующее структуру уличной сети, значение торговых улиц сохраняется.

### **Феномен исторического поселения и его девелоперский аспект на примере исторического центра города Самары**

В настоящее время расширение фонда коммерческой недвижимости за счет включения в него исторических зданий сталкивается с рядом проблем не только в Самаре, но и в других городах, имеющих историческую застройку, сформировавшуюся до середины XX в. Одна из них — высокий износ и недостающие мощности систем инженерного оснащения. Другая — высокая степень износа исторических зданий. Третья — сложная правовая ситуация с межеванием, правами собственности и ограничениями хозяйственной и строительной деятельности с объектами культурного наследия и на территориях высокой концен-

трации таких объектов. Наконец, не последнюю роль играют вопросы защиты от каких-либо изменений паттернов застройки, выступающей в качестве объекта культурного наследия со всеми зданиями, сооружениями и системой улиц.

По оценке экспертов<sup>1</sup>, к 2020-м гг. в крупных городах Российской Федерации, в том числе в Самаре, достигнут общий мировой уровень обеспеченности крупными торговыми центрами-новостройками. Крупные объекты требуют значительных пространственных ресурсов, большого количества парковочных мест и высокого уровня оснащения инженерными коммуникациями. Дальнейшее развитие этого типа торговой недвижимости маловероятно. Высокоэффективный торговый объект может располагаться на периферии города без ущерба для коммерческой деятельности. В то же время такой объект будет разрушающе воздействовать на среду исторического города. Он может оказать непреодолимое конкурентное давление на предприятия стрит-ритейла и своим масштабом подавит контекст исторической застройки. Крупные торговые комплексы — это нежелательный вариант развития коммерческой инфраструктуры на территории исторического поселения.

В историческом центре сама материальная структура застройки соответствует интересам малых предприятий. Развитие коммерческой инфраструктуры на территории Исторического поселения Самары не должно восприниматься как сумма затрат, необходимых для ее поддержания. Она представляет собой потенциальный источник прибыльного бизнеса с высокой степенью саморегуляции, когда предприниматель на основании своего опыта и знания специфики своего бизнеса [8] ищет оптимальное местоположение для объекта, формирует его имидж и функциональное оснащение. Точность и эффективность этих решений являются предпринимательским риском, востребованные объекты живут и развиваются, невостребованные закрываются и уступают место другим. Это естественный творческий процесс, который не требует дополнительных регуляций.

Важно, что такой вектор развития торговых улиц соответствует тен-

денциям развития Самары рубежа XIX–XX вв. [2; 10]. В это время максимальная коммерческая активность наблюдалась на улицах со статусной застройкой, в местах концентрации городских достопримечательностей. При этом оптовая торговля, не требующая привлечения внимания фланеров и гостей города, располагалась на окраинах. В качестве примера можно привести формирование туристических маршрутов. Они связаны, в первую очередь, со стимулированием посещения городских достопримечательностей, памятников истории и культуры. Задача формирования такого маршрута имеет планировочный срок реализации, который не совпадает с естественным ходом самоорганизации бизнеса по рыночным законам.

### **Обзор зон торговой активности в районе Исторического поселения города Самары в исторической перспективе и в настоящее время**

В настоящее время максимальная концентрация торговли, питания и офисов происходит там же, где и в конце XIX в. Там недвижимость имеет максимально высокую стоимость, ставка аренды высокая. Предприниматель готов пойти на большие затраты по приспособлению помещения под свои нужды, и он ожидает большую эффективность от инвестиций в недвижимость [14; 15]. Например, к концу XIX в. Дворянская улица, ныне ул. Куйбышева, стала местом с самой дорогой и престижной недвижимостью в Самаре. Она проходит вдоль Волги на верхней террасе ее берега, соединяет пл. Революции (бывшая Александровская) и Струковский Сад — главную городскую площадь и главный городской парк — со зданием городского театра. На всем протяжении улица застроена качественными капитальными зданиями с высоким уровнем архитектурной отделки. Большая их часть сохранилась до наших дней. Высокая востребованность коммерческих помещений вдоль этой улицы привела к тому, что практически все первые этажи зданий на всем ее протяжении строились с расчетом активной торговли и предоставления услуг. Развитая и качественная инфраструктура Дворянской улицы продолжила работать по своему прямому назначению и после революции, несмотря на смену политического строя и экономического уклада. Торговый характер с элементами элитного потребления сохранялся в течение всего XX в. Жители советского Куйбышева

<sup>1</sup> Проект Стратегии развития торговли в Российской Федерации до 2025 г.: [сайт] — URL: <https://minprom.samregion.ru/wp-content/uploads/sites/9/2019/10/proekt-Strategii-razvitiya-torgovli-v-RF.pdf> (дата обращения: 01.08.2024).



Иллюстрация 1. Зоны концентрации предприятий сферы торговли и услуг. По данным натурных обследований и открытых источников (Яндекс-карты, 2-ГИС, Народная карта) на 2024 г.



Иллюстрация 2. Зоны концентрации предприятий общественного питания. По данным натурных обследований и открытых источников (Яндекс-карты, 2-ГИС, Народная карта) на 2024 г.



Иллюстрация 3. Зоны концентрации офисных помещений. По данным натурных обследований и открытых источников (Яндекс-карты, 2-ГИС, Народная карта) на 2024 г.

продолжали приезжать на ул. Куйбышева за покупками и для проведения досуга. Сохранить свое значение ул. Куйбышева смогла благодаря качеству архитектуры и развитости коммерческой инфраструктуры.

На ул. Куйбышева от пл. Революции до завершения улицы на пл. Чапаева сконцентрировано большое количество объектов культурного наследия. Всего это 58 объектов культурного наследия, из них 14 федерального значения, а также 11 зданий имеют статус ценных градоформирующих объектов. И только 5 зданий, построенных за последние 50 лет, не имеют статуса охраны. В целом на ул. Куйбышева 93,2% зданий, выходящих фасадами на улицу, сохранились с дореволюционного

времени и имеют охранный статус. Это показатель качества архитектуры застройки на данной территории. Все первые этажи по ул. Куйбышева заняты объектами коммерческой инфраструктуры, и это функциональное назначение не менялось с начала XX в.

Коммерческие помещения на территории Исторического поселения распределены неравномерно. Это касается предприятий торговли и услуг (Иллюстрация 1), общественного питания (Иллюстрация 2) и офисных помещений (Иллюстрация 3).

Четко прослеживаются места концентрации торговли (Иллюстрация 1), в первую очередь район, ограниченный улицами Пионерская, Некрасовская, Ст. Разина, Самарская. Торговая активность высока и в районе площадей Самарская и Куйбышева, но со значительно меньшей степенью концентрации. Значительную активность предприятий общественного питания (Иллюстрация 2) можно наблюдать на участке, ограниченном улицами Венцека, Некрасовская, Куйбышева, Фрунзе. Этот участок совпадает с зоной концентрации торговли, но имеет более определенные рамки. Офисные помещения сконцентрированы (Иллюстрация 3) вдоль улиц Алексея Толстого, Водников, Куйбышева и Фрунзе, также во многом совпадают с территорией активности торговли. По территории Исторического поселения в целом офисы расположены более равномерно (см. Иллюстрацию 3).

Можно констатировать появление новой точки активности в размещении офисов и других коммерческих помещений во вновь реконструированной промышленной зоне — комплексе «Станкозавод». Подобные проекты в настоящее время рассматриваются для других зон, вынесенных и ликвидированных промышленных предприятий, например, мельница Соколова и территория Завода клапанов.

В размещении коммерческих объектов на территории Исторического поселения (Иллюстрация 4) можно увидеть влияние двух факторов. Во-первых, это материальная структура объекта. Коммерческая активность концентрируется там, где имеется техническая возможность для деятельности. Это районы капитальной исторической

застройки, изначально приспособленной для торговли и услуг, и относительно свободные территории, где существует правовая обоснованность для нового строительства и радикальной реконструкции, например, территории ликвидированных промпредприятий, которые легче привести к соответствию современным критериям качества. А во-вторых, и это наиболее важно для стратегии развития Исторического поселения, такое размещение коммерческих объектов является материализованным следом исторической традиции хозяйствования и использования городского пространства.

Сохранение мест концентрации коммерческой инфраструктуры, сложившейся в конце XIX — начале XX в., свидетельствует об устойчивости этой модели хозяйствования и использования городской территории, о комплексном феномене исторического городского ландшафта, совокупности материальных объектов и явлений нематериальной культуры [12]. О сохранности способа использования недвижимости свидетельствует ее типология, сохранившаяся с момента постройки здания. Помещения первых этажей имеют выходы в общественное пространство, широкие витрины и высокие потолки. Изначально с момента постройки эти помещения были предоставлены для торговли или общественного питания. Сохранившиеся фотографии рубежа веков подтверждают коммерческое назначение этих помещений.

Анализируя исторически сложившуюся концентрацию коммерческих помещений на территории исторического поселения, можно сформировать функциональную программу развития всей территории с определением приоритетов развития и функционального назначения каждой зоны. Основным элементом городской среды старой Самары является городская улица, которая может быть тихой, жилой или активной торговой. Структура торговых улиц составляет наиболее привлекательный для жителей и туристов комплекс общественных пространств. Эти же участки будут наиболее интересны для инвесторов. Существующую степень коммерческой активности по улицам старой Самары можно увидеть на схеме (Иллюстрация 5).

## Заключение

Торговые улицы имеют определяющее значение для поддержания жизнеспособности планировочно-функционального элемента, являющегося материальной основой социально-культурного феномена — исторического центра Самары. Именно они формируют транспортные и пешеходные потоки, определяют точки притяжения и формируют функциональное качество среды в целом. Для сохранения и развития торговых улиц первостепенными задачами являются: 1) развитие системы социально-ориентированных предприятий; 2) поддержка общегородских программ, таких как туристические маршруты; 3) совершенствование исторически сложившихся центров активности; 4) формирование новых центров активности. Задачи в этом списке расположены по мере убывания их приоритетности. Задача развития территории может потребовать усилий по концентрации предпринимательской активности в определенных локациях. Это потребует определенных организационно-управленческих усилий. Управленческие стратегии, направленные на развитие территории в целом и общее благо, не могут опираться на какую-либо форму принуждения. Методами управления в данном случае могут быть: 1) развернутая система информирования предпринимателей о предполагаемых программах, зонах высокого пешеходного трафика, свободном фонде объектов недвижимости (к свободному фонду можно отнести объекты, находящиеся в государственной собственности, изъятые или расселенные для го-



Иллюстрация 4. Зоны концентрации коммерческих предприятий. По данным натурных обследований и открытых источников (Яндекс-карты, 2-ГИС, Народная карта) на 2024 г.

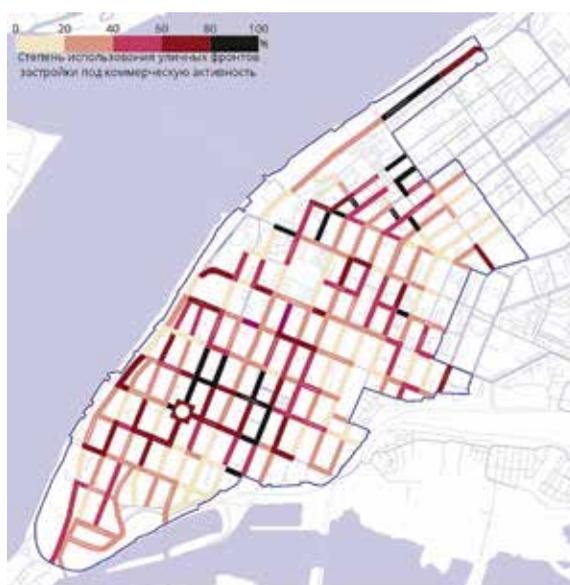


Иллюстрация 5. Концентрация коммерческой активности по городским улицам. По данным натурных обследований и открытых источников (Яндекс-карты, 2-ГИС, Народная карта) на 2024 г.

сударственных нужд); 2) квалифицированная помощь в определении эффективности локации и подготовке пакета документов на выбранный объект недвижимости. Эти меры могут дополнить основную работу по совершенствованию градостроительного регулирования на территории Исторического поселения. Основной задачей градостроительного регулирования в этих условиях становится поиск баланса между стимулированием предпринимательской энергии и свободы и соблюдением сохранности культурного наследия, включающего не только архитектурные памятники, но и весь комплекс традиций производства и потребления, включая градостроительную структуру исторического города.

**Список использованной литературы**

- [1] Алябьева М. В. Цифровая трансформация ритейла в информационном обществе и методологические аспекты ее оценки // Актуальные проблемы экономики и менеджмента. — 2023. — № 3 (39). — С. 24–33.
- [2] Бабичев Д. А., Алексушин Г. В. Особенности бакалейной торговли в дореволюционной Самаре // Изв. Ин-та систем управления СГЭУ. — 2020. — № 1 (21). — С. 26–29.
- [3] Дашицыренова Т. Г. Тенденции развития он-лайн ритейла на российском рынке в условиях пандемии // Актуальные вопросы развития аграрного сектора экономики Байкальского региона: материалы Всерос. (национальной) науч.-практ. конф., посв. Дню Российской науки, Улан-Удэ, 4–10 февраля 2021 г. — Улан-Удэ: Бурят. гос. сельскохозяй. акад. им. В. Р. Филиппова, 2021. — С. 149–152.
- [4] Должонко А. А. Современный подход к сохранению культурного наследия исторического города // Культура Беларуси: реалии современности: IX Междунар. науч.-практ. конф., посв. 45-летию учреждения образования «Белорусский государственный университет культуры и искусств», Минск, 8 октября 2020 г.: сб. науч. статей. — Минск: Белорус. гос. ун-т культуры и искусств, 2020. — С. 152–157.
- [5] Набиуллина К. Р. Разработка проектов реконструкции пространства исторических городов с учетом принципов устойчивого развития и сохранения наследия // Экономика и бизнес: теория и практика. — 2023. — № 12–1 (106). — С. 147–149. — DOI: 10.24412/2411-0450-2023-12-1-147-149.
- [6] Орлова Н. А. Социально-экономические предпосылки развития феномена культурного наследия // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и градостроительство: сб. статей 79-й Всерос. науч.-техн. конф., Самара, 18–22 апреля 2022 г. — Самара: Самар. гос. техн. ун-т, 2022. — С. 574–580.
- [7] Орлова Н. А., Шныпко Д. В. Формирование оптимального фонда арендных коммерческих помещений для малого бизнеса // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и градостроительство: сб. статей 80-й юбил. Всерос. науч.-техн. конф., Самара, 17–22 апреля 2023 г. / под ред. М. В. Шувалова, А. А. Пищулева, Е. А. Ахмедовой. — Самара: Самар. гос. техн. ун-т, 2023. — С. 760–769.
- [8] Оценка инвестиционной привлекательности объектов реконструкции (на примере нежилой недвижимости) / Т. Б. Коняхина, И. В. Панасенко, Е. Б. Соломонова, Д. А. Рябчевских // Общественные и экономические науки в современных исследованиях: материалы заоч. междунар. науч.-практ. конф., Волгоград, 19 марта 2018 г. — Волгоград: Науч. изд. центр «Абсолют», 2018. — С. 21–31.
- [9] Ревзин Г. И. Как устроен город: 36 эссе по философии урбанистики // Проект журнала «Коммерсант Weekend»; ред. Е. Нусинова; науч. ред. М. Сарбабянова. — 2-е изд., испр. — М.: Strelka Press, 2021. — 262 с.
- [10] Тихонова Е. А., Алексушин Г. В. Уличная торговля в дореволюционной Самаре // Изв. Ин-та систем управления СГЭУ. — 2020. — № 2 (22). — С. 81–83.
- [11] Трушин Ю. Е., Жумагулов Б. С. Реконструкция, как форма привлечения инвестиций и расширения коммерческого потенциала города // Основы рационального природопользования: материалы VI Нац. конф. с междунар. участием, Саратов, 22–23 октября 2020 г. — Саратов: ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ, 2020. — С. 110–113.
- [12] Bandarin F., Oers R. van. The Historic Urban Landscape: Managing Heritage in an Urban Century. — Chichester, Wiley Blackwell, 2012. — 236 p.
- [13] Hagen D., Spierings B., Weltevreden J. et al. What drives consumers to use local online retail platforms? The influence of non-place-specific and place-specific motives // J. of Retailing and Consumer Services. — December. — 2023. — № 77 (8): [сайт] — URL: [https://www.researchgate.net/publication/376239497\\_What\\_drives\\_consumers\\_to\\_use\\_local\\_online\\_retail\\_platforms\\_The\\_influence\\_of\\_non-place-specific\\_and\\_place-specific\\_motives](https://www.researchgate.net/publication/376239497_What_drives_consumers_to_use_local_online_retail_platforms_The_influence_of_non-place-specific_and_place-specific_motives) (дата обращения: 10.07.2024).
- [14] Wadu Mesthrige Jayantha, Hiu Kwan Yung E. Effect of Revitalisation of Historic Buildings on Retail Shop Values in Urban Renewal: An Empirical Analysis. Sustainability // Sustainability. — 2018. — № 10. — 1418: [сайт] — URL: <https://www.mdpi.com/2071-1050/10/5/1418> (дата обращения: 10.07.2024).
- [15] Wala Abou El-Haggag Mehanna, Wesam Abou El-Haggag Mehanna. Urban renewal for traditional commercial streets at the historical centers of cities // Alexandria Engineering Journal. — 2019. — Vol. 58. — Iss. 4. — P. 1127–1143: [сайт] — URL: [https://www.researchgate.net/publication/336708111\\_Urban\\_renewal\\_for\\_traditional\\_commercial\\_streets\\_at\\_the\\_historical\\_centers\\_of\\_cities](https://www.researchgate.net/publication/336708111_Urban_renewal_for_traditional_commercial_streets_at_the_historical_centers_of_cities) (дата обращения: 01.08.2024).

**References**

- [1] Alyab'eva M. V. Cifrovaya transformaciya ritejla v informacionnom obshchestve i metodologicheskie aspekty ee ocenki // Aktual'nye problemy ekonomiki i menedzhmenta. — 2023. — № 3 (39). — С. 24–33.
- [2] Babichev D. A., Aleksushin G. V. Osobennosti bakalejnoy trgovli v dorevolucionnoy Samare // Izv. In-ta sistem upravleniya SGEU. — 2020. — № 1 (21). — С. 26–29.
- [3] Dashicyrenova T. G. Tendencii razvitiya on-lajn ritejla na rossijskom rynke v usloviyah pandemii // Aktual'nye voprosy razvitiya agrarnogo sektora ekonomiki Bajkal'skogo regiona: materialy Vseros. (nacional'noj) nauch.-prakt. konf., posv. Dnyu Rossijskoj nauki, Ulan-Ude, 4–10 fevralya 2021 g. — Ulan-Ude: Buryat. gos. sel'skohoz. akad. im. V. R. Filippova, 2021. — С. 149–152.
- [4] Dolzhonok A. A. Sovremennyy podhod k sohraneniyu kul'turnogo naslediya istoricheskogo goroda // Kul'tura Belarusi: realii sovremennosti: IX Mezhdunar. nauch.-prakt. konf., posv. 45-letiyu uchrezhdeniya obrazovaniya «Belorusskij gosudarstvennyj universitet kul'tury i iskusstv», Minsk, 8 oktyabrya 2020 g.: sb. nauch. statej. — Minsk: Belorus. gos. un-t kul'tury i iskusstv, 2020. — С. 152–157.
- [5] Nabiullina K. R. Razrabotka proektov rekonstrukcii prostranstva istoricheskikh gorodov s uchetom principov ustojchivogo razvitiya i sohraneniya naslediya // Ekonomika i biznes: teoriya i praktika. — 2023. — № 12–1 (106). — С. 147–149. — DOI: 10.24412/2411-0450-2023-12-1-147-149.
- [6] Orlova N. A. Social'no-ekonomicheskie predposylki razvitiya fenomena kul'turnogo naslediya // Tradicii i innovacii v stroitel'stve i arhitekture. Arhitektura i gradostroitel'stvo: sb. statej 79-j Vseros. nauch.-tekhn. konf., Samara, 18–22 aprelya 2022 g. — Samara: Samar. gos. tekhn. un-t, 2022. — С. 574–580.

- [7] Orlova N.A., Shnytko D.V. Formirovanie optimal'nogo fonda arendnykh kommercheskikh pomeshchenij dlya malogo biznesa // Tradicii i innovacii v stroitel'stve i arhitekture. Arhitektura i gradostroitel'stvo: sb. statej 80-j yubil. Vseros. nauch.-tekhn. konf., Samara, 17–22 aprelya 2023 g. / pod red. M.V. Shuvalova, A.A. Pishchuleva, E.A. Ahmedovoj. — Samara: Samar. gos. tekhn. un-t, 2023. — S. 760–769.
- [8] Ocenka investicionnoj privilekatel'nosti ob'ektov rekonstrukcii (na primere nezhilov nedvizhimosti) / T.B. Konyahina, I.V. Panasenka, E.B. Solomonova, D.A. Ryabchevskih // Obshchestvennyye i ekonomicheskie nauki v sovremennykh issledovaniyah: materialy zaoch. mezhdunar. nauch.-prakt. konf., Volgograd, 19 marta 2018 g. — Volgograd: Nauch. izd. centr «Absolyut», 2018. — S. 21–31.
- [9] Revzin G.I. Kak ustroen gorod: 36 esse po filosofii urbanistiki // Proekt zhurnala «Kommersant Weekend»; red. E. Nusinova; nauch. red. M. Sarab'yanova. — 2-e izd., ispr. — M.: Strelka Press, 2021. — 262 s.
- [10] Tihonova E. A., Aleksushin G. V. Ulichnaya trgovlya v dorevolucionnoy Samare // Izv. In-ta sistem upravleniya SGEU. — 2020. — № 2 (22). — S. 81–83.
- [11] Trushin Yu. E., Zhumagulov B. S. Rekonstrukciya, kak forma privilecheniya investicij i rasshireniya kommercheskogo potenciala goroda // Osnovy racional'nogo prirodopol'zovaniya: materialy VI Nac. konf. s mezhdunar. uchastiem, Saratov, 22–23 oktyabrya 2020 g. — Saratov: FGBOU VO Saratovskij GAU, 2020. — S. 110–113.
- [12] Bandarin F., Oers R. van. The Historic Urban Landscape: Managing Heritage in an Urban Century. — Chichester, Wiley Blackwell, 2012. — 236 p.
- [13] Hagen D., Spierings B., Weltevreden J. et al. What drives consumers to use local online retail platforms? The influence of non-place-specific and place-specific motives // J. of Retailing and Consumer Services. — December. — 2023. — № 77 (8): [sajt] — URL: [https://www.researchgate.net/publication/376239497\\_What\\_drives\\_consumers\\_to\\_use\\_local\\_online\\_retail\\_platforms](https://www.researchgate.net/publication/376239497_What_drives_consumers_to_use_local_online_retail_platforms)
- The\_influence\_of\_non-place-specific\_and\_place-specific\_motives (data obrashcheniya: 10.07.2024).
- [14] Wadu Mesthrige Jayantha, Hiu Kwan Yung E. Effect of Revitalisation of Historic Buildings on Retail Shop Values in Urban Renewal: An Empirical Analysis. Sustainability // Sustainability. — 2018. — № 10. — 1418: [sajt] — URL: <https://www.mdpi.com/2071-1050/10/5/1418> (data obrashcheniya: 10.07.2024).
- [15] Wala Abou El-Haggag Mehanna, Wesam Abou El-Haggag Mehanna. Urban renewal for traditional commercial streets at the historical centers of cities // Alexandria Engineering Journal. — 2019. — Vol. 58. — Iss. 4. — P. 1127–1143: [sajt] — URL: [https://www.researchgate.net/publication/336708111\\_Urban\\_renewal\\_for\\_traditional\\_commercial\\_streets\\_at\\_the\\_historical\\_centers\\_of\\_cities](https://www.researchgate.net/publication/336708111_Urban_renewal_for_traditional_commercial_streets_at_the_historical_centers_of_cities) (data obrashcheniya: 01.08.2024).

Статья поступила в редакцию 09.08.2024.  
Опубликована 30.12.2024.

#### **Orlov Dmitry N.**

Associate Professor, Architecture and Civil Engineering Academy, Samara State Technical University, Samara, Russian Federation  
ORCID ID: 0009-0005-0736-8670  
e-mail: pochto@yandex.ru

#### **Orlova Nataliya A.**

Associate Professor, Architecture and Civil Engineering Academy, Samara State Technical University, Samara, Russian Federation  
ORCID ID: 0000-0002-5409-2591  
e-mail: pochto@yandex.ru