

3 Акцент на свет: использование стеклянных перегородок, чтобы пропускать естественный свет вглубь здания, и современное сценарное освещение.

4 Создание общественных зон: обязательное появление кухонь, кофе-поинтов, зон отдыха с диванами и креслами, что полностью отсутствовало в советской концепции.

5 Новый фасад и входная группа: часто здания получают современные фасады, панорамное остекление и представительские входные группы.

Реконструкция административных зданий советской эпохи в Беларуси – это экономически выгодная и архитектурно оправданная тенденция. Она позволяет не только сохранить строительный ресурс старых зданий, но и кардинально изменить городскую среду, наполнив ее новыми смыслами и форматами работы, соответствующими требованиям XXI века.

Список литературы

1 БЦ на ул. Энгельса 34А. – URL: <https://prometr.by/bc/bts-na-ul-engelsa-34a/> (дата обращения: 27.11.2025).

2 Коворкинг. – URL: https://dikidi.net/ru/profile/kovorking_1381120 (дата обращения: 27.11.2025).

3 Технология реконструкции зданий и сооружений. – URL: <https://mgek.by/wp-content/uploads/2020/06/leonovich-1.pdf> (дата обращения: 27.11.2025).

4 Трансформация советских офисов: от кабинетной системы к гибридным форматам. – URL: <https://rusamara.com/31351-transformacija-sovetskih-ofisov-ot-kabinetnoj-sistemy-k-gibridnym-formatam.html> (дата обращения: 27.11.2025).

5 Bloks. – URL: <https://yandex.by/maps/org/bloks/11251237734/?indoorLevel=1&ll=27.547161%2C53.902204&z=17> (дата обращения: 27.11.2025).

УДК 711.4

ИСТОРИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ЦЕНТРОВ ГОРОДОВ «ПОД ДАВЛЕНИЕМ» МЕЖДУ АУТЕНТИЧНОСТЬЮ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ АКТИВНОСТЬЮ

А. А. ЖВАВАЯ

*Научный руководитель – Т. Р. Кадыров (ст. преп.)
Приволжский государственный университет путей сообщения,
г. Самара, Российская Федерация*

Исторический центр города представляет собой сложный объект, в котором культура прошлого выступает основой для социально-экономических процессов настоящего. Этот симбиоз порождает ключевую проблему современного градостроительства и теории реставрации: каким образом обеспечить

физическую и смысловую сохранность исторической среды в условиях коммерческого и рекреационного прессинга [2]. Данный вопрос выходит за рамки чисто практической деятельности и требует междисциплинарного научного осмысления на стыке культурологии, урбанистики, экономики и социологии.

Под аутентичностью исторической городской среды принято понимать не только подлинность материальной субстанции: конструкций, материалов, архитектурных форм и так далее [1]. Это комплексное понятие, охватывающее историческую структуру, функциональное зонирование, визуальные связи, а также социально-культурный контекст, включающий традиционные формы жизнедеятельности и социальные связи. Этот целостный организм подвергается трансформации под воздействием двух мощных сил: коммерциализации и туристизации, ориентированной на удовлетворение сиюминутных запросов внешнего посетителя. Результатом бесконтрольного воздействия этих сил становится процесс, известный как «музеефикация». Он характеризуется вытеснением постоянного населения, заменой социально-значимых городских функций сугубо стилизацией культурного кода территории для его легкого потребления [5]. Это приводит к утрате историческим ядром его главного качества – быть местом повседневной жизни, носителем непрерывной культурной традиции. Опыт многих европейских городов, от Венеции до Праги, демонстрирует кризисные явления, когда чрезмерная туристическая нагрузка разрушает не только инфраструктуру, но и социальный капитал территории. С точки зрения экономической науки туризм и коммерция являются мощными источниками рентного дохода и финансовых поступлений, которые потенциально могут быть направлены на сохранение наследия.

Первым и фундаментальным принципом является приоритет комплексного регулирования на основе научного исследования. Этот принцип предполагает разработку и строгое исполнение историко-культурных опорных планов, градостроительных регламентов, определяющих не только высоту и стилистику, но и функциональное наполнение первых этажей, плотность размещения средств размещения и предприятий общественного питания. Подобные меры, основанные на предварительном историко-архитектурном и социологическом анализе, устанавливают четкие пределы вмешательства, предотвращая хаотичную коммерциализацию. Эффективность данного подхода подтверждается опытом ряда городов, где введение лимитов на посещение, регулирование рынка краткосрочной аренды жилья и квотирование видов деятельности в центре позволили стабилизировать ситуацию.

Второй принцип опирается на теорию смешанной застройки городской среды (рисунок 1).

Устойчивость исторического центра напрямую коррелирует с разнообразием его социальных и экономических функций [3]. Научные работы в области урбанистики, начиная с классических исследований, доказывают, что монокультурные территории уязвимы и социально обеднены. Стратегия должна быть направлена на сохранение и стимулирование жилой функции, размещение учреждений культуры, образования. Это создает круглосуточную социальную активность, повышает безопасность и поддерживает необходимый демографический баланс.

Третий принцип касается методологии интеграции современных элементов в исторический контекст. Современная архитектурная и дизайнерская практика в исторической среде не должна сводиться ни к стилизаторскому подражанию, ни к агрессивному контрасту. Она требует научно-творческого подхода, основанного на глубоком анализе морфологии места, масштаба и так далее [4]. Речь идет о методе «критического диалога», когда новое вмешательство, будучи узнаваемо современным, выстраивает сложные отношения с контекстом через работу с пропорциями, материалами, светом. Теоретической основой здесь служат концепции «архитектурной археологии» и тактичного проектирования, когда современная функция и форма аккуратно «встраиваются» в историческую ткань, подчеркивая ее ценность, а не маскируя ее.



Рисунок 1 – Пример смешанной застройки

Четвертый, системообразующий принцип – институционализация участия местного сообщества и междисциплинарная экспертиза. Сохранение аутентичности – это, в конечном счете, сохранение культурной памяти и идентичности, носителями которой являются жители. Следовательно,

управление развитием исторического центра не может быть исключительно технической или коммерческой задачей – оно требует создания постоянных площадок для публичных обсуждений, включения представителей сообщества в органы, принимающие градостроительные решения. Стоит учесть, что необходим постоянный мониторинг состояния исторической среды с привлечением специалистов разных профилей: реставраторов, историков, экологов и так далее.

Таким образом, проблема баланса между сохранением и развитием исторических центров представляет собой сложную управленческую систему. Её решение лежит не в плоскости выбора между «музеем» и «торговым центром», а в разработке и последовательной реализации сбалансированных моделей развития. Эти модели должны обеспечивать физическую сохранность памятников, разнообразие среды, возможность для тактичной современной архитектуры и гарантировать право города на непрерывность своей культурной истории. Устойчивое будущее исторического центра возможно лишь, когда он остается живым организмом, в котором экономическая целесообразность подчинена более высокой цели – сохранению культурного кода и социального капитала для будущих поколений.

Список литературы

1 **Чернышева, Л. А.** Создавая ценность и аутентичность: городские конфликты вокруг исторических зданий / Л. А. Чернышева, А. М. Хохлова // ЖИСЦП. – 2021. – № 2. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sozdavaya-tsennost-i-autentichnost-gorodskie-konflikty-vokrug-istoricheskikh-zdaniy> (дата обращения: 09.12.2025).

2 **Бабенко, Г. В.** Социально-экономические реалии и перспективы развития исторических центров российских городов и методическое обеспечение решения данной задачи / Г. В. Бабенко // ПСЭ. – 2013. – № 2 (46). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sotsialno-ekonomicheskie-realii-i-perspektivy-razvitiya-istoricheskikh-tsentrov-rossiyskikh-gorodov-i-metodicheskoe-obespechenie> (дата обращения: 09.12.2025).

3 **Сульдина, О. В.** Города России как центры экономической активности регионов / О. В. Сульдина // XI Международная конференция «Российские регионы в фокусе перемен», Екатеринбург, 17–19 нояб. 2016 г. : сб. докладов : в 2 ч. Ч. 2. – Екатеринбург : УМЦ УПИ, 2016. – С. 428–437.

4 **Калашикова, К. Н.** В поисках «настоящего»: к вопросу об интерпретации аутентичности в концепции социального пространства А. Лефевра / К. Н. Калашикова // Logos et Praxis. – 2021. – Т. 20, № 4. – С. 88–99. – DOI: 10.15688/lp.jvolsu.2021.4.10.

5 **Мырадова, С.** Городская экономика: как структура города влияет на экономическую активность / С. Мырадова, Р. Сулейманов, Х. Абдуллаев // Вестник науки. – 2024. – № 10 (79). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gorodskaya-ekonomika-kak-struktura-goroda-vliyaet-na-ekonomicheskuyu-aktivnost> (дата обращения: 09.12.2025).