

УДК 725.41

DOI 10.25628/UNIIP.2026.68.1.015

ЛАРИОНОВА В. А., ДАЙНЕКО Л. В.

## Реконструкция индустриального наследия как фактор сохранения идентичности исторической среды российских городов



**Ларионова  
Виола  
Анатольевна**

кандидат физико-математических наук, доцент, заведующий кафедрой, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б. Н. Ельцина (УрФУ), Институт экономики и управления, Екатеринбург, Российская Федерация

e-mail: v.a.larionova@urfu.ru



**Дайнеко  
Людмила  
Владимировна**

старший преподаватель, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б. Н. Ельцина (УрФУ), Институт экономики и управления, Екатеринбург, Российская Федерация

e-mail: lv.daineko@urfu.ru

Исследуются проблемы реконструкции и приспособления объектов индустриального наследия к современному использованию с учетом структуры исторического прошлого города. Актуальность темы обусловлена необходимостью сохранения архитектурной подлинности и пространственной идентичности в условиях массового реновации бывших промышленных территорий. Теоретическую базу исследования составляют современные подходы к реставрации и реконструкции (*adaptive reuse*, ревалоризация), принципы Венецианской хартии, а также классификация объектов индустриального наследия по типологическим, хронологическим и конструктивным признакам. На основе методологии архитектурно-реставрационного анализа проведено сравнительное исследование трех российских проектов: ревитализации деревни Малый Турыш, реставрации объектов культурного наследия в Нижнем Новгороде и комплексного реновации промышленных зон в Самаре. Обосновано, что успешная реконструкция индустриального наследия требует сохранения баланса между исторической достоверностью и современной функцией, применения методов минимального вмешательства и учета конструктивно-планировочных особенностей исходных сооружений. Предложен алгоритм архитектурно-реставрационного анализа потенциала объектов индустриального наследия.

**Ключевые слова:** индустриальное наследие, реконструкция, реставрация, историко-архитектурное наследие, адаптивное повторное использование, архитектурная подлинность, промышленная архитектура, ревалоризация, историческая городская среда, объекты культурного наследия (ОКН).

Larionova V. A., Daineko L. V.

*Industrial heritage reconstruction as a factor in preserving the identity of the historical environments of Russian cities*

*This article examines the problems of reconstructing and adapting industrial heritage sites for modern use, taking into account the structure of the city's historical past. The relevance of this topic stems from the need to preserve architectural authenticity and spatial identity amid the mass redevelopment of former industrial areas. The theoretical basis of this study is comprised of modern approaches to restoration and reconstruction (*adaptive reuse*, revalorization), the principles of the Venice Charter, and the classification of industrial heritage sites by typological, chronological, and structural features. Using architectural restoration analysis methodology, a comparative study of three Russian projects was conducted: the revitalization of the village of Maly Turys, the restoration of cultural heritage sites in Nizhny Novgorod, and the comprehensive redevelopment of industrial zones in Samara. It is substantiated that successful reconstruction of industrial heritage requires maintaining a balance between historical authenticity and modern function, using minimal intervention methods, and taking into account the structural and planning features of the original structures. An algorithm for architectural restoration analysis of the potential of industrial heritage sites is proposed.*

**Keywords:** industrial heritage, reconstruction, restoration, historical and architectural heritage, adaptive reuse, architectural authenticity, industrial architecture, revitalization, historical urban environment, cultural heritage sites (CHS).

### Введение

Процессы деиндустриализации, охватившие Россию в последние десятилетия, поставили перед архитектурной наукой и практикой

сложный вопрос о том, что делать с огромным массивом промышленных сооружений, утративших первоначальную функцию. При этом специалисты озабочены тем, что «современная

практика конверсии индустриального наследия, основанная на приспособлении исторических зданий к новой функции, в большинстве случаев приводит к утрате главных ценностных характеристик исторических сооружений — подлинности, архитектурно-эстетической ценности, социокультурной значимости» [19]. Эта проблема особенно остро проявляется в малых и средних городах, где промышленные предприятия исторически выступали градообразующими, формируя не только планировочную структуру, но и архитектурный облик поселений.

Для анализа архитектурных аспектов реконструкции индустриального наследия принципиальное значение имеет классификация объектов по хронологическим, типологическим и конструктивным признакам. В. В. Запарий [9] выделяет периоды развития индустриальной архитектуры, каждый из которых обладает специфическими чертами:

- Доиндустриальный период (до конца XVIII в.) — относительно небольшие здания, часто приспособленные под производственные нужды, но исходно бывшие жилыми или складскими. В России такие сооружения часто были деревянными или полукаменными, что определяет их низкую сохранность и особую ценность.
- Первый индустриальный период (конец XVIII — начало XX в.) — использование энергии угля и воды. В эту эпоху возникают производственные комплексы с характерной структурой (плотина, пруд, система цехов), формируются новые типы заводских зданий, использующие стилевые находки гражданской архитектуры, но подчиненные производственной логике.
- Второй индустриальный период (XX в.) — использование электроэнергии, появление соцгородов, крупнопанельного и металлического каркасного строительства. Архитектура этого периода отличается рациональными промышленными формами, часто лишены декора.

Помимо хронологии, существенна классификация по исходным функциям и семантике: производственные центры, склады, энергетические объекты, транспортная инфраструктура, социальная среда при заводах. Особое внимание в современной теории уделяется ценности руинированных объектов, которые обладают историко-научной, мемориальной, эстетической и материальной ценностью.

Международные документы, регламентирующие работу с наследием, — Венецианская хартия (1964), Нижнетагильская хартия (2003), Дублинские принципы (2011) — формулируют базовые принципы: минимальное вмешательство, сохранение подлинности, предпочтительность реставрации перед реконструкцией. В современной практике используется спектр «ре-терминов», среди которых для архитектурного анализа наиболее значимы [2]:

- реставрация — восстановление первоначального облика с максимальным сохранением подлинных элементов;
- адаптивное повторное использование (*adaptive reuse*) — приспособление здания к новой функции с сохранением его архитектурной идентичности;
- ревалоризация — пересмотр культурных значений и выявление новой ценности объекта;
- реконструкция — воссоздание утраченных элементов или изменение объемно-планировочной структуры (допустимо в разной степени в зависимости от охранного статуса).

Предметом исследования являются архитектурно-реставрационные методы и приемы реконструкции индустриального наследия как фактора сохранения идентичности российских городов.

Цель работы состоит в том, чтобы выявить эффективные архитектурно-реставрационные подходы к реконструкции индустриального наследия на основе сравнительного анализа российских кейсов в их сопоставлении.

Научная гипотеза заключается в том, что сохранение архитектурной подлинности индустриального наследия в процессе реконструкции достигается при соблюдении принципов минимального вмешательства, учете конструктивно-планировочных особенностей исходных сооружений и применении методов адаптивного повторного использования, исключающих стилизацию и новодел.

### Литературный обзор

Несомненно, что реконструкция индустриального наследия занимает особое место в современном градостроительном процессе, играя значительную роль в сохранении культурной памяти и городской идентичности. Города, сформировавшиеся вокруг промышленных предприятий, сохраняют следы прошлого, воплощенные в объектах промышленного назначения, обладающих ценно-

стью как исторические памятники. По мнению Е. В. Зайцевой с коллегами, в настоящее время меняется отношение общественности к сохранению индустриального наследия, благодаря многолетней работе ученых [8]. Надо отметить, что исследователи изучают проекты ревитализации различных территорий: столичного г. Санкт-Петербурга [13], региональной столицы г. Владикавказа [14], столицы региона г. Екатеринбурга и малого города Полевского [11], Белгородской области [17] и многих других, что показывает актуальность темы исследования.

Изучая видовое разнообразие, пути и способы репрофилирования объектов индустриального наследия, Е. В. Алексеева отмечает, что общественно значимой научной задачей является знание истории промышленности, поскольку осознание ценности объектов вызывает стремление их сохранить [1]. Е. В. Алексеева и Т. Ю. Быстрова в исследовании ревалоризации индустриального наследия городской агломерации отмечают, что традиционный российский менталитет предполагает уважительное отношение к предкам, гордость за достижения предыдущих поколений. По мнению исследователей, в работе с индустриальным наследием важно рассматривать не только экономическую эффективность проекта, но уникальность значения каждого отдельного объекта в контексте доминирования человеческих ценностей и смыслов [3].

Е. А. Хаунина считает, что одним из самых эффективных способов оживления утративших значение объектов промышленного наследия является редевелопмент, так как освоение наследия индустриальной эпохи способно стать основой успешного развития территорий [16]. А. Е. В. Алексеева, рассматривая проблему придания новой ценности объектам индустриального наследия, признает, что помимо музеефикации необходимо воплощать проекты комплексного переосмысления устаревших промышленных территорий, бережно и уважительно относясь к достижениям предыдущих поколений [4].

О. А. Шипицина и О. А. Солонина в исследовании опыта г. Екатеринбурга отметили две волны ревалоризации индустриального наследия в 1970-х и 2000-х гг., что обусловлено огромным скачком развития общества, приведшем к потребности уплотнения и насыщения городских территорий [18]. Однако в исследовании проектов редевелопмента в г. Екатеринбурге авторы [21] от-

мечают, что большинство проектов редевелопмента города направлено не на сохранение идентичности и историчности объектов индустриального наследия, а на строительство жилой недвижимости. Противоположной точки зрения придерживаются А. Э. Заплавная и А. Е. Енин, которые определяют основной задачей ревалоризации адаптивность использования объекта для сохранения его историко-ценностных характеристик [10].

Зарубежные исследования подтверждают необходимость адаптации (реконструкции и дальнейшего повторного использования) объектов индустриального наследия. Так, S. H. Nan, H. Zhang на основе вторичного исследования 404 публикаций, посвященных реконструкции и повторному использованию промышленного наследия, утверждают, что адаптация исторического наследия города играет решающую роль в обновлении города и способствует его устойчивому развитию. Исследователи выявили три основных исследовательских вопроса в этих публикациях — текущие препятствия для адаптации, стратегии преодоления препятствий, оценку эффектов реконструкции объектов индустриального наследия [22]. I. Vardopoulos поддерживает мнение о том, что адаптивное повторное использование объектов индустриального наследия оказывает существенное влияние на устойчивость развития городов, однако результат преобразования таких объектов в музеи остается неясным. Опрос, проведенный исследователем, показал, что местное население отмечает улучшение качества жизни, укрепление культурного кода и развитие туризма после реализации подобных проектов [26]. Y. Li, L. Zhao, J. Huang et al. отмечают популяризацию тенденции сохранения глобального архитектурного наследия, объясняя этот тренд экономическими, культурными и социальными преимуществами, получаемыми городским сообществом. Исследователи утверждают, что при реализации проектов адаптации к повторному использованию индустриальной недвижимости городские застройщики и планировщики стремятся достичь равновесия в борьбе между временем и пространством. Авторы отмечают многочисленные обсуждения последствий адаптации архитектурного наследия и соглашаются с мнением, что оно составляет ядро городских исторических ресурсов и является носителем городской

культурной ценности [23]. J. Cenci отмечает, что в Европе часто устаревшее индустриальное наследие отдается для рекультивации в целях наполнения новыми функциями и архитектурными формами. При этом такой формат работы обоснован, с одной стороны, нежеланием потерять культурное наследие и самобытность заброшенных промышленных зон, а с другой — желанием принести пользу социуму [20]. Важно отметить, что вопросы реконструкции устаревшего промышленного наследия рассматриваются во множестве стран: в Иране [25], Италии [27], Бельгии [20], Сербии [24] и многих других. При этом исследование, посвященное сравнительному анализу работы с индустриальным наследием в странах Европы и Китае, показало схожие тенденции, однако в Китае идет упор на обновление городов, а в Европе на развитие туризма [28].

Таким образом, реконструкция объектов индустриального наследия становится эффективным инструментом гармоничного развития территорий, позволяя сочетать бережное отношение к историческому наследию с современными задачами градостроительства и повышения уровня качества городской среды. Подобные проекты открывают новые перспективы для устойчивого развития территорий через укрепление их идентичности.

### Методология работы

Методологическая база исследования обусловлена его принадлежностью к области теории и истории архитектуры. Применены следующие методы:

- 1 *Историко-архитектурный анализ*. Изучена эволюция подходов к реконструкции индустриального наследия в России и за рубежом. Проанализированы проектная документация и архивные материалы по рассматриваемым объектам (где доступно), выявлены их первоначальные архитектурно-конструктивные характеристики.
- 2 *Натурное обследование* (визуальный анализ). В той мере, в какой это возможно, по литературным и фотографическим источникам проведен анализ архитектурных решений, состояния фасадов, сохранности исторических элементов, примененных материалов и конструкций в каждом из кейсов.
- 3 *Типологический и сравнительный анализ*. Объекты классифицированы по хронологическому периоду, исходной функции, типу конструктивной системы, стилистическим

особенностям. Проведено сравнение проектных решений по параметрам: степень сохранения подлинных элементов, характер новых вмешательств, соответствие принципам Венецианской хартии, использованные реставрационные технологии.

- 4 *Кейс-стади*. Выбраны три проекта с разными показателями, репрезентативных для современной российской практики:
  - Малый Турмыш (Свердловская обл.) — пример работы с нематериальным наследием и деревянной застройкой в малом поселении (доиндустриальный/раннеиндустриальный тип).
  - Нижний Новгород — комплексная реставрация ОКН федерального и регионального значения (объекты первого и второго индустриального периодов).
  - Самара — редевелопмент крупных промышленных зон с частичным сохранением исторических сооружений (объекты второго индустриального периода).
- 5 *Анализ нормативной базы*. Рассмотрено соответствие проектных решений российскому законодательству об охране ОКН и международным реставрационным принципам.

### Анализ кейсов в разных поселениях

Проведенный анализ позволил выявить существенные различия в архитектурно-реставрационных подходах, применяемых в рассматриваемых кейсах.

#### Кейс 1. Малый Турмыш: работа с традиционной средой

Деревня Малый Турмыш представляет собой тип поселения с доиндустриальной и раннеиндустриальной деревянной застройкой. Архитектурная ценность здесь заключается не в отдельных выдающихся сооружениях, а в сохранении исторической планировки, масштаба застройки, традиционных строительных материалов (дерево) и приемов. Проект возрождения этой деревни, инициированный Г. Санжаповой, не предполагает реставрации в классическом понимании, однако он реализует принцип сохранения идентичности среды через:

- 1 восстановление традиционных промыслов, материально связанных с местными ресурсами (дерево, ягоды, мед);
- 2 вовлечение жителей в воссоздание общественных пространств (детская площадка строилась коллективно);

3 создание новой функции (производство меда с ягодами, глэмпинг, арт-фестивали) без разрушения исторической застройки.

С архитектурной точки зрения, проект демонстрирует подход, близкий к консервации исторической среды с элементами ревитализации: новые постройки (глэмпинг) выполнены с учетом масштаба и материалов традиционной архитектуры, избегая диссонансных решений. Ошибкой могла бы стать гипертрофированная коммерциализация, но в данном случае, по свидетельству инициатора, «коммерциализация не чрезмерно упрощает образ объекта», а служит инструментом сохранения.

### Кейс 2. Нижний Новгород: реставрация с элементами адаптации

Нижний Новгород обладает богатейшим пластом индустриальной архитектуры конца XIX — начала XX в. В рамках программы «Реставрация 800» здесь реализован ряд проектов, демонстрирующих различные подходы к работе с наследием. Рассмотрим их.

*Пример 1: Государственный центр современного искусства «Арсенал»*

Здание бывших оружейных складов (середина XIX в.) — типичный образец военно-промышленной архитектуры своего времени. Проект реставрации, реализованный ЗАО «СМУ-77» под руководством В. Молоканова, представляет собой классический пример адаптивного повторного использования (*adaptive reuse*) с соблюдением принципа минимального вмешательства. Руководитель работ подчеркивает, что «были сохранены исторические стены здания, а внутри специалисты возвели что-то вроде бетонной этажерки с собственным фундаментом, на которой теперь размещаются разнофункциональные пространства центра. Получается — два здания в одном» [12]. Такое решение позволило:

- 1 сохранить подлинные фасады и несущие стены (предмет охраны);
- 2 обеспечить современные функциональные требования (выставочные залы, библиотека, кафе) без ущерба для исторической структуры;
- 3 создать четкое разграничение старого и нового (бетонные конструкции визуально отделены от кирпичных стен), что соответствует современной реставрационной этике.

*Пример 2: Фабрика «Маяк»*

Здание бывшей швейной фабрики (начало XX в., арх. Ф. Шехтель) — памятник федерального значения в неоготическом стиле. Здесь применен иной подход:

реставрация с воссозданием утраченных элементов. Как сообщается, «задача стояла сложная — воссоздать их такими, как было задумано в начале XX в. Чтобы открыть прекрасные архитектурно-планировочные решения здания, специалистам нужно было “расчистить” все то, что сделано в советский период» [12]. При этом для отделения новых функций (образовательный центр «Росатома») специалистами строительной компании ЗАО «СМУ-77» были использованы «перегородки из стекла и алюминия», т. е. материалы, визуально отличающиеся от исторических. Особого внимания заслуживает работа с деталями: «Частично сохранилась историческая плитка, ее реставрировали в мастерских. А элементы, которые были утеряны, воссоздавались по тем же технологиям, что и 100 лет назад» [20].

*Пример 3: Дворец детского творчества им. Чкалова (бывший Крестьянский поземельный банк)*

Это здание (1914–1916 гг., арх. Ф. Ливчак) демонстрирует многослойность адаптации. Изначально построенное как банк, оно последовательно использовалось как Совнархоз, а с 1937 г. — как Дворец пионеров. Нынешняя реставрация направлена на возвращение зданию его исторического облика с сохранением детской функции. Этот пример показывает, что «адаптационные возможности сопровождают сооружение весь период его существования», и грамотная реставрация должна учитывать все исторические слои, а не только первоначальный замысел.

### Кейс 3. Самара: редевелопмент с элементами музеефикации

Проект комплексного развития территории бывших заводов ЗИМ, КИНАП и силикатного завода в Самаре, разработанный совместно несколькими девелоперскими компаниями (ООО «Октогон», УК «Альянс-Менеджмент», компания «Волгатрансстрой», компания «Новострой») представляет собой масштабный редевелопмент, где архитектурный подход подчинен градостроительным и экономическим задачам. В соответствии с утвержденным проектом планировки территории (ППТ), 60 из 160 га резервируются под общественные пространства, что само по себе является положительным фактором. Однако анализ архитектурных решений позволяет выявить ряд проблем с точки зрения сохранения подлинности.

Согласно проекту, память о промышленном прошлом сохраняется через «малые архитектурные формы или материалы»: «верхний променад с мощением из силикатного кирпича», «склон с объектами, напоминающими

Таблица 1. Сравнительный анализ проектов актуализации индустриального наследия

Критерий	Малый Турыш	Нижний Новгород («Арсенал»)	Нижний Новгород («Маяк»)	Самара
Тип наследия	Деревянная застройка, среда	Военно-промышленная архитектура, XIX в.	Промышленная архитектура, нач. XX в., стиль модерн/неоготика	Индустриальные зоны XX в.
Охранный статус	Отсутствует (историческая среда)	ОКН (федеральный / региональный)	ОКН федерального значения	Частично отсутствует / не определен
Основной метод	Ревитализация среды	Адаптивное повторное использование (встройка)	Реставрация + воссоздание	Редевелопмент, музеефикация фрагментов
Сохранение подлинности	Высокое (среда)	Высокое (стены, фасады)	Высокое (детали, материалы)	Низкое (фрагментарное)
Характер нового	Традиционные материалы, масштаб	Бетонная «этажерка», отделена	Стекло, алюминий, отличимы от исторических	Новое строительство, высотные доминанты
Соответствие Венецианской хартии	Частичное (принцип среды)	Полное (различимость нового)	Полное (различимость, сохранение подлинного)	Не соответствует (утрата подлинности)

о предприятии», «светящиеся скульптуры и инсталляции местных художников». По сути, это музеефикация фрагментов и стилизация, а не сохранение подлинных сооружений. Сами заводские корпуса, за исключением отдельных элементов, предполагается снести или радикально перестроить под жилье и коммерцию.

С архитектурной точки зрения, этот подход соответствует техноцентристской модели реновации, где территория трактуется как площадка для нового строительства, а наследие выступает лишь как тема для дизайна. Высотный регламент (постепенное повышение от 25 м у Волги до 99 м у Ново-Садовой) и «дизайн-код района» направлены на создание комфортной среды, но не на сохранение исторической идентичности. Как отмечает А. Л. Гельфонд применительно к Нижнему Новгороду, «сохранение идентичности города подразумевает заботу не только об отдельных зданиях... необходимо думать об архитектурной среде» [7]. В Самаре эта среда создается заново, а не сохраняется.

### Обсуждение

Полученные результаты позволяют сопоставить современную российскую практику с принципами реставрации и реконструкции специалистов разных стран.

Кейс Нижнего Новгорода демонстрирует высокий профессиональный уровень, соответствующий лучшим мировым образцам. Проект «Арсенала» может быть поставлен в один ряд с такими эталонными примерами адаптивного повторного использования, как трансформация электростанции Bankside в музей Tate Modern (арх. Herzog & de Meuron, 2000) или преобразование ГЭС-2 в Москве (арх. Renzo Piano Building Workshop, 2015). Во всех этих случаях архитекторы сохранили пропорции и текстуру оригинальных зданий, а новые элементы выполнили визуально отличимыми, что полностью соответствует принципу «минимального вмешательства», сформулированному в Венецианской хартии.

Проект фабрики «Маяк» в Нижнем Новгороде (ЗАО «СМУ-77», 2021) решает еще более сложную задачу воссоздания утраченных элементов декора. Как отмечает Л. О. Титова [15], «воссоздание элементов, которые были утрачены, по тем же технологиям, что и 100 лет назад» является допустимым и даже необходимым при работе с ОКН высокого ранга, но требует четкой фиксации границы между подлинным и воссозданным. В «Маяке» это

достигается за счет использования современных материалов (стекло, алюминий) для новых функциональных элементов.

В противоположность этому, кейс Самары иллюстрирует риски, о которых предупреждают исследователи [6]: подражательность и несамостоятельность проектов, отсутствие связи с реальной историей и людьми места, превращение индустриальной площадки в фон для самодемонстрации со стороны инициаторов проекта. Хотя проект предусматривает элементы, напоминающие о промышленном прошлом (мощение силикатным кирпичом, арт-объекты), он не сохраняет подлинных сооружений. По классификации, предложенной в диссертации П. Д. Буш, такой подход соответствует скорее «интеграции образов», чем «интеграции объектов», что ведет к утрате историко-мемориальной и материальной ценности наследия [5].

Случай Малого Турыша стоит особняком. Он не связан с реставрацией выдающихся памятников, но демонстрирует важный принцип преемственности в архитектурной среде. Без архитектурного анализа и преемственности на уровне конструкции и эстетики говорить о сохранении или актуализации индустриального наследия невозможно. В Малом Турыше эта преемственность достигается через масштаб, материалы и коллективное участие.

На основе проведенного анализа можно предложить алгоритм архитектурно-реставрационного анализа потенциала объектов индустриального наследия, ориентированный на задачи сохранения подлинности:

- 1 Историко-архивное исследование: выявление первоначального проекта, авторства, строительных технологий, последующих наслоений.
- 2 Натурное обследование с фиксацией: фотофиксация, обмеры, 3D-лазерное сканирование (при необходимости), зондирование конструкций, определение сохранности материалов. Сегодня можно говорить о формировании качественно новой архитектурно-строительной практики, совмещающей в себе исследование истории и точные технологии.
- 3 Определение предмета охраны: выделение элементов, подлежащих обязательному сохранению (несущие конструкции, фасады, планировочная структура, декор).
- 4 Типологический анализ: классификация объекта по периоду постройки, исходной функции, конструктивной схеме.

- 5 Оценка технического состояния: определение возможности сохранения или необходимости усиления конструкций (с применением современных материалов типа углеродного волокна).
- 6 Разработка концепции приспособления: выбор метода (реставрация, адаптивное повторное использование, консервация руин и т.д.) на основе баланса между сохранением подлинности и новой функцией.
- 7 Проектирование с соблюдением принципа различимости: новые элементы должны быть визуально отделены от исторических (материал, цвет, конструктивное решение).
- 8 Разработка технологии производства работ: особые требования к реставрационным процессам (очистка, укрепление, воссоздание).

### Заключение

Проведенное исследование подтверждает гипотезу о том, что сохранение архитектурной подлинности индустриального наследия в процессе реконструкции достигается при соблюдении принципов минимального вмешательства и учета конструктивно-планировочных особенностей исходных сооружений.

Основные выводы:

- 1 Наиболее эффективным методом работы с индустриальным наследием, имеющим охранный статус, является адаптивное повторное использование (*adaptive reuse*) с сохранением подлинных конструкций и фасадов и встройкой новых элементов на независимом каркасе. Это подтверждают кейсы «Арсенала» в Нижнем Новгороде и мировая практика (Tate Modern, ГЭС-2).
- 2 При работе с объектами, имеющими высокую историко-архитектурную ценность и утраченные элементы, допустимо воссоздание по оригинальным технологиям при условии четкой фиксации границы между подлинным и новым (фабрика «Маяк» в Нижнем Новгороде). Однако это требует высокой квалификации реставраторов и значительных ресурсов.
- 3 Масштабный редевелопмент промышленных зон (кейс Самары) несет риски утраты подлинности и подмены сохранения наследия его стилизацией. Для минимизации этих рисков необходимо на стадии планирования проводить детальную историко-культурную экспертизу и закреплять

предметы охраны в документации, как это сделано в Нижнем Новгороде.

- 4 Для малых поселений с традиционной деревянной застройкой (Малый Турыш) эффективной стратегией является ревитализация исторической среды, основанная на сохранении масштаба, материалов и вовлечении сообщества, даже при отсутствии отдельных выдающихся памятников.
- 5 Ключевым условием успешной реконструкции является междисциплинарный подход, объединяющий архитекторов-реставраторов, историков архитектуры, конструкторов и специалистов по новым функциям. Как отмечено в лекционном материале, «без архитектурного анализа и преемственности на уровне конструкции и эстетики говорить о сохранении или актуализации индустриального наследия невозможно». В дальнейшем перспективно более детальное изучение технологических аспектов реставрации индустриальных сооружений (методы усиления конструкций, применение НВМ-моделирования), а также разработка критериев оценки «подлинности» в проектах редевелопмента применительно к объектам советского модернизма второй половины XX в., которые только начинают входить в категорию наследия.

#### Список использованной литературы

- [1] Алексеева Е. В. Индустриальное наследие: видовое разнообразие, пути и способы репрофилирования // Уральский исторический вестник. — 2021. — № 2 (71). — С. 46–54. — DOI: 10.30759/1728-9718-2021-2 (71) — 46–54. — EDN: OZERZE
- [2] Алексеева Е. В., Быстрова Т. Ю. Индустриальное наследие: понятия, ценностный потенциал, организационные и правовые основы. — Екатеринбург: TATLIN, 2021. — 164 с. — ISBN: 978-5-00075-293-7. — EDN: EJXGWN
- [3] Алексеева Е. В., Быстрова Т. Ю. Ревалоризация индустриального наследия в городской агломерации: пример Большого Екатеринбурга // Изв. Урал. федер. ун-та. Сер. 1: Проблемы образования, науки и культуры. — 2022. — Т. 28. — № 2. — С. 97–109. — DOI: 10.15826/izv1.2022.28.2.030. — EDN: ZJPUBE
- [4] Алексеева Е. В. Ревалоризация индустриального наследия в России и странах Западной Европы: подходы, объекты, ландшафты, акторы // Экономическая история. — 2017. — № 1 (36). — С. 9–23. — EDN: YJBGTF
- [5] Буш П. Д. Интеграция руинированных исторических объектов в современный архитектурный контекст: науч. доклад: [сайт] — URL: [https://marhi.ru/aspirantura/2017/Bush\\_PD\\_nauch\\_doklad\\_rastr.pdf](https://marhi.ru/aspirantura/2017/Bush_PD_nauch_doklad_rastr.pdf) (дата обращения: 01.03.2026).
- [6] Быстрова Т. Ю. Реабилитация промышленных территорий городов: теоретические предпосылки, проектные направления (Ч. 2) // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. — 2013. — № 4. — С. 21–26. — EDN: RRYICB
- [7] Гримашевич А., Кутляева Р. Самарские индустриальные «пустоши» на берегу Волги трансформируют в урбанистический кластер: [сайт] — URL: <https://oboz.info/samarskie-industrialnye-pustoshina-beregu-volgi-transformiruyut-v-urbanisticheskij-klaster/?ysclid=mjg1xbzqyk824135434> (дата обращения: 01.03.2026).
- [8] Зайцева Е. В., Азоркин Е. А., Алексейчик А. С. Ученые Екатеринбурга как акторы пропаганды движения за сохранение индустриального наследия // Изв. Самар. науч. центра Рос. акад. наук. Ист. науки. — 2021. — Т. 3. — № 1 (9). — С. 118–124. — DOI: 10.37313/2658-4816-2021-3-1-118-124. — EDN: HREUXL
- [9] Запарий В. В. «Индустриальное наследие» и его современное толкование // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. — 2009. — № 1. — С. 32–35. — EDN: KVVBBZ
- [10] Заплавная А. Э., Енин А. Е. Преобразование жилой среды в современных крупных городах (системный подход и анализ) // Архитектурные исследования. — 2020. — № 4 (24). — С. 76–85. — EDN: EQLLMM
- [11] Лахтионова Е. С. История спасения памятника индустриального наследия «Северская домна» в 1960–1980-е гг. // История и современное мировоззрение. — 2023. — Т. 5. — № 2. — С. 113–119. — DOI: 10.33693/2658-4654-2023-5-2-113-119. — EDN: SFPBCM
- [12] От завода до галереи: как исторические здания Нижнего Новгорода обретают вторую жизнь: [сайт] — URL: <https://www.domostroynn.ru/statyi/mnenie-eksperta/ot-zavoda-do-galerei-kak-istoricheskie-zdaniya-nizhnego-novgoroda-obretayut-vtoruyu-zhizn?ysclid=mjferfnt3746817114> (дата обращения: 01.03.2026).
- [13] Палий К. Р., Палий Р. Р. Политика и практика ревитализации индустриального наследия как фактор повышения качества городской среды Санкт-Петербурга // Вестн. Рос. ун-та дружбы народов. Серия: Политология. — 2023. — Т. 25. — № 3. — С. 614–629. — DOI: 10.22363/2313-1438-2023-25-3-614-629. — EDN: TCXDYG
- [14] Сугаров Д. А. Градостроительное преобразование деградирующих промышленных территорий г. Владикавказ // Theory and practice of scientific research: материалы XXXIX Междунар. науч.-практ. конф., Москва, 30 мая 2018 г. — М.: Науч. центр «Олимп», 2018. — С. 239–247. — EDN: VMYPVC
- [15] Титова Л. О. Архитектурные сценарии конверсии объектов промышленного наследия (на примере текстильных предприятий 1822–1917 годов постройки в г. Москве): дис. ... канд. арх.: 05.23.21. — М., 2017. — С. 8.
- [16] Хаунина Е. А. Потенциал редевелопмента промышленного наследия для территориального развития города: экономические и социокультурные аспекты // Вопросы теоретической экономики. — 2020. — № 4 (9). — С. 117–125. — DOI: 10.24411/2587-7666-2020-10408. — EDN: LMEBVO
- [17] Школьникова И. Г. Ревитализации территории бывшего завода Боткина как инструмент развития сельского туризма в Белгородской области // Инновации и инвестиции. — 2023. — № 5. — С. 430–436. — EDN: PAUWCG
- [18] Шипицина О. А., Солонина О. А. Индустриальное наследие Екатеринбурга: опыт ревалоризации за 50 лет (1970–2020 гг.) // Индустриальное наследие как ресурс для развития. Варианты стратегий. 300+: материалы всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием, Нижний Тагил, 3–4 декабря 2020 г. — Нижний Тагил: Муниципальное казенное учреждение культуры «Нижнетагильский музей-заповедник «Горнозаводской Урал», 2020. — С. 191–197. — EDN: KFEOQJ
- [19] Ярославцева Д. С., Астанин Д. М. Градостроительная реабилитация депрессивных промышленных территорий (на примере фабрики «Северный коммунар», г. Вологда) // Международный научно-исследовательский журнал. — 2021. — № 6–3

- (108). – С. 55–62. – DOI: 10.23670/IRJ.2021.108.6.069. – EDN: ZQXZWL
- [20] Cenci J. From factory to symbol: Identity and resilience in the reuse of abandoned industrial sites of Belgium // *The Historic Environment: Policy & Practice*. – 2018. – Т. 9. – № 2. – P. 158–174.
- [21] Daineko L., Karavaeva N., Yurasova I. Redevelopment of Ex-industrial Areas in Yekaterinburg // *IOP Conference Series: Materials science and engineering*. – 2021. – Vol. 1079 – No. 3. – P. 032093. – DOI: 10.1088/1757-899x/1079/3/032093. – EDN: RSOTZM
- [22] Han S. H., Zhang H. Progress and prospects in industrial heritage reconstruction and reuse research during the past five years: Review and outlook // *Land*. – 2022. – Т. 11. – № 12. – P. 2119.
- [23] Li Y., Zhao L., Huang J. et al. Research frameworks, methodologies, and assessment methods concerning the adaptive reuse of architectural heritage: a review. *Built Heritage* 5, 6 (2021). – URL: <https://doi.org/10.1186/s43238-021-00025-x>
- [24] Nikolić M., Drobnjak B., Kuletin Čulafić I. The possibilities of preservation, regeneration and presentation of industrial heritage: The case of Old Mint «AD» on Belgrade Riverfront // *Sustainability*. – 2020. – Т. 12. – № 13. – P. 5264.
- [25] Samadzadehyazdi S. et al. Significance of authenticity: learning from best practice of adaptive reuse in the industrial heritage of Iran // *International Journal of architectural heritage*. – 2020. – Т. 14. – № 3. – P. 329–344.
- [26] Vardopoulos I. Industrial building adaptive reuse for museum. Factors affecting visitors' perceptions of the sustainable urban development potential // *Building and Environment*. – 2022. – Т. 222. – P. 109391.
- [27] Vizzarri C. et al. A holistic approach for the adaptive reuse project selection: The case of the former Enel power station in Bari // *Land Use Policy*. – 2021. – Т. 111. – P. 105709.
- [28] Zhang J. et al. Recent evolution of research on industrial heritage in Western Europe and China based on bibliometric analysis // *Sustainability*. – 2020. – Т. 12. – № 13. – P. 5348.
- [6] Bystrova T. Yu. Reabilitaciya promyshlennyh territorij gorodov: teoreticheskie predposylki, proektnye napravleniya (Ch. 2) // *Akademicheskij vestnik UralNIIproekt RAASN*. – 2013. – № 4. – С. 21–26. – EDN: RRYICB
- [7] Grimashevich A., Kutlyayeva R. Samarskie industrial'nye «pustoshi» na beregu Volgi transformiruyut v urbanisticheskij klaster: [sajt] – URL: <https://oboz.info/samarskie-industrialnye-pustoshi-na-beregu-volgi-transformiruyut-v-urbanisticheskij-klaster/?ysclid=mjg1xbzqyk824135434> (data obrashcheniya: 01.03.2026).
- [8] Zajceva E. V., Azorkin E. A., Aleksejchik A. S. Uchenye Ekaterinburga kak aktory propagandy dvizheniya za sohranenie industrial'nogo naslediya // *Izv. Samar. nauch. centra Ros. akad. nauk. Ist. nauki*. – 2021. – Т. 3. – № 1 (9). – С. 118–124. – DOI: 10.37313/2658-4816-2021-3-1-118-124. – EDN: HREUXL
- [9] Zaparij V. V. «Industrial'noe nasledie» i ego sovremennoe tolkovanie // *Akademicheskij vestnik UralNIIproekt RAASN*. – 2009. – № 1. – С. 32–35. – EDN: KVVBBZ
- [10] Zaplavnaya A. E., Enin A. E. Preobrazovanie zhiloy sredy v sovremennyh krupnyh gorodah (sistemnyj podhod i analiz) // *Arhitekturnye issledovaniya*. – 2020. – № 4 (24). – С. 76–85. – EDN: EQLLMM
- [11] Lahtionova E. S. Istoriya spaseniya pamyatnika industrial'nogo naslediya «Severskaya domna» v 1960–1980-e gg. // *Istoriya i sovremennoe mirovozzrenie*. – 2023. – Т. 5. – № 2. – С. 113–119. – DOI: 10.33693/2658-4654-2023-5-2-113-119. – EDN: SFPBCM
- [12] Ot zavoda do galerei: kak istoricheskie zdaniya Nizhnego Novgoroda obretayut vtoruyu zhizn': [sajt] – URL: <https://www.domostroyenn.ru/statyi/mnenie-eksperta/ot-zavoda-do-galerei-kak-istoricheskie-zdaniya-nizhnego-novgoroda-obretayut-vtoruyu-zhizn'?ysclid=mjferfnt3746817114> (data obrashcheniya: 01.03.2026).
- [13] Palij K. R., Palij R. R. Politika i praktika revitalizacii industrial'nogo naslediya kak faktor povysheniya kachestva gorodskoj sredy Sankt-Peterburga // *Vestn. Ros. un-ta družby narodov. Seriya: Politologiya*. – 2023. – Т. 25. – № 3. – С. 614–629. – DOI: 10.22363/2313-1438-2023-25-3-614-629. – EDN: TCXDYG
- [14] Sugarov D. A. Gradostroitel'noe preobrazovanie degradiruyushchih promyshlennyh territorij g. Vladikavkaz // *Theory and practice of scientific research: materialy XXXIX Mezhdunar. nauch.-prakt. konf., Moskva, 30 maya 2018 g.* – М.: Nauch. centr «Olimp», 2018. – С. 239–247. – EDN: VMYPVC
- [15] Titova L. O. Arhitekturnye scenarij konversii ob»ektov promyshlennogo naslediya (na primere tekstil'nyh predpriyatij 1822–1917 godov postrojki v g. Moskve): dis. ... kand. arh.: 05.23.21. – М., 2017. – С. 8.
- [16] Haunina E. A. Potencial redevelopmenta promyshlennogo naslediya dlya territorial'nogo razvitiya goroda: ekonomicheskie i sociokul'turnye aspekty // *Voprosy teoreticheskoy ekonomiki*. – 2020. – № 4 (9). – С. 117–125. – DOI: 10.24411/2587-7666-2020-10408. – EDN: LMEBVO
- [17] Shkol'nikova I. G. Revitalizacii territorij byvshego zavoda Botkina kak instrument razvitiya sel'skogo turizma v Belgorodskoj oblasti // *Innovacii i investicii*. – 2023. – № 5. – С. 430–436. – EDN: PAUWCG
- [18] Shipicina O. A., Solonina O. A. Industrial'noe nasledie Ekaterinburga: opyt revalorizacii za 50 let (1970–2020 gg.) // *Industrial'noe nasledie kak resurs dlya razvitiya. Varianty strategij. 300+ : materialy*

- vseros. nauch.-prakt. konf. s mezhdunar. uchastiem, Nizhnij Tagil, 3–4 dekabrya 2020 g. — Nizhnij Tagil: Municipal'noe kazennoe uchrezhdenie kul'tury «Nizhnetagil'skij muzej-zapovednik «Gornozavodskoj Ural», 2020. — S. 191–197. — EDN: KFEOQJ
- [19] Yaroslavceva D. S., Astanin D. M. Gradostroitel'naya reabilitaciya depressivnyh promyshlennyh territorij (na primere fabriki «Severnyj kommunar», g. Vologda) // Mezhdunarodnyj nauchno-issledovatel'skij zhurnal. — 2021. — № 6–3 (108). — S. 55–62. — DOI: 10.23670/IRJ.2021.108.6.069. — EDN: ZQXZWL
- [20] Cenci J. From factory to symbol: Identity and resilience in the reuse of abandoned industrial sites of Belgium // *The Historic Environment: Policy & Practice*. — 2018. — T. 9. — № 2. — P. 158–174.
- [21] Daineko L., Karavaeva N., Yurasova I. Redevelopment of Ex-industrial Areas in Yekaterinburg // *IOP Conference Series: Materials science and engineering*. — 2021. — Vol. 1079 — No. 3. — P. 032093. — DOI: 10.1088/1757-899x/1079/3/032093. — EDN: RSOTZM
- [22] Han S. H., Zhang H. Progress and prospects in industrial heritage reconstruction and reuse research during the past five years: Review and outlook // *Land*. — 2022. — T. 11. — № 12. — P. 2119.
- [23] Li Y., Zhao L., Huang J. et al. Research frameworks, methodologies, and assessment methods concerning the adaptive reuse of architectural heritage: a review. *Built Heritage* 5, 6 (2021). — URL: <https://doi.org/10.1186/s43238-021-00025-x>
- [24] Nikolić M., Drobnjak B., Kuletin Ćulafić I. The possibilities of preservation, regeneration and presentation of industrial heritage: The case of Old Mint «AD» on Belgrade Riverfront // *Sustainability*. — 2020. — T. 12. — № 13. — P. 5264.
- [25] Samadzadehyazdi S. et al. Significance of authenticity: learning from best practice of adaptive reuse in the industrial heritage of Iran // *International Journal of architectural heritage*. — 2020. — T. 14. — № 3. — P. 329–344.
- [26] Vardopoulos I. Industrial building adaptive reuse for museum. Factors affecting visitors' perceptions of the sustainable urban development potential // *Building and Environment*. — 2022. — T. 222. — P. 109391.
- [27] Vizzarri C. et al. A holistic approach for the adaptive reuse project selection: The case of the former Enel power station in Bari // *Land Use Policy*. — 2021. — T. 111. — P. 105709.
- [28] Zhang J. et al. Recent evolution of research on industrial heritage in Western Europe and China based on bibliometric analysis // *Sustainability*. — 2020. — T. 12. — № 13. — P. 5348.

Статья поступила в редакцию  
11.03.2026.  
Опубликована 30.03.2026.

**Ларионова Виола Анатольевна**

кандидат физико-математических наук, доцент, заведующий кафедрой, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б. Н. Ельцина (УрФУ), Институт экономики и управления, Екатеринбург, Российская Федерация  
e-mail: v.a.larionova@urfu.ru  
ORCID ID: 0000-0002-2132-5176

**Larionova Viola A.**

Candidate of Physical and Mathematical Sciences, Associate Professor, Head of Department, Ural Federal University named after the first President of Russia B. N. Yeltsin (UrFU), Institute of Economics and Management, Yekaterinburg, Russian Federation  
e-mail: v.a.larionova@urfu.ru  
ORCID ID: 0000-0002-2132-5176

**Дайнеко Людмила Владимировна**

старший преподаватель, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б. Н. Ельцина (УрФУ), Институт экономики и управления, Екатеринбург, Российская Федерация  
e-mail: l.v.daineko@urfu.ru  
ORCID ID: 0000-0003-0062-2611

**Daineko Liudmila V.**

Senior lecturer, Ural Federal University named after the first President of Russia B. N. Yeltsin (UrFU), Institute of Economics and Management, Yekaterinburg, Russian Federation  
e-mail: l.v.daineko@urfu.ru  
ORCID ID: 0000-0003-0062-2611