Инвестиционный кадастр сельских усадеб как инструмент планирования их современного использования

И.В. Краснобаев

По мнению большинства ученых, сохранение архитектурного наследия без проработки вопросов использования невозможно. В частности, О.И. Швейковский утверждает, что «использование – это главное условие сохранения памятников» [9, с. 69]. П.М. Шульгин отмечает, что «не является выявление памятника, ни постановка его на учет и государственную охрану, ни ведение восстановительных работ еще не могут обеспечить его сохранение как национального богатства». Конструируя отсутствие концепций использования объектов наследия, в частности, усадебных комплексов, он подытоживает, что «без использования, без жизни памятник быстро приходит в запустение» [10, с. 117].

Управление советской системы сельских государственных социальных и административных учреждений привело к прекращению использования большинства сельских дворянских и купеческих усадеб. Вплоть до настоящего времени многие из сохранившихся усадеб продолжают постепенно существовать. В условиях рынка они выделяются архитектурно-художественной ценностью, статус памятников федерального значения важным конкретным основанием для возобновления использования, как, например, в случае усадебных дворцов в Муромцево, Надеждино и других. В результате присутствующих усадьбы грозят вандалам со стороны сельских жителей и нелегального захвата и застройки территорий.


В современных социально-экономических условиях растет число исследований по объективизации методов оценки в области градостроительства, в частности, охраны памятников. К примеру, А.А. Емельяновым предложено понятие «плотность историко-культурного наследия территории» вместе с математическим механизмом его вычисления [2]. В исследовании А.Б. Некрасова по оценке градостроительного обусловленного потенциала городских территорий [6, с. 31] фигурируют as-if (как будто бы...) сцены. Интерес представляют и модели, разработанные Е.В. Полянцевой, которая начала в 1980-х годах в Институте Генерального плана Ленинграда и Ленинградской области и Санкт-Петербургского экономико-математическом институте РАН и с 1993 года работает в ОИО «Перспектива». Разработки направлены на решение таких задач, как построение относительной оценки выгодности местоположения различным участкам при осуществлении на них территории различных видов деятельности, формирование оценки потенциального рентного дохода для различных видов деятельности на участках городской территории в зависимости от свойств этих участков и реально существующего на рынке недвижимости уровня цен, построение размещения различных видов деятельности на территории города, основанного на принципе «наилучшего использования» и других. В качестве факторов, определяющих ценность территории, были выбраны показатели, характеризующие положение участка в транспортной системе города, средовые и экологические характеристики, неотъемлемый потенциал, факторы особой привлекательности, ограниченности и условий организации деятельности [1, с. 31].

Аналитический подход продемонстрирован в исследовании Леонтьевского центра социально-экономических исследований «Инвестиционная стратегия. Реконструкция Санкт-Петербурга» [3], основные элементы которого заключались в анализе влияния коммуникаций и стоимостных характеристик территории на инвестиционную привлекательность объекта и в конечной оценке ее в виде рейтинга.

Интересную методику предпроектного моделирования использования усадеб в рамках практической деятельности мы находим у архитектора Мартина Кита, соавтора книги «Country house: to be or not to be». Исходя из убеждений, что многоквартирное элитное жилье является универсальным и оптимальным видом сохранения и использования сельских дворянских усадеб, Марти Кит проклассифицировал пускающиеся усадьбы Великобритании по типам планов (планы с крышами, линейные планы, планы с внутренним двором, неклассические планы) и выразил закономерности преобразования этих типов [5].

Опираясь на этот опыт, мы разрабатываем модель инвестиционного кадастра сельских усадеб (далее – Кадастр), имеющего...
своей целью оценку потенциала использования архитектурного наследия сельских дворянских усадеб на основе факторов инвестиционной привлекательности.

Под "количество использования" мы понимаем совокупность значений о возможностях функционального использования архитектурно-градостроительных объектов, исторически связанных с усадьбой и расположенными на ее территории, а под "факторами инвестиционной привлекательности" - условия, обеспечивающие потенциальные возможности использования этих объектов. При этом мы предполагаем, что выгодность инвестиций в усадьбу зависит от многообразия потенциальных возможностей ее использования.

Кадастр построен на следующих принципах:
1. Многофакторность оценки - максимальное расширение областей поиска оснований для инвестиций в масштабе усадьбы, прилегающего поселения, района и связей с ближайшим городом.
2. Классификация представления результатов оценки в виде баллов обеспечивает открытое структуры Кадаstra, т.е. возможность добавления в него новых факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность или ранжирование факторов по степени значимости. В рамках настоящего исследования факторы инвестиционной привлекательности ранжируются между собой, т.е. в случае конкретной усадьбы учитывается либо наличие (1 балл), либо отсутствие (0 баллов) того или иного фактора.

Факторы инвестиционной привлекательности таковы:
Факт исторического существования каменного главного дома. Означает выгодность общих затрат на его реставрацию (воссоздание) и дальнейшее использование. При этом мы исходим из недопустимости воссоздания в исторически недостоверном материале. Наличие статуса ПИиК хотя бы у одного из объектов усадьбы является объективным свидетельством ее архитектурной или исторической ценности, которая в свою очередь у привлечения заказчика связывается с престижностью.

Комплексность охраны, т.е. факт охраны нескольких объектов усадьбы, например, главного дома и церкви, либо всей территории свидетельствует о значительной ценности усадьбы.

Историческая значимость владельцев и/или создателей.
Сохранность - только главного дома или архитектурного ядра усадьбы, наличие использования главного дома, сохранность фрагментов или еще и элементов планировки парка.

Доступность приватизации, т.е. отсутствие статуса охраны главного дома или центрального ядра усадьбы.

Природные и экологические ресурсы усадьбы и ее ближайшего окружения (выраженность рельефа, своя окружения от источников загрязнений и шума, наличие лесных массивов, родников, реки, озера или прудов).

Наличие в поселении объектов непосредственного значения (музеи, спортивные объекты, места массового отдыха, санаторий, места паломничества и туризма, производство и пр.) или относительная близость к ценам социального притяжения оценивают, что расширение деятельности таких объектов может быть осуществлено за счет пространственных ресурсов усадьб. Действующая церковь в поселении повышает его потребность за счет паломников и туристов. Наличие в поселении только церковного прихода означает скорую перспективу появления и действующей церкви.

Автономность поселения (наличие элементов социальной инфраструктуры) показывает возможность легкой реализации функций жилья.
Наличие дачного строительства в поселении связано прежде всего с расширенным рынком сбыта.

Связь с городом с помощью общественного транспорта усиливает агломерационные связи поселения с городом, что способствует социальному развитию поселения.

Близость судоходной реки связана с расширением коммуникационными и рекреационными возможностей территории.

Наличие асфальтовой дороги к поселению, относительная близость железнодорожной станции транзитной автодороги обеспечивают его доступность и обуславливают возможность включении элементов придорожного обслуживания.

Наличие газоснабжения означает потенциально низкие затраты на отопление, что в настоящее время остается незаменимым, в отличие, например, от проводной телефонной связи или систем центрального водоснабжения/водоотведения.

Посредством Кадастровой оценки усадеб региона по приведенным факторам инвестиционной привлекательности могут быть получены следующие данные:

1) Рейтинг инвестиционной привлекательности усадеб региона. Соответствует распределению усадеб по величине суммы факторов инвестиционной привлекательности. Из рейтинга выявляется последовательность освоения усадеб региона (более привлекательные усадьбы осваиваются в первую очередь);

2) Процентная вероятность реализации функций в каждой из усадьб региона. Анализ примеров показал, что реализуемость тех или иных функций зависит от характеристик самой усадьбы и её контекста, выраженных, например, в факторах инвестиционной привлекательности.

Для обобщения этих зависимостей потребовалась разработка вспомогательной модели, описывающей соответствия 11 основных видов функционального использования и 28 факторов инвестиционной привлекательности (рис. 1). Сопоставление вспомогательной модели со значениями факторов инвестиционной привлекательности конкретной усадьбы дает раскладку процентов вероятности реализации в этой усадьбе каждой из функций. Механизм этого сопоставления построен на понятии процентного веса фактора и сводится к следующему.

Принимается, что общеразмеренные выше 3 типа соответствия факторов и функций в процентном соотношении выражаются так: необязательное соответствие = 0%, а процентный вес факторов со значительным соответствием функции (черные ячейки модели) в 2 раза больше процентного веса факторов со средним соответствием (серые ячейки модели). Принято также, что сумма значений непустых ячеек в модели по каждой строке равна 100%, что в случае конкретной усадьбы означает 100–процентную вероятность возможности реализации соответствующей функции при совпадении всех факторов. Разделить 100% на количество непустых ячеек строки соответствующей функции (считая одну черную ячейку за две серые) мы получаем процентный вес значений факторов для каждой функции. Чтобы определить процентную вероятность функции в случае конкретной усадьбы значения факторов ее инвестиционной привлекательности сличаются с каждой строкой вспомогательной модели. Количество и значение совпадающих ячеек определяют искомый процент вероятности.

Соответствия факторов и каждой из функций специфики и сводятся, главным образом, к следующему.

Возможность реализации музейных функций зависит в основном от исторической значимости владельцев и/или создателей усадьбы. Желательно наличие аутентичных элементов усадьбы, которые могут представлять собой объекты памятника. При возможности выбора музея целесообразно размещать в местах, наиболее доступных для посещения. Санаторные функции, в том числе дома престарелых, дома творчества и другие аналогичные функции, допускающие пространственное разделение на корпуса, могут быть реализованы в усадьбах при благоприятных экологических условиях. Ферму или мини–производство можно отнести к функциям, поддерживающим преемственное развитие усадьбы. Определяющими условиями реализации можно считать обширность природных ресурсов территории, а желательными – факторы, связанные с рынками сбыта продукции. Церковные учреждения (монастырь, скит и др.) усадьбы могут быть устроены при наличии действующей или сохраняющейся церкви и благоприятной экологической обстановки. Сельский коммерческий центр, предоставляющий возможность краткосрочной аренды усадьбы для выездных мероприятий высокого уровня, является одним из наиболее требовательных видов использования и может быть организован в усадьбе при условии ее высокой сохранности, исторической значимости и других качеств, обеспечивающих ее элитность. Корпоративное некоммерческое учреждение (пред-

<table>
<thead>
<tr>
<th>Функции</th>
<th>Средние арифметические значения реализаций функций в усадьбах Казанского Поволжья</th>
<th>Количество усадеб Казанского Поволжья с вероятностью реализации соответствующей функции 50–100%</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Музейные</td>
<td>31 (71)</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td>Санаторные</td>
<td>32 (47)</td>
<td>7</td>
</tr>
<tr>
<td>Ферма/производство</td>
<td>37 (38)</td>
<td>25</td>
</tr>
<tr>
<td>Церковные учреждения</td>
<td>42 (50)</td>
<td>36</td>
</tr>
<tr>
<td>Сельский центр</td>
<td>34 (47)</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td>Корпоративное учреждение</td>
<td>34 (47)</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>Дома престарелых</td>
<td>35 (48)</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>Временное жилье</td>
<td>39 (43)</td>
<td>21</td>
</tr>
<tr>
<td>Социальные</td>
<td>30 (53)</td>
<td>27</td>
</tr>
<tr>
<td>Волонтеры</td>
<td>35 (53)</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>Кемпинг/парк</td>
<td>35 (32)</td>
<td>9</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Рис. 2. Статистические закономерности реализации функций в сельских донских усадьбах Казанского Поволжья.

2 Под Казанским Поволжьем мы понимаем территорию Казанской, Лаишевской, Сабинской и Спасского уездов бывшей Казанской губернии, исторически заключающую наибольшее количество усадеб.
становление или собственные офисы, учебный или тренировочный центр организации), не заинтересованное в привлечении посетителей, требует в первую очередь благоприятных экологических условий. Постоянное здание жилья в форме личной или многосемейной резиденции может быть реализовано при условиях, обеспечивающих его элитность, но в меньшей степени, чем для светского коммерческого центра. Возможность устройства в усадьбе гостиницы связывается прежде всего с транспортной

Рис. 3. Картографическое представление данных о потенциале использования сельских дворянских усадеб Казанского Поволжья
доступностью места и наличием сохранившегося главного дома. Наличие других факторов определяет степень дорогоизны гостиниц. Функции социального обслуживания (клуб, торговая линия, администрация, библиотека и прочее) зависят от величины рынка объема товаров и услуг. Привлечение в усадьбу волонтеров касается, как правило, восстановительных работ, поэтому для обеспечения их занятости необходимо низкая сохранность какого-либо из объектов усадьбы. С учетом несбалансированной направленности волонтерских проектов принципиальной является доступность общественного транспорта. Кемпинг и парки общего пользования могут быть организованы в малососредоточенных усадьбах при благоприятных экологических условиях в сочетании с транспортной доступностью.

Разработав таким образом общий инструмент выявления потенциала использования архитектурного наследия сельских дворянских усадеб, мы применяем его к территории Казанского Поволжья, и обобщая в сумме около 3500 показателей, получили выводы о потенциале использования архитектурного наследия сельских дворянских усадеб данного региона.

Рейтинг от 20 баллов и выше имеют 3 усадьбы (Антононова, Тенки и Усадьба). От 15 до 19 — 8 усадеб (Балашкино, Каймарь, Ленино-Кокушники, Макаровка, Панюковка, Тагашево, Турчинские и Шуран). От 10 до 14 — 35 усадьб. Остальные 45 усадьб имеют от 3 до 9 баллов. Таким образом, усадьбы с рейтингом менее половины от максимального составляют более 70% от общего числа. Данные о статистической вероятности реализации функций представлены на рисунке 2.

Наиболее вероятными для реализации в усадьбах Казанского Поволжья являются церковные функции. Второе место занимают фермы и мини-производства, временное жилье и социальные функции. На третьем месте находятся светские центры и здание жилья.

Соединение данных о потенциале использования усадеб может являться базой для разработки проектов их комплексного освоения. Так, 12 перспективных усадеб Казанского Поволжья могут быть приоритетно и комплексно освоены в рамках трех маршрутов: кольцо вокруг Казани (Каймарь, Ленино-Кокушники, Панюковка, Тагашево, Усадьба), автомобильная путь к Булгарам (Шуран, Балашкино, Антононовка) и речной путь к Булгарам (Ключица, Тенки, Макаровка, Куралово) (рис. 3).

В результате применения модели Кадастра к усадьбам Казанского Поволжья подтвердилась его способность перекрестно учитывать специфику конкретных видов функционального использования и особенности конкретных усадеб — расчеты функционального использования усадеб, полученные в рамках инвестиционного кадастра, не противоречат текущим функциям используемых усадеб региона.

Данные Кадастра могут использоваться для предварительной оценки перспективности и рисков инвестиционных вложений, для содействия выбору функции (функций) под конкретную усадьбу либо наиболее выгодной усадьбы (усадеб) под заданную функцию. Кроме того, нам представляется, что значения вероятностей функций в конкретных усадьбах могут быть интерпретированы как оптимальные величины долей функций при использовании, например, в соотношении площадях.

**Литература**

1. Агеев С.А. Сохранение локальных исторических комплексов методами градостроительного регулирования. Диссертация кандидата архитектуры: 18.00.04. М., МАрхИ, 2005.
5. Красноярцева И.Ф. Опыт сохранения и использования загородных поместий в Великобритании. «Обсерватория культуры», 2008, №1, с. 77-83.
7. Полянцев Е.В. Особенности архитектуры и принципы современного использования подмосковных усадеб 18 — начала 20 веков. Диссертация кандидата архитектуры: 18.00.01; М., МАрхИ, 1989.
8. Чёрная Е.Н. Памятники ландшафтной архитектуры в зоне влияния крупных городов (на примере Московской агломерации). Диссертация кандидата архитектуры: 18.00.04; М., МАрхИ, 1980.

**Investment Cadastre of Country Estates as a Planning Tool of Their Contemporary Use. By I.V.Krasnoyarev**

Russian country estates suffer from neglect because of the underestimation of their reuse potential. Our model of investment cadastre of country estates is aimed to solve this problem on the regional level. We used quantitative valuation for historical, legal, natural aspects, integrity, infrastructure, location of each estate (28 items total) that allow us to rate the consequence of development and expected functional structure of the estates. Model based analysis of the 91 country estates of Kazan city region revealed 12 most promising of them and proved model's efficiency.

**Ключевые слова:** сохранение, современное использование, количественная оценка архитектурного наследия, памятники, сельские усадьбы.

**Key words:** preservation, modern use, quantitative valuation of architectural heritage, country estates.