



АГЕНТСТВО
СТРАТЕГИЧЕСКИХ
ИНИЦИАТИВ



АУИПИК

Агентство по управлению и использованию
памятников истории и культуры

Лучшие практики по работе с объектами культурного наследия

В рамках проекта ПроНАСледие



Вступительное слово

Уважаемые коллеги, дорогие партнёры!

Работа с объектами культурного наследия сводится не только к реставрации, но и к поиску новых смыслов и функций для целых территорий. Исторические здания становятся центрами притяжения, точками роста для малого бизнеса, туризма, креативных индустрий, общественных инициатив. Именно такую повестку мы последовательно развиваем в Агентстве стратегических инициатив вместе с регионами и предпринимательским сообществом в рамках проекта «ПроНАСледие».

Каталог лучших практик приспособления объектов культурного наследия – один из этапов этой работы. В нём собраны реальные проекты, реализованные командами инвесторов, регионов, муниципалитетов, профессиональным сообществом. Каждый объект здесь – не просто красивая история про восстановление, а конкретное управленческое и организационное решение: как выстроено партнёрство, в каких условиях начинал свою деятельность инвестор, как сочетались требования государственной охраны и современный функционал, какое место объект занял в экономике и жизни территории.

Мы сознательно показываем разнообразие моделей: от сервисов гостеприимства и творческих резиденций до образовательных центров, общественных пространств, креативных производств. Важно, что все эти проекты объединяет одно – бережное отношение к подлинности и прагматичный взгляд на устойчивость: понятная экономика, продуманное управление, работа с местным сообществом и спросом.

Этот каталог задуман как рабочий инструмент. Он адресован тем, кто принимает решения и привносит изменения: командам регионов и муниципалитетов, инвесторам, девелоперам, архитекторам, операторам объектов. Мы хотим, чтобы при планировании нового проекта вам не приходилось «изобретать» с нуля, а увидеть, как похожие задачи уже решены в других регионах, какие форматы сработали, каких ошибок удалось избежать.

Отдельно благодарю команды представителей предпринимательского сообщества, которые участвовали в проекте «ПроНАСледие» и помогли сформировать этот каталог. За каждым объектом – годы работы, сложные согласования, непростые решения.

Уверена, что представленные здесь практики станут основой для новых проектов, партнёрств и инициатив, а культурное наследие будет всё заметнее проявляться как ресурс развития российских территорий – от крупных городов до малых поселений.



Светлана Чупшева

Генеральный директор
Агентства стратегических инициатив



Содержание

Общественные пространства	06
Дмитрий Тарасевич, Александр Анащенко, Воронеж	07
Андрей Филиппов, Иваново	09
Setl Group, Санкт-Петербург	11
Евгения Жданова, Таруса	13
Денис Шилихин, Волгоград	15
АО «СтройЗемНедвижимость-Пермь», Пермь	17
Игорь Истомин, Череповец	19
ООО «Северо-Западный Финансовый Дом», Петрозаводск	21
Александр Петров, Екатеринбург	23
Отели	26
Сергей Степанов, Санкт-Петербург	27
Дамир Исмагилов, Казань	29
Дмитрий Солодкий, Н. Новгород	31
Анатолий Секерин, Калужская область	33
АО «Билдинг», Кострома	35
Рестораны	38
Алексей Метельков, Кострома	39
Владислав Мусиенко, Москва	41
Евгений Реймер, Самара	43
Борис Кардашов, Пермь	45
Артем Самохвалов, Иваново	47
Иван Магарев, Вологодская область	49
Усадьбы	52
Алексей Шкрапкин, Липецкая область	53
Группа компаний ASG, Московская область	55
АО «Боровичский комбинат огнеупоров», Новгородская область	57
Галина Степанова, Ленинградская область	59
Ольга Фролова, Свердловская область	61
Вера и Юрий Войцеховские-Качаловы, Вологодская область	63
Сергей Леонтьев, Ярославская область	65
Лидия Иванова, Карелия	67

Это про HAC

Это про HAC

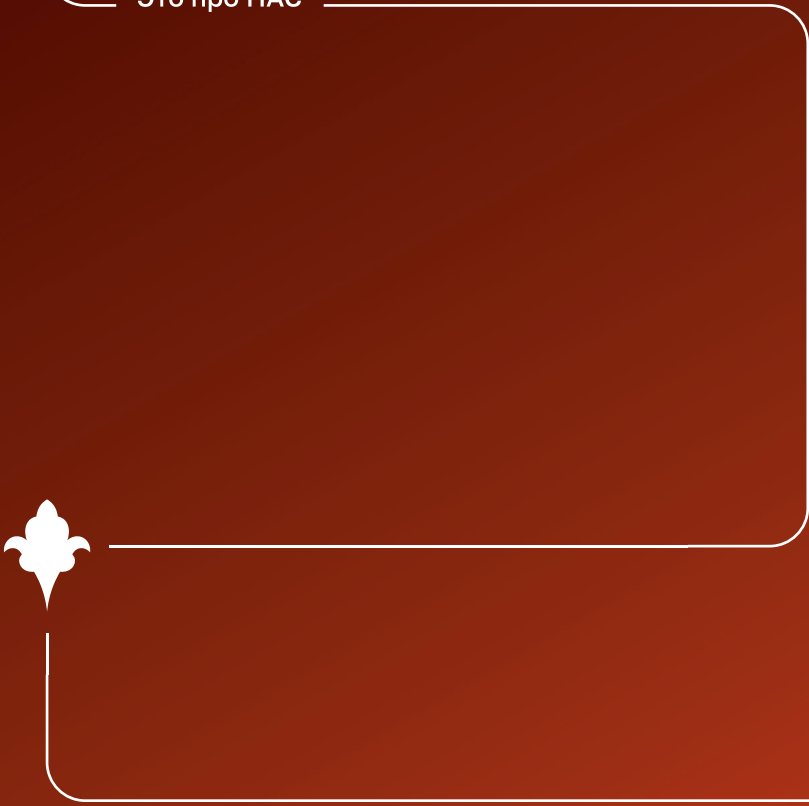




Общественные пространства

От мини-офиса
до многофункциональных комплексов

Это про НАС





Воронеж, Воронежская область

Дом Харина

«Реконструкция позволила не только восстановить облик одной из архитектурных жемчужин города, но и вернула зданию утраченное в 1990-х предназначение: образование, работа с молодежью.»

© Тарасевич Дмитрий Георгиевич, Анащенко Александр Григорьевич, Инвесторы.

История объекта

Дом, сочетающий черты классицизма и барокко, построен в 1881 году по проекту архитектора А.М. Баранова для зажиточного воронежского купца Н.Ф. Харина. В 1919 году в нем размещалась 4-я взрослая школа 2-й ступени, в 1920-х годах — школы №5 и №9. В 1930-х годах — квартиры жилтоварищества «Металлист».

Во время войны здание получило сильные повреждения. В 1950-х его восстановили по проекту архитектора Б. Н. Зотова. С середины XX века в здании располагался аэроклуб ДОСААФ. С 1990-х годов помещения арендовали многочисленные частные организации, дом приходил в упадок.

Состояние на момент приобретения

На момент приобретения дом нуждался в капитальном ремонте. Коммуникации, оконные декорации и фурнитура, внутренние конструкции были изношены, здание находилось в эстетически неприглядном виде.



**Тарасевич
Дмитрий
Георгиевич**

Управляющий
партнер пивоварни
«ТАРКОС»



**Анащенко
Александр
Григорьевич**

Председатель
Волго-Вятского
банка ПАО
«Сбербанк»

Выбор объекта культурного наследия для размещения школы — это не случай, а продуманное решение. Здание трансформируется вместе с нашей культурой и обществом, и в то же время оно связывает нас с историей города, страны, нашими предками, их достижениями и ошибками. Это важная часть диалога поколений.



Этапы работы

Здание было приобретено в собственность в 2020 году. На протяжении 2,5 лет параллельно оформлялись все необходимые разрешения и велись реставрационные работы. В 2022 году получена лицензия на образовательную деятельность, начала работу школа.

Затем стартовала реконструкция двух построек во дворе дома в спортзал и дополнительные классы. На некоторое время ее пришлось прервать, чтобы организовать на территории объекта археологические наблюдения по сохранению культурного слоя и скорректировать охранные зоны. Необходимые работы проведены в 2024 и 2025 году.

И региональные, и муниципальные органы власти на всех этапах оказывали большую поддержку проекту. Все процедуры, которые зависели от них, проходили в самые короткие сроки.

Функциональное назначение после завершения работ

В данный момент в объекте культурного наследия располагается автономная некоммерческая общеобразовательная организация «Частная школа «Вектор».

Дмитрий Тарасевич, Александр Анащенко и другие участники проекта давно хотели реализовать социальный проект, который сделает город и страну лучше. А самый эффективный способ улучшить окружающий нас мир — работать с детьми. Именно в детстве закладываются черты будущих лидеров. Такие личностные качества, как способность брать ответственность на себя, умение договариваться, формировать команды, критическое мышление. Так возникла идея школы «Вектор» — средней общеобразовательной школы с акцентом на развитие лидерских качеств, проектный подход и индивидуальный путь развития каждого ребенка. «Вектор» — частная школа, но благодаря



Историческое фото фрагмента объекта культурного наследия

грантовой программе поступить в нее могут дети из семей с любым доходом.

Многое в ее технологиях взято из советского опыта воспитания комсомольских активистов. С 1966 года в Воронеже работает организация «Искра», которая с советских времен непрерывно разрабатывала, накапливала и передавала методики развития лидеров. Педагоги и выходцы из «Искры» играют большую роль в работе «Вектора».

Амбициозная мечта инвесторов — создать на базе частной школы передовую экспериментальную площадку. Тестировать инновации, которые потом можно масштабировать для других школ России.

Итоги

Проект занял более 5 лет.

Примерные расходы на реставрацию:
Совокупная стоимость проекта достигла более 200 млн рублей.

Предполагаемый срок окупаемости:
Инвесторы считают школу «Вектор» социальным проектом. Она должна выйти на операционную безубыточность, чтобы обеспечивать свою деятельность, но никто не ждет от нее возврата средств, затраченных на реконструкцию здания. Ее задача — обучить как можно больше детей лидерским качествам и усилить человеческие ресурсы нашей страны. Именно в этом инвесторы видят возврат инвестиций.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:
Инвесторы уже выкупили соседнее историческое здание — объект культурного наследия регионального значения «Флигель Н.Ф. Харина». В нем будет располагаться начальная общеобразовательная школа.



Рекомендации

Как показала практика, органы государственной власти сейчас заинтересованы в реконструкции объектов культурного наследия и всегда идут навстречу добросовестным инвесторам.

Основные проблемы при реконструкции объекта возникают во взаимодействии с частными организациями: как проектировщиками, так и строителями. Выиграв конкурс, попав в разрешения на проведение работ, они понимают, что становятся временными монополистами, и инвесторы в известной степени от них зависят. Некоторые начинают не очень добросовестно выполнять свои обязательства, в первую очередь в части сроков.

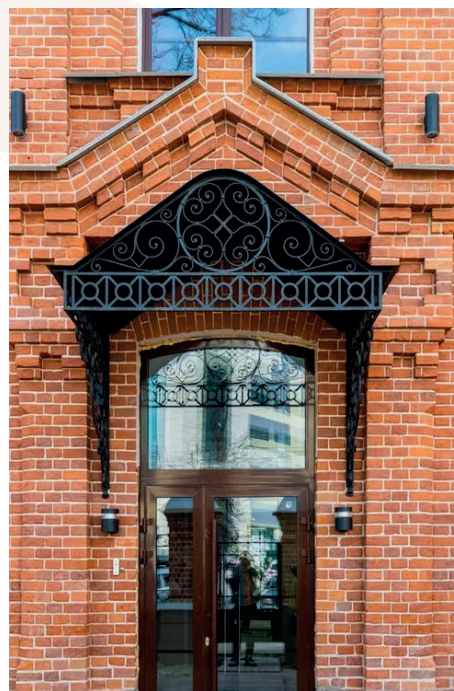
Поэтому обязательно перед запуском проекта по реконструкции ОКН пообщаться с теми, кто уже прошел этот путь. Попросите их поделиться опытом взаимодействия с подрядчиками и рекомендациями.

Ссылки

Автономная некоммерческая общеобразовательная организация «Частная школа «Вектор»

 vektor.school





Иваново, Ивановская область

Богадельня и Детская больница

входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс больницы для мастеровых и рабочих»

«Объекты культурного наследия – это история нашей страны, наш генетический код. Забывать то, как обычные люди, меценаты, жертвовали свои средства в такие объекты как «Детская больница» — это значит забывать свою историю, предавать своих предков. История не должна забываться, она должна жить, мы на ней должны учиться делать правильные поступки.»

© Филиппов Андрей Михайлович, Инвестор.

История объекта

Богадельня и детская больница в Иваново-Вознесенске возведены в 1900–1906 гг. по проекту С. В. Напалкова на средства семьи Гарелиных.

Всё началось в 1896 году: фабриканты решили собрать по 2 рубля с рабочего, чтобы отремонтировать Николаевскую богадельню и расширить больницу. В 1899 году разрешили строить новую двухэтажную богадельню на Всесвятской улице. В 1900 году душеприказчики А. А. Гарелиной предложили 20 тысяч рублей из её завещания на детскую больницу — покойная сожалела, что в городе её нет.

На покупку земли и строительство не хватало ещё 22 тысяч — собрали с фабрикантов по 90 копеек с рабочего. С марта 1904 по ноябрь 1905 года возводили детскую больницу по проекту архитектора С. В. Напалкова. 3 января 1906 года её приняли в ведение городской управы. В 1932 году два здания соединили встройкой с тремя окнами.

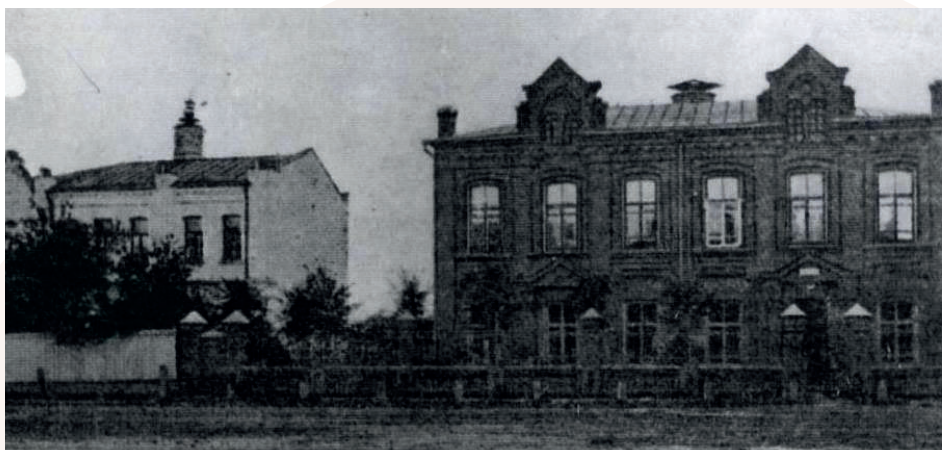
Позже в богадельне открылась детская музыкальная школа. Со временем здание опустело: его отключили от сетей и разграбили.



**Филиппов
Андрей Михайлович**

Управляющий партнер
АО «Центр комплексного развития»,
инженер-реставратор высшей категории,
эксперт историко-культурной экспертизы

По первой специальности – инженер-строитель. Работаю с объектами культурного наследия с 2008 года. Постоянной повышаю свою квалификацию, нарабатываю опыт и в инвестиционной сфере.



Историческая фотография

Состояние на момент приобретения

Аварийное. Здание было отключено от инженерных коммуникаций, не эксплуатировалось длительное время. Произошло частичное обрушение перекрытий и кровли. Чугунная лестница была разграблена. Объект был признан находящимся в неудовлетворительном состоянии.

Этапы работы

Варианты приспособления здания начали прорабатывать ещё до его приобретения. Сразу после проведения торгов была оперативно подготовлена противоаварийная документация, что позволило без задержек приступить к первоочередным работам.

Параллельно с противоаварийными мероприятиями велась разработка дизайн-проекта, а также проекта реставрации и приспособления. Такая организация процесса дала возможность не останавливать работы и существенно сократить общие сроки реставрации объекта.



Функциональное назначение после завершения работ

Сегодня в здании размещаются частный детский сад, школа английского языка, ресторан и офисные помещения.

Со стороны города было высказано пожелание сохранить для объекта социальную функцию.

При выборе формата использования учитывали окружение - рядом уже работали школа и детская поликлиника. В итоге остановились на сочетании образовательных и дошкольных функций, логично дополняющих существующую инфраструктуру. Арендаторов удалось найти достаточно быстро.

Эксплуатация объекта осуществляется специализированной управляющей компанией.

Итоги

Проект занял 1 год 5 месяцев.

Примерные расходы на реставрацию:
Чуть более 60 млн рублей.

Предполагаемый срок окупаемости:
4,7 года.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:
Уже ведутся реставрационные работы на объекте в Коломне, начаты проектные работы по объекту на территории исторического поселения город Елец.

Рекомендации

В моем случае - я профессионально занимаюсь реставрационными работами. Если инвесторы не работали с объектами культурного наследия, но хотят себя попробовать в этой сфере, первый совет - найти грамотную команду по работе с объектами культурного наследия.

Ссылки

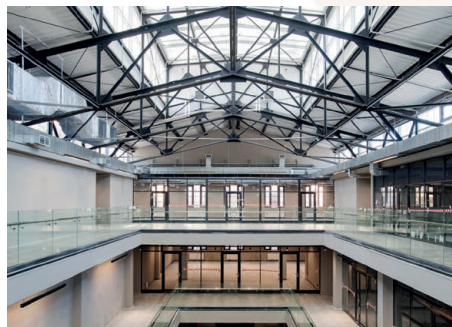
АО «Центр комплексного развития»

ckr.msk.ru





Санкт-Петербург, Ленинградская область



Канатный цех с водонапорной башней завода «Красный гвоздильщик»

«Наша компания родилась в Петербурге и вот уже несколько десятилетий строит жилье для петербуржцев. Судьба наша тесно связана с судьбой родного города. Поэтому мы не можем оставаться в стороне от проблем. Сохранение культурного наследия – задача, к которой может и должен подключаться ответственный бизнес.»

© Максим Шубарев, Председатель Совета директоров Setl Group.

История объекта

Канатный цех с водонапорной башней завода «Красный гвоздильщик» на 25-ой линии Васильевского острова был построен в 1931 году по проекту знаменитого архитектора Якова Чернихова. Этот объект культурного наследия известен во всем мире как яркий пример конструктивизма – смелого направления искусства, зародившегося в СССР.

Внешний облик здания построен на контрасте протяженного низкоэтажного цеха и высокой 30-ти метровой башни, которая напоминает огромный гвоздь. Во время Великой Отечественной войны Канатный цех был сильно поврежден. В 1951 году надстроили торцевые фасады

и заложили большую часть оконных проемов на фасаде, выходящем на Масляный канал. Деревянные фермы на крыше заменили на металлические.

Практически без изменений сохранились только фасад по 25-й линии и водонапорная башня. К закрытию завода в 2007 году архитектурная жемчужина находилась фактически в руинах.



Максим Шубарев

Председатель Совета директоров Setl Group

Setl Group — один из крупнейших застройщиков России и лидер строительной отрасли Северо-Запада. Мы строим жилые комплексы всех классов и развиваем городскую среду. Мы заботимся о регионе: сохраняем культурное наследие, поддерживаем волонтерство и благотворительность, вкладываем сотни миллионов рублей в добрые дела. Наши проекты отмечены на всероссийских конкурсах: они входят в федеральный реестр лучших по благоустройству и побеждали в ТОП ЖК. Мы в тройке самых социально ответственных застройщиков страны и носим Золотой знак «Надежный застройщик России».



Историческая фотография

Состояние на момент приобретения

Здание досталось Setl Group в неудовлетворительном состоянии. Основной сложностью при реставрации оказался материал стен — монолитный шлакобетон, который в ряде мест был серьёзно повреждён. Стандартные решения в этом случае не подходили, поэтому команде пришлось разработать собственный метод его восстановления, чтобы сохранить конструкцию и обеспечить надёжность здания.

Итоги

Проект занял 3 года.

Примерные расходы на реставрацию: составили более 3 млрд. рублей.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: Setl Group давно доказал готовность вкладываться в объекты культурного наследия. Компания восстановила ряд исторических зданий в центре Петербурга. В 2019 году за собственный счёт был воссоздан утраченный особняк Феликса Шопена. Сейчас Setl Group реставрирует особняк Веge на Октябрьской набережной — памятник конца XIX века, который после восстановления получит новые современные функции.



До работ

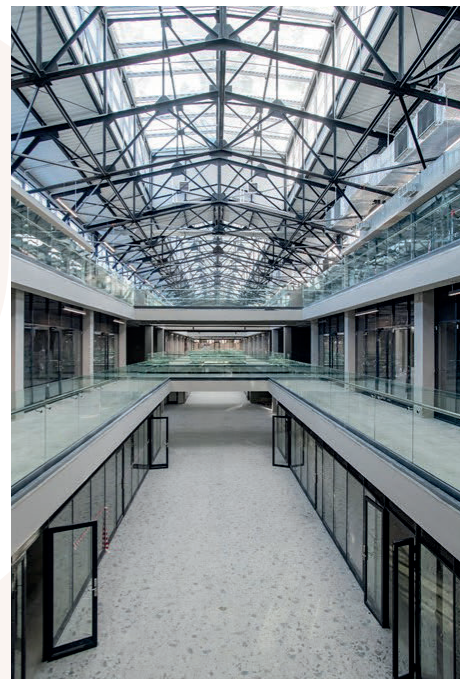
Этапы работы

Проводимые под контролем Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры работы позволили сохранить классическую конфигурацию, габариты оконных и дверных проёмов, расстекловку окон. Был восстановлен фасад вдоль 25-ой линии. Создан внутренний атриум, вытянутый по горизонтали пассаж, который объединил под стеклянным фонарем офисные помещения 1-3 этажей.

Главная изюминка комплекса - водонапорная башня - была бережно отреставрирована. Там, помимо металлической лестницы, теперь установили лифт.

Ссылки

Сайт Setl Group



После работ

Функциональное назначение после завершения работ

В отреставрированном здании разместились НИУ ВШЭ — Санкт-Петербург: факультет физико-математических и компьютерных наук, Школа дизайна и её творческие мастерские, образовательная программа «Медиакоммуникации», а также лаборатории ведущих партнеров ВУЗа.





Таруса, Калужская область



Дом и сад-дендрарий ученого-агронома Н.П. Ракицкого

«Удивление, восторг – это все то, что я испытала, когда впервые оказалась внутри. Я до сих пор ощущаю запах амурской сирени, которая тогда цвела. Это было магическое место, откуда не хотелось уходить. Невероятно красивое, живительное, наполненное — ступаешь за забор и как будто переносишься в прошлый век на машине времени. К покупке дома и сада меня подтолкнуло чувство исторической несправедливости — я захотела, чтобы об ученом и агрономе Ракицком, о его вкладе в культурную жизнь Тарусы узнали все.»

© Евгения Жданова, Инвестор.

История объекта

Николай Ракицкий, учёный-агроном по образованию и коллекционер по призванию приехал в Тарусу в 1926 году. Он создал неповторимый сад-дендрарий на выделенном ему городскими властями участке земли. Главной задачей для учёного – было удачно акклиматизировать растения из других климатических зон, создавая максимально благоприятные условия для роста и развития растений. Благодаря удачным экспериментам в Тарусе появился маньчжурский орех, кедр сибирский, сосна румелийская, ель Энгельмана, амурская сирень, татарский клён и многие другие растения. Бывая по служебным делам в командировках, Николай Петрович привозил

в Тарусу семена и саженцы растений из различных концов страны. Постепенно на бывшем пустыре образовался потрясающий сад. Тарусяне гордились садом диких растений, выращенных на пустыре.

При жизни Ракицкого сад всегда был точкой притяжения для творческой интеллигенции. Семья дружила с семьей Цветаевых, Поленовых и Булгаковых, с Константином Паустовским, Максимилианом Волошиным и Борисом Пастернаком, и многими другими талантливыми современниками.



Евгения Жданова

Инвестор, дизайнер

С давних пор у моей мамы здесь дача, в пяти минутах от Оки. Во время каранти-на я переехала туда с детьми и провела почти два месяца. За это время сблизилась с местными творческими людьми и решила обосноваться всерьёз. В поисках дома заглянула на сайт недвижимости. Две скромные фото — старинный изразец и фасад в зелени — заставили меня нажать «Подробнее». Оказалось, продают объект культурного наследия: дом и сад учёного агронома Николая Ракицкого 1929 года. Я поняла, что нашла жемчужину, через полчаса уже смотрела сад и через два дня мы подписали договор купли-продажи.



До начала работ



После работ



«Не нужно бояться работать с историческим фондом, потому что страхи при работе с объектом культурного наследия преувеличены, есть опыт, на который можно опираться.»

© Евгения Жданова, Инвестор.

Состояние на момент приобретения

За последние 50 лет сад пришел в упадок и не был доступен для посещений.

Этапы работы

Работы начались с инвентаризации сада: была проведена опись растений и подготовлена ведомость их состояния на основе заключений фитопатологов и дендрологов. Параллельно составили опись предметов интерьера дома. Затем приступили к разработке проекта реставрации дома и сада. Работы по сохранению заняли около двух лет. За это время был отреставрирован дом, восстановлена коллекция кружева и полностью воссоздана ботаническая коллекция растений. В саду появились уличная картинная галерея, сцена Зелёного театра и гастрономический театр. Проект возрождения сада четыре раза получал поддержку Президентского фонда культурных инициатив.

Функциональное назначение после завершения работ

Ещё при жизни Ракицкого сад был местом притяжения творческой интеллигенции. Учитывая историческую и социально-культурную значимость объекта, было принято решение развивать его как общественное культурно-образовательное пространство, продолжая заложенные традиции просветительства и творчества.

С 1 мая 2022 года здесь открыт дом-музей учёного. На площадке проходят экскурсии, образовательные и творческие мероприятия для детей и взрослых. За это время пространство посетили более 9 000 человек.

Итоги

Проект занял 3 года.

Примерные расходы на реставрацию: Превысили 50 млн. рублей.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: В настоящее время реализуется очередной проект в купеческом особняке 1887 года, выявленном объекте культурного наследия: открыт бутик-отель «Хоромы» в самом центре Тарусы.

Рекомендации

Объекты культурного наследия можно по-разному переосмысливать и адаптировать для современного использования, превращая их в точки притяжения и стимулы развития туризма.

При выборе формата важно учитывать контекст: историю объекта, окружение и потребности территории.

Отдельное внимание стоит уделять мерам государственной поддержки — возможностям получения субсидий и федеральных грантов для реализации культурных и социально значимых проектов.

Ссылки

Сад и дом-музей учёного-агронома Николая Ракицкого в Тарусе

 tarusagarden.ru





Волгоград, Волгоградская область

Пивные склады Южсантехмонтаж

Владелец и инвестор - ООО Интер-Нова.

«Это не про прибыль, измеряемую деньгами. Это про любовь к наследию и получение колоссального морального удовлетворения.»

© Шилихин Денис Владимирович, Соучредитель и генеральный директор.



История объекта

Одноэтажное здание конторы пивных складов Жигулевского пивоваренного завода было построено в 1890 году как часть складского комплекса, состоявшего из 11 отдельных зданий. Помещения первого этажа использовались для конторских нужд, в подвале здания было расположено холодильное помещение для хранения пива.

В настоящее время это единственное сохранившееся здание складского комплекса. После революции 1917 года здание несколько раз меняло своё назначение. В 1930-х годах в подвале размещался продовольственно-вещевой склад сталинградского Спецторга НКВД.

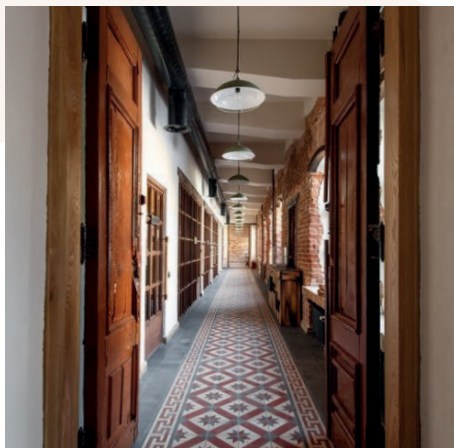
Во время Сталинградской битвы здание было сильно повреждено. После этого в 1943 году склад передали тресту «Сталинград-сантехстрой», а в 1946 году начаты работы по реконструкции и восстановлению. Проект реконструкции был выполнен архитектором проектной конторы «Главсталинградстрой» А. П. Кочетковым.

В 1961 году «Сталинградсантехстрой» был переименован в трест «Южсантехмонтаж».

Шилихин Денис Владимирович

Соучредитель и генеральный директор

В работу с объектами культурного наследия пришёл случайно: в семейной собственности был памятник, который надо было немного подремонтировать. Когда погрузился, стало ясно, что надо делать хорошо. В тот момент в основном бизнесе было достаточно возможностей, чтобы отреставрировать достойно.



Этапы работы

Историческая фотография

Состояние на момент приобретения

На момент приобретения здание использовалось как офисное и находилось в удовлетворительном состоянии, однако визуально и функционально оно не было привлекательным. Изначально рассматривался вариант косметического ремонта — сохранение планировки, обновление фасада и декоративные элементы вокруг окон.

В процессе работы стало ясно, что потенциал объекта значительно выше, и проект постепенно перерос в полноценное преобразование здания, а не ограничился точечными улучшениями.

Работы начались с полного демонтажа кровли, перекрытий и внутренних перегородок — ни один из этих элементов не входил в предмет охраны.

Затем по верху наружных стен залили монолитный пояс, устроили новое чердачное перекрытие, смонтировали металлоконструкции и собрали мансардную кровлю с окнами. После этого на всех уровнях возвели новые перегородки, провели современные инженерные системы и завершили отделку.

Фасад пережил полноценную реставрацию: гидropескоструйная чистка; вычинка с последующей докомпоновкой; домастиковка; пропитка камнеукрепителем и гидрофобизатором. Результат впечатляет — на стенах нет ни одного провода или кондиционера, а все вывески выполнены в виде аккуратных стальных табличек с контражной подсветкой.

Во время земляных работ нашли множество артефактов дореволюционной и довоенной эпохи — небольшие, но ценные свидетели истории.

Функциональное назначение после завершения работ

Сегодня объект функционирует как креативное бизнес-пространство «ЛОФТ 1890». Исторически здание использовалось как офисное, и эта функция была сохранена, но в новом формате.

Анализ планировки и архитектурных особенностей показал, что объект соответствует современному пониманию лофта: бывшее промышленное или складское здание с открытой «трамвайной» компоновкой, краснокирпичными фасадами и крупными окнами. В данном случае складское здание было адаптировано под общественное и деловое использование.

Итоги

Проект занял 3 года.

Примерные расходы на реставрацию: 75 миллионов рублей.

Предполагаемый срок окупаемости: 20 лет.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: Готов.

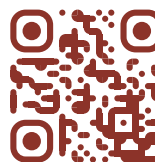
Рекомендации

Очень трудно, но очень интересно. Такого морального удовлетворения и общественного признания нельзя купить ни за какие деньги.

Ссылки

ЛОФТ 1890

 loft1890.ru





Пермь, Пермский край

Дом подрядчика Н.К. Крылова

«Восстановление дома Крылова – это был наш первый опыт работы с объектами культурного наследия. Работ предстояло много – это и отделка фасадов, и восстановление кровли, и ремонт внутренних помещений. Особое внимание требовала работа с реставрацией предмета охраны, восстановление лепного декора. Здесь важно было подробно изучить и законодательные ограничения, и исторические факты, фотографии, и соотнести все это с возможностью применения современных материалов, и с использованием здания в целом для наших целей. В итоге нам удалось создать современный офис в историческом здании.»

© АО «СтройЗемНедвижимость-Пермь», Компания-инвестор.

История объекта

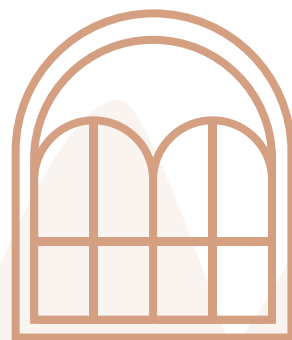
Деревянный одноэтажный особняк построен в 1827 г. по проекту архитектора Пермского Горного правления И.И. Связева для известного в Перми строительного подрядчика, саратовского купца 1-й гильдии Н.К. Крылова, построившего здания Окружного суда и Пермской духовной семинарии.

Крылов был старообрядцем. Именно поэтому у особняка нет входа со стороны улиц – ни с ул. Пушкина, ни с ул. Куйбышева. По старообрядческой традиции главный вход и парадный фасад находятся в скрытом от посторонних глаз дворе. После смерти Н.К. Крылова дом отошёл в пользование богадельни, которая

находилась в соседнем здании.

В 1918 году Дом Крылова и богадельню муниципализовали. После революции в здании располагалось санитарное бюро. С 1996 г. здесь находился центр по профилактике и борьбе со СПИДом и инфекционными заболеваниями.

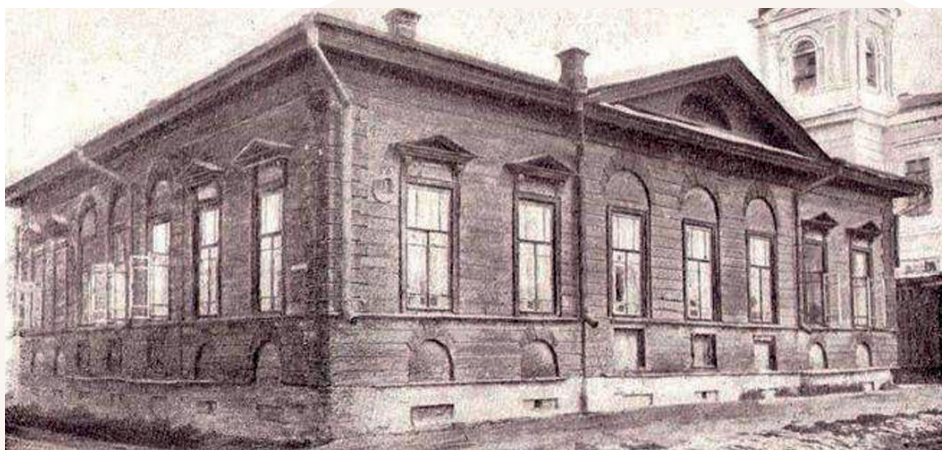
В конце 2009 года здание было приобретено в частную собственность и в 2011 году отреставрировано. Один из немногих деревянных домов в городе, уцелевший в пожаре 1842 года.



АО «СтройЗемНедвижимость-Пермь»

Компания-инвестор

Наша компания занимается многими направлениями деятельности, в том числе инвестициями в недвижимость. Работа с «Домом подрядчика Н.К. Крылова» была первым опытом работы с объектом культурного наследия. Впоследствии за счет собственных средств сохранено и приспособлено для современного использования здание объекта культурного наследия регионального значения «Завод пивоваренный Ижевского товарищества. Дом жилой», г. Пермь, ул. Сибирская, 35а. Так же мы занимаемся и другими объектами культурного наследия в городе Пермь.



Историческая фотография



«Инвестиции в недвижимость могут быть эффективной диверсификацией бизнеса. И даже самый аварийный объект культурного наследия в центре города может стать доходным бизнесом.»

© АО «СтройЗемНедвижимость-Пермь», Компания-инвестор.

Состояние на момент приобретения

На момент приобретения здание имело видимые недостатки: повреждения фасадов и кровли, внутри – поврежден лепной декор на потолках и колоннах, стены и полы имели потертости.

Этапы работы

Произведены полная замена кровли, обрешетки, части стропил, утепление стен, замена полов и оконных блоков, полная реставрация лепного декора, сохранены внутренние двери.

Функциональное назначение после завершения работ

В настоящее время в объекте размещается офис компании-инвестора АО «СтройЗемНедвижимость-Пермь», как визитная карточка организации.

Выбор такого формата был обусловлен центральным расположением здания, удобной транспортной доступностью, подходящей площадью и планировкой помещений, а также архитектурной и интерьерной эстетикой объекта.

Итоги

Проект занял 2 года.

Примерные расходы на реставрацию: 20 млн руб.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: Готовы.

Рекомендации

Объект культурного наследия может быть интересным инвестиционным активом благодаря особенностям расположения объекта в центре города и хорошо развитой транспортной доступности, даже независимо от его первоначального состояния. Конечно, такая работа требует особого внимания и должна учитывать множество нюансов, но она всегда ценна с точки зрения сохранения памяти и истории города.

Ссылки





Череповец, Вологодская область

Дом Афанасьева

«Мне удалось прикоснуться к истории, и теперь душу греет мысль, что это здание останется после меня. Мои внуки будут знать, что их дед помог в сохранении здания и истории города. Бизнес — это не только выгода и прибыль, это еще и социально важная деятельность. Например, мы же все хотим, чтобы наш город был красивым и благоустроенным.»

© Истомин Игорь Вячеславович, Инвестор и управляющий.



**Истомин
Игорь Вячеславович**

Инвестор и управляющий

История объекта

Первым владельцем был купец и меценат Александр Иванович Афанасьев, построивший на свои деньги церковь Иоанна Богослова при женской гимназии.

Первый каменный этаж был отведен под торговые помещения, вход в которые осуществлялся с улицы в центре главного фасада. Второй (деревянный) этаж был жилой. В начале XX века с южной стороны появилась двухэтажная каменная пристройка с проезжей аркой и завершением в виде аттика. Несколько позже такая же пристройка появилась с северной части здания.

Оригинальность зданию придают боковые ризалиты, построенные в начале XX века, и аттики на главном фасаде, чугунный козырёк крыльца и ограждение балкона.

В конце 2000-х я приобрёл деревянное здание кафе рядом с Камерным театром — объектом культурного наследия. Появилась идея снести старое кафе и построить новое здание, чтобы закрыть глухую стену театра. Мы подняли архивы, нашли в Санкт-Петербурге проект и выяснили, что театр изначально не был достроен. Нашли эскиз 1915 года, показывающий, каким он должен был стать. И я не мог представить, что спустя десятилетия завершу то, что начали ещё в начале XX века. Город предложил реализовать пристройку в историческом стиле, и я согласился. Позже я приобрёл ещё один объект культурного наследия — Дом Афанасьева.



Историческая фотография



Историческая фотография



До начала работ

Состояние на момент приобретения

На момент приобретения здание находилось в аварийном состоянии. Частично были утрачены межэтажные перекрытия, фасады имели серьёзные повреждения штукатурного и красочного слоя, кирпичная кладка стен была значительно разрушена. Кровля требовала капитального ремонта, что приводило к многочисленным протечкам.

Этапы работы

Проведена реставрация и приспособление для современного использования.

Выполнена вычинка кирпичной кладки, восстановлен штукатурный и красочный слой, сделаны перекрытия, полностью отремонтирована кровля и восстановлено ограждение.

Функциональное назначение после завершения работ

Отреставрированное здание открылось в 2014 году. Статус одного из первых полностью восстановленных зданий положительно повлиял на интерес со стороны арендаторов и обеспечил высокую заполняемость объекта.

В настоящее время объект культурного наследия используется как торгово-офисное здание. На первом этаже размещены торговые и офисные помещения, на втором — офисы.

Такой формат был выбран с учётом планировки здания и его расположения на центральной улице города — Советском проспекте.

Итоги

Проект занял 2 года.

Примерные расходы на реставрацию: 14-16 млн. рублей.

Срок окупаемости: 6 лет.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: Сейчас продолжаю работать над сохранением объектов культурного наследия. Уже идут ремонтные работы на фасаде здания на Советском проспекте, 16, которое является памятником архитектуры Череповца.

Рекомендации

Работая с объектами культурного наследия, вы получаете возможность прикоснуться к истории. Такой бизнес — это не только про выгоду и прибыль, но и про социально значимую деятельность, вклад в сохранение культурной среды и развитие города.

Ссылки





Петрозаводск, Республика Карелия

Корпус психиатрический губернской земской больницы

«Является одним из образцов общественных зданий Петрозаводска конца XIX века, связанных с развитием здравоохранения города, поставлен на государственную охрану Постановлением Правительства Республики Карелия № 626 от 08.07.1996 г.»

© ООО «Северо-Западный Финансовый Дом», Компания-инвестор.

История объекта

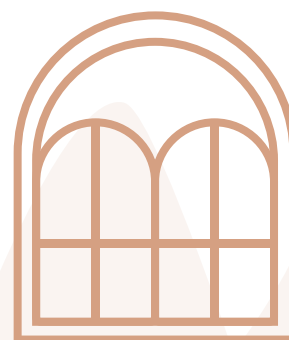
Здание было построено в 1889-1892 годах в качестве психиатрического корпуса земской больницы. Первоначальный проект был составлен техником В. Ратьковым, работами по возведению здания руководили техники Земской Управы В. Ратьков и Н. Прушевский.

До 2013 года здание использовалось под медицинские учреждения, затем – с 2013 года не эксплуатировалось по причине аварийного состояния.

С 2018 г. находится в частной собственности.

Здание двухэтажное, имеет П-образную конфигурацию в плане. Центральная часть каменная, оштукатуренная. Две боковые части с крыльями – деревянные, рублены из круглого леса «в обло», обшиты тесом.

Крыша стропильная, вальмовая, с металлическим покрытием. Планировка коридорная, с двухсторонним расположением комнат. Главный южный фасад имеет симметричную композицию.



ООО «Северо-Западный Финансовый Дом»

Компания-инвестор

Компания приняла решение инвестировать в объект культурного наследия, поскольку такие проекты позволяют восстанавливать утраченные элементы городской среды и сохранять архитектурные памятники, формирующие облик исторических территорий. Для инвестора было важно подчеркнуть особенный характер места, сделать городскую среду более разнообразной и живой. Инвестиции в наследие рассматриваются как вклад не только в сохранение культуры, но и в развитие территории: они повышают туристическую привлекательность района и создают импульс для его дальнейшего развития.



Историческая фотография



До начала работ

Состояние на момент приобретения

Состояние неудовлетворительное (аварийное), все инженерные системы нерабочие.

Этапы работы

При реставрации здания в качестве «исторического периода существования» принят период с 1889 по 1917 годы, включающий дату его строительства и время ряда реконструкций, когда обеспечивалась целостность его архитектурного облика и конструктивной структуры.

Учитывая техническое состояние деревянных срубов: повреждение бурой трапецевидной гнилью отдельных стен на высоту двух этажей, многочисленные вставки из бруса на месте расположения печей с утратой связевых конструкций, неудовлетворительное состояние нижних венцов и цокольного перекрытия, реставрация здания проводилась методом полной переборки деревянных двухэтажных пристроек. Архитектурное оформление фасадов восстановлено в первоначальном виде, в стиле деревянного модерна. Портал главного входа был сохранен в первоначальном виде. Обрамление проёма было выполнено штукатурным наличником с замковым камнем на лучковой перемычке.

Функциональное назначение после завершения работ

В настоящее время объект культурного наследия используется в качестве административного здания.



Итоги

Проект занял 3 года.

Примерные расходы на реставрацию:
150 млн.руб.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:
Готовы.

Рекомендации

Мы хотели привести в порядок исторический район города и впервые попробовать себя в покупке и реставрации объекта культурного наследия. Проект оказался успешным: после его реализации мы получили и продолжаем получать много положительных отзывов — как от жителей города, так и от представителей власти.

Ссылки





Екатеринбург, Свердловская область

Мельница Борчанинова-Первушина

«Мы должны восстанавливать и возвращать к жизни исторические здания, представляющие большую историческую и архитектурную ценность, возвращать красоту и величие людям.»

© Петров Александр Юрьевич, Инвестор.



История объекта

Мельница Борчанинова-Первушина является образцом промышленного зодчества начала XX века в стиливых формах эклектики и играет значительную градоформирующую роль.

Построена в 1906-1908 годах неизвестным архитектором. Инициатором строительства мельницы был екатеринбургский предприниматель и общественный деятель Александр Ефремович Борчанинов. Для мельницы было закуплено новейшее оборудование, но в ходе её строительства Борчанинов погиб в результате несчастного случая. В 1909 году мельницу запустили, но уже через несколько лет семья Борчаниновых

продает мельницу купцу Е.И. Первушину, в руках которого она и будет до Октябрьской революции и национализации.

После национализации 1918 г. на её базе запустили Свердловский мукомольный завод № 2, который проработал до начала 2000-х гг.

Петров Александр Юрьевич

Инвестор

Мне нравится сохранять и преумножать архитектурное наследие предыдущих эпох. Памятники архитектуры и их современное состояние делают наши города самобытными и очень красивыми, мы помним свои истоки, наследие наших дедов и прадедов. Очень радостно видеть современную жизнь старинных зданий. Мы продолжаем работу по восстановлению старинных зданий, придаем им новый смысл и новое активное существование. Это знаковое здание для Екатеринбурга, которое встречает жителей и гостей города прямо на вокзальной площади, значимый объект нашего мегаполиса.



Историческая фотография



Состояние на момент приобретения

Здание было в неудовлетворительном, частично руинированном состоянии. Присутствовали многочисленные кирпичные и металлические объемы, пристроенные к зданию в хаотичном порядке. Фасад практически утратил исторический облик. В процессе работ почти все оконные проемы воссоздавались и перекладывались заново.

Итоги

Проект занял 5 лет.

Примерные затраты на реставрацию составили около 150 тыс. руб. за кв. м. Изначально проект по самому объекту культурного наследия не рассматривался как окупаемый. Однако за счёт комплексного развития участка и строительства нового жилья проект в целом оказался экономически успешным.

Готовность инвестировать в другие объекты культурного наследия напрямую зависит от их финансовых показателей. С объектами, имеющими понятную и устойчивую экономику, инвестор готов работать и дальше.

Этапы работы

Проект реставрации и приспособления Мельницы Борчанинова-Первушина оказался сложным и занял около трёх лет на этапе проектирования. Работа требовала постоянного взаимодействия с экспертами по объектам культурного наследия, проектировщиками и органом охраны памятников.

Проектные решения неоднократно пересматривались: часть предложений не получала согласования, и команде приходилось возвращаться к обсуждениям, искать новые варианты и дорабатывать концепцию. Это заметно увеличивало сроки, но позволяло находить более взвешенные решения.

Отдельной задачей стал поиск квалифицированных реставраторов - специалистов нужного уровня удалось привлечь только из Санкт-Петербурга и Самары. В итоге проект позволил сохранить историческую ценность объекта и подготовить его к дальнейшему использованию.

Рекомендации

В первую очередь - набраться терпения. Проектирование и реконструкция объектов культурного наследия требуют времени, внимания к деталям и готовности к длительным согласованиям. Важно заранее закладывать дополнительные сроки и быть готовым к тому, что многие решения придётся пересматривать в процессе работы.

Функциональное назначение после завершения работ

Реконструированное здание Мельницы Борчанинова-Первушина стало частью крупного жилого комплекса под названием ЖК «Мельница» в центральной части Екатеринбурга.

После реставрации объект получил смешанное назначение. В одном крыле здания размещены апартаменты, в другом - офисы. Первый этаж занимает коммерция: магазины и салоны красоты.

Такое решение помогает обеспечить стабильную загрузку здания, разные источники дохода и органично встроить объект в повседневную жизнь города.

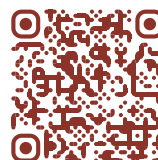
Эксплуатация объекта осуществляется специализированной управляющей компанией.

Ссылки

Жилой Квартал "Мельница"



prospectgroup.pro/project/completed/project2



Это про НАС





Отели

От бутик-отелей до вилл



Это про НАС





Санкт-Петербург, Ленинградская область

Особняк А.П. Шувалова (Е.А. Воронцовой-Дашковой)

«Возрождение объектов культурного наследия с участием инвесторов — федеральный тренд. Мы уверены: реновация памятников истории при правильном подходе может стать катализатором для развития туризма и, как следствие, экономики региона.»

© Сергей Владимирович Степанов, Стратегический партнер компании ACADEMIA, председатель Комитета по восстановлению историко-культурных объектов для развития индустрии туризма СПб РО «Деловой России», член Российского союза туристической индустрии на Северо-Западе, Ассоциации «Клуб инвесторов в историческую недвижимость» и Национальной ассоциации инвесторов (НАИ.РФ).

История объекта

Строительство особняка началось в 1854 году по проекту военного инженера Германа Паукера для графа Андрея Шувалова, действительного статского советника и предводителя дворянства Санкт-Петербургской губернии. В 1858 году архитектор Луиджи Феррацци разработал проект перестройки здания, предусматривавший увеличение оконных проёмов на третьем этаже со стороны главного фасада. После смерти графа Шувалова в апреле 1876 года особняк перешёл во владение Марии Андреевны Шуваловой, Екатерины Андреевны Балашовой (урождённой графини Шуваловой), графини Елизаветы Андреевны Воронцовой-Дашковой, а также графов

Павла и Михаила Андреевичей Шуваловых. В начале XX века архитектор Иван Фомин создал в доме интерьеры в неоклассическом стиле. До наших дней наиболее полно сохранился кабинет князя с декоративным плафоном. Петербургский исследователь творчества Фомина В.Г. Лисовский в книге «А.И. Фомин» назвал интерьер кабинета одним из лучших произведений архитектора. После революции особняк был национализирован. В середине XX века особняк пришел в плачевное состояние: были частично разрушены стены, выбиты стёкла, утрачен лицевой фасад. Позднее здание принадлежало коммерческому банку. В 2022 году особняк приобрела компания ACADEMIA.



**Сергей Владимирович
Степанов**

Стратегический партнер компании
ACADEMIA

ACADEMIA работает в особенной нише — исторические отели, в которых сочетаются атмосфера прошлых веков и современный комфорт. Это оказалось верным решением, ведь старинные здания — ценный ресурс для туристической индустрии.

Исторические отели не только показывают отличные цифры по доходности, но и используют «дух места» как преимущество: туристы готовы платить больше за отели с особенной историей и архитектурной концепцией, в центре города.



Историческая фотография



«Миссия компании ACADEMIA — дарить вторую жизнь объектам культурного наследия, бережно интегрировать историческую архитектуру в современную туристическую индустрию.»

© Сергей Владимирович Степанов,
Стратегический партнер компании
ACADEMIA

Состояние на момент приобретения

Здание находилось
в удовлетворительном состоянии.

Итоги

Проект занял 28 месяцев.

Номерной фонд - 34 номера.

Вложения в работы по сохранению и приспособлению объекта составили порядка **1 млрд рублей**.
Эффективная модель исторических отелей ACADEMIA приносит инвесторам стабильную прибыль.
Срок окупаемости: **около 10 лет**.

В планах компании ACADEMIA масштабировать успешный опыт девелопмента в культурное наследие, в том числе при поддержке правительства Санкт-Петербурга и делового сообщества. Сейчас в работе у ACADEMIA несколько проектов в особняках в Петербурге и Москве, общая сумма вложений в их реализацию составит около 7 млрд рублей.

Этапы работы

Прежде всего провели историко-культурные архивные исследования и обследование конструкций, на основе которых составили перечень работ. Проектирование заняло 8 месяцев.

Поскольку в здании ранее находился банк, демонтировали диссонирующие постройки (хранилища, пост охраны), отремонтировали кровлю (включая переопиание стропильной системы) и отреставрировали фасады. ACADEMIA выполнила комплексную реставрацию особняка — от подвала до кровли, тщательно восстановив детали интерьера и экстерьера по историческим материалам. Все работы провели в соответствии с охранным законодательством и согласовали с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Один из сложнейших этапов — прокладка инженерных коммуникаций. Архитекторы и инженеры ACADEMIA применили запатентованную методику: ваннные комнаты в исторических залах разместили в стеклянных кубах, не затрагивающих предметы охраны.

Рекомендации

Инвестор должен заранее понимать, как проект будет окупаться и приносить доход после реставрации. Поэтому в ACADEMIA работает большая команда профессионалов. На стадии подбора объектов участвуют: гостиничный оператор, архитекторы и экономисты.

Мы призываем инвесторов не бояться вкладывать в объекты культурного наследия: правительство совершенствует механизмы и законодательство в этой сфере по поручению Президента. Это поможет большему числу инвесторов добиться успеха на рынке исторической недвижимости и сохранить культурное наследие для будущих поколений.

Функциональное назначение после завершения работ

Проект в историческом здании — это возможность создать отель с особенной концепцией. Туристы едут в Петербург за впечатлениями. Совершить «путешествие в прошлое», провести отпуск в парадных залах особняка и почувствовать себя частью истории императорского Петербурга — такая возможность всегда будет привлекать гостей. Сейчас в особняке располагается бутик-отель ACADEMIA Особняк SHUVALOFF, включающий премиальную инфраструктуру: ресторан ACADEMIA BAR SHUVALOFF и ACADEMIA SPA SHUVALOFF. В бутик-отеле ACADEMIA Особняк SHUVALOFF реализована концепция иммерсивного погружения: дворецкий приветствует гостей и рассказывает новости из жизни обитателей особняка, а в бутик-ресторане можно встретить как самого графа Шувалова, так и его дочь, графиню Елизавету Воронцову-Дашкову. Таким образом ACADEMIA возрождает атмосферу аристократического особняка и рассказывает гостям со всего мира о ярких исторических личностях, которые влияли на историю и культуру того времени.

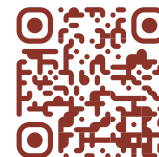
Ссылки

Официальный
сайт компании
ACADEMIA

academia-group.ru/

ACADEMIA
Особняк
SHUVALOFF

academia-shuvaloff.ru/





Казань, Республика Татарстан

Дом П.М. Сомова

«Для меня участие в сохранении и возрождении таких объектов, как Дом Сомова, — это не просто бизнес, а настоящее служение истории и культуре Казани. Каждый отреставрированный кирпич несет память о прошлом, а наша задача — сохранить ее для будущих поколений, сочетая уважение к наследию с современным комфортом.»

© Исмагилов Дамир Шамилович, Инвестор.



История объекта

Изначально особняк принадлежал дворянину, титулярному советнику Порфирию Сомову, сыну уездного судьи из Чистополя. С 1854 по 1903 год домом владела губернская секретарша А.С. Дружинина, а в 1903–1921 годах — коллежский советник В.И. Мамадышский. В 1921 году здание было национализировано и использовалось как многоквартирный жилой дом. В 90-е годы жильцы покинули здание, после чего оно было отдано в аренду, в 2000-х здесь располагался местный ЖЭК. Постепенно арендаторы съезжали, пустующий дом начал разрушаться, а конструкции пришли в аварийное состояние.

Состояние на момент приобретения

На момент приобретения сохранился главный дом, однако его габариты были уменьшены в результате реконструкции конца 1990-х годов. Здание имело заметные деформации, а внутренние помещения находились в повреждённом состоянии после перенесённого ранее пожара. В ходе последней реконструкции были искажены пропорции фасада, а кровля со стороны главного фасада была нарушена устройством позднего слухового окна. При этом на первом этаже уцелели ценные элементы интерьеров: лепные тяги, исторические печи, включая пятиугольную голландскую печь в парадной комнате, а также подлинные деревянные филёнчатые двери.

Исмагилов Дамир Шамилович

Инвестор

Мое знакомство с объектами культурного наследия началось с личного интереса к истории нашего края и желанием внести вклад в ее сохранение. Со временем этот интерес перерос в осознанную миссию — помогать восстанавливать исторические здания, чтобы они не просто сохранялись в веках, но и начинали жить новой жизнью, становясь центрами притяжения для жителей и гостей города.



Этапы работы

В ходе работ была сохранена историческая архитектура особняка и структура его планировки, при этом обновлены инженерные коммуникации. Задача воссоздания исторического интерьера не ставилась — проект задумывался как современное переосмысление. Возможности современных материалов при работе с исторической средой были осознанно и реалистично оценены. В то же время с уважением отнеслись к ключевым историческим деталям, известным по архивным документам, и восстановили их с использованием тех же материалов и технологий, которые применялись в XIX веке. В частности, были воссозданы гипсовые карнизы по лекалам, изготовлена печная плитка по аналогам, характерным для усадеб того времени, использована мелкоформатная керамическая плитка. Небольшие номера намеренно выполнены яркими и смелыми, чтобы у гостей возникало ощущение, будто они оказались в сказочной шкатулке — в укромном, почти секретном дворике, находящемся при этом в шаговой доступности от культурной и гастрономической жизни города.

Итоги

Проект занял 5 лет.

Номерной фонд - 8 номеров.

Примерные расходы на реставрацию:
До 50 млн. рублей.

Предполагаемый срок окупаемости:
10 лет.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:
Занимались до этого и продолжаем заниматься.



Функциональное назначение после завершения работ

В данный момент в объекте культурного наследия располагается Бутик-отель «Сомов».

После реставрации здание находится в операционном управлении компании 1010 Hospitality, которая уже успешно управляет несколькими отелями в Казани и обладает значительным опытом и компетенциями в работе с объектами культурного наследия. Бутик-отель выбран как оптимальный формат, позволяющий гармонично сочетать наполнение здания с его фасадом и историческим контекстом. Гости получают исключительную возможность прикоснуться к подлинной истории Казани, ощутив атмосферу прошлого через аутентичные интерьеры, что обеспечивает не только сохранность объекта, но и его активную жизнедеятельность. Такой подход объединяет культурную ценность и современное гостеприимство, обеспечивая устойчивое финансирование для содержания памятника. Вместе с 1010 Hospitality мы продолжаем развивать другие объекты культурного наследия, укрепляя опыт и репутацию в этой области.

Ссылки

Бутик-отель Сомов



somovhotel.ru



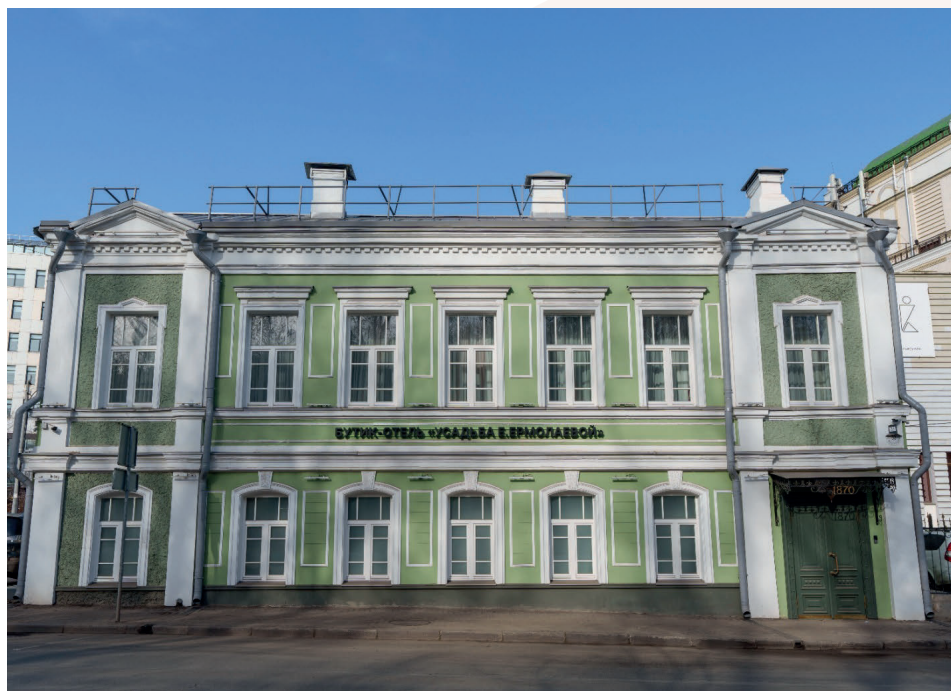
Историческое фото фрагмента объекта культурного наследия

Рекомендации

Работа с объектом культурного наследия — это увлекательный, но одновременно сложный и ответственный процесс. Восстановление «Дома П. М. Сомова» потребовало тонкого подхода, внимательного отношения к деталям и тесного взаимодействия с экспертами в области реставрации. Профессиональная команда и поддержка органов охраны памятников позволили сохранить особенный исторический дух здания и при этом адаптировать его под современные стандарты отельного бизнеса. Этот проект стал серьёзным вызовом и одновременно источником большого вдохновения.

На основе полученного опыта можно выделить несколько ключевых рекомендаций:

- Всегда тщательно изучайте историю и техническое состояние объекта перед приобретением — это помогает избежать неожиданных сложностей;
- Привлекайте проверенных реставраторов и специалистов по охране культурного наследия;
- Планируйте бюджет с запасом на непредвиденные работы — реставрация требует гибкости;
- Поддерживайте постоянный диалог с местными органами власти и культурными институциями — их участие и согласование имеют решающее значение.



Нижний Новгород, Нижегородская область

Жилой дом

«Работа над восстановлением «Усадьбы Евдокии Ермолаевой» стала для нас не проектом, а путём — полным открытий, сложностей и глубокого профессионального удовлетворения. Это здание с богатым историческим прошлым, тесно связанное с именами ключевых фигур города.»

© Солодкий Дмитрий Павлович, Инвестор.



История объекта

Архитектурный облик и функции объекта культурного наследия «Жилой дом» неоднократно менялись, отражая социальную и культурную историю территории. В 1869 году здание приобрело современный двухэтажный облик после надстройки, выполненной по проекту архитектора Илиодора Хворонова для севастопольского купца Дмитрия Заморина. В 1879–1881 годах владельцем дома был Василий Мензелинцев — известный общественный деятель, председатель Нижегородского биржевого комитета, которого современники называли «известным всей Волге». В 1890–1901 годах дом принадлежал Митрофану Рукавишникову — миллионеру

и меценату, активно жертвовавшему средства на благотворительность. В этот период усадьба была обнесена каменными брандмауэрами. С 1901 по 1910 год владелицей здания являлась Евдокия Ермолаева, вдова купца-пивовара. При ней два соседних участка были объединены в единую усадьбу. Ермолаева планировала создать в городе Народный университет имени своего мужа, направив на его финансирование средства от продажи недвижимости. С 1910 года здание перешло в собственность Нижегородского Общедоступного клуба, где проводились балы, лекции и концерты. В годы Первой мировой войны в доме был организован земский лазарет.

Солодкий Дмитрий Павлович

Инвестор

Пришёл к работе с памятниками, потому что верю: лучшее, что мы можем оставить после себя — это сохранённая история



Состояние на момент приобретения

На момент приобретения здание находилось в аварийном состоянии. Полностью отсутствовала кровля, требовалась замена стропильной системы, фасады были лишены отделки.

Внутренние помещения также находились в неудовлетворительном состоянии: деревянные полы и межэтажные перекрытия были повреждены, штукатурный слой стен — повсеместно разрушен.

При этом в здании сохранились ценные элементы интерьеров — печи и филёнчатые двери, требовавшие реставрации. Лепной декор уцелел частично.

Этапы работы

Реставрация объекта культурного наследия проводилась в несколько ключевых этапов, каждый из которых был направлен на сохранение исторической подлинности здания и его адаптацию к современным требованиям.

Основные этапы:
Капитальное укрепление конструкций и создание современного основания.
Комплексная реставрация кровли и фасадов.

Сохранение и восстановление исторических элементов интерьера. Реставрация особенных элементов здания.

Функциональное назначение после завершения работ

В настоящее время в объекте культурного наследия располагается бутик-отель «Усадьба Евдокии Ермолаевой». Для этого дома была выбрана не просто функциональная модель, а судьба — возрождение духа подлинной русской усадьбы, где каждая деталь дышит историей, а гость становится её частью.

В основе проекта лежит философия бережного и живого отношения к наследию. Прошлое здесь не законсервировано под стеклом — ему дано будущее. Памятник превращён в живое пространство, источник красоты, вдохновения и устойчивого экономического развития для всего города.

Итоги

Проект занял 26 месяцев.

Номерной фонд - 9 номеров.

Примерные расходы на реставрацию:
21,9 миллионов рублей
(от 250 тыс. руб./кв.м)

Предполагаемый срок окупаемости:
Более 10 лет.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:
Проект восстановления дома на Алексеевской, 33 оказался не конечной точкой, а началом важного пути. Мы настолько прониклись этой миссией, что уже приобрели и начали реставрацию следующего исторического здания. Планируем ввести его в эксплуатацию ориентировочно в 2026 году.



Рекомендации

Полюбите объект, а не цифры.
Если вы не видите в памятнике душу и особую историю — этот путь не для вас.

Сначала экспертиза, потом план.
Ни шага без полного комплекса научных исследований. Именно они выявят все скрытые проблемы, ценные элементы и станут основой для проекта и сметы.

Ваш главный актив — команда.
Ищите партнёра-единомышленника с безупречной репутацией в области реставрации. Вкладывайтесь в лучших узких специалистов. Их руки и знания — гарантия подлинности и качества.

Власть — не препятствие, а союзник.
Наладьте диалог с органами охраны наследия. Воспринимайте их как главных консультантов.

Заложите «резерв неизвестности».
В смете обязательно должен быть значительный финансовый и временной резерв (от 20-30%).

Продумайте судьбу объекта до начала работ. Чётко определите будущую функцию. Успешный объект после реставрации должен жить полноценной экономической жизнью.

Готовьтесь к миссии, а не к стройке.

Ссылки

Бутик-отель «Усадьба Евдокии Ермолаевой»

 boutiquehotelyermolaevoi.ru/





Полотняные Заводы, Калужская область

Каретный сарай и Ткацкий корпус

входящие в состав объекта культурного наследия федерального значения
«Усадьбы Полотняный Завод (Гончаровых)»

«Каждый инвестор в объекты культурного наследия должен в первую очередь воспринимать себя скорее меценатом, нежели предпринимателем, и запастись терпением для прохождения всех удивительных процедур, связанных с сохранением объектов культурного наследия.»

© Секерин Анатолий Петрович, Инвестор.

История объекта

Объект включает три здания усадебного комплекса усадьбы Полотняный Завод (Гончаровых) XVIII века, в том числе «Дом конюха».

Основные корпуса усадьбы — «Дом Гончаровых» и «Дом Щепочкина» — входят в состав областного музея-заповедника.

Здания «Каретный сарай» и «Ткацкий корпус» с 2012 года находятся в концессии у инвестора. Это был первый в Российской Федерации случай, когда объект культурного наследия федерального значения был передан в концессию.

Состояние на момент приобретения

Согласно акту обследования объекта культурного наследия, уровень сохранности здания «Каретного сарая» составлял около 70%, здания «Ткацкого корпуса» — около 30%.



Секерин Анатолий Петрович

Инвестор

Работа с объектом культурного наследия началась в 2012 году по приглашению Министерства культуры Калужской области — с учётом имеющегося опыта создания отеля-спутника музея-заповедника «Михайловское». Основной целью проекта стало формирование инфраструктуры для развивающегося Пушкинского музея-усадьбы Гончаровых.



Этапы работы

2012 - Обследование, экспертиза, заключение концессионного соглашения.

2013 – 2016 – Проектирование, ремонтные и реставрационные работы по «Каретному сараю», ввод в эксплуатацию.

2017-2018 – обследование, экспертиза, разборка аварийных конструкций здания «Ткацкий корпус».

2019 – 2020 – эскизное проектирование воссоздания «Ткацкого корпуса», определение предмета охраны, специализированные экспертизы.

2020-2025 - рабочее проектирование воссоздания «Ткацкого корпуса», промежуточные специализированные экспертизы, направление документов в Главгосэкспертизу.

Проект реализуется при поддержке и организационном сопровождении Управления по охране объектов культурного наследия Калужской области, Министерства экономического развития Калужской области и Центра ГЧП администрации Калужской области.

Функциональное назначение после завершения работ

В объекте культурного наследия находится Отель «Гончаровъ» на 50 мест с рестораном.

Причины выбора: Определено условиями концессионного соглашения с Минэкономразвития Калужской области.

Итоги

Проект занял 9 лет.

Номерной фонд - 11 номеров.

Примерные расходы на реставрацию: 280-300млн рублей.

Предполагаемый срок окупаемости: 7-8 лет.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: Готов.

Рекомендации

Концессия является эффективным рабочим инструментом в тех случаях, когда выкуп объекта культурного наследия невозможен. При этом важно учитывать специфику таких проектов: значительные сроки проектирования, связанные с необходимостью наличия специальной лицензии, первоначальным отсутствием утвержденного предмета охраны, а также прохождением множества специализированных экспертиз и согласований.

Следует также заранее закладывать увеличенную стоимость работ по сравнению с обычными строительными объектами.



Состояние до начала работ

Ссылки

Отель «Гончаровъ»

 goncharov-park-hotel.ru



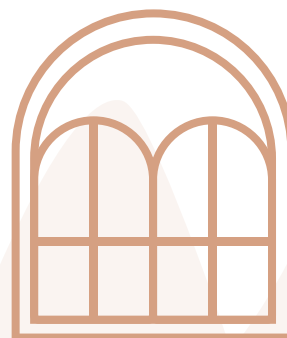


Кострома, Костромская область

Рыбные ряды, корпус 2

«Все невозможное возможно!»

© АО «Билдинг», Компания-инвестор.



История объекта

Рыбные ряды, корпус 2, являются частью ансамбля торговых рядов Костромы первой трети XIX века, выполненного в стиле позднего классицизма. Несмотря на последующие перестройки, ансамбль сохранил важное градостроительное значение в застройке торгового центра города. Автором проектов торговых рядов и руководителем строительных работ, как предполагается, был губернский архитектор П. И. Фурсов, а некоторые постройки, вероятно, выполнены по образцовым проектам. Рыбные ряды (корпус № 2) представляют собой оригинальный пример торгового здания. Двухэтажный, прямоугольный в плане объём с полуподвалом и двускатной кровлей с вальмами

на торцах, кирпичный и оштукатуренный, вытянут вглубь квартала. Продольный северный фасад оформлен аркадой на пилонах, южный — двухэтажной аркатурой с цокольным полуэтажом, образованным из-за перепада рельефа; на восточном торце расположена аркатура в верхней части фасада, а на западном — выступающая центральная часть с аркатурой и фронтоном. В завершении стен — карниз с сухариками.

Внутри здания поперечные стены делят пространство на отдельные секции-лавки, расположенные в два яруса. В отдельных помещениях подвала сохранились коробовые своды.

АО «Билдинг»

Компания-инвестор

Компания имеет многосторонний и многолетний опыт в строительстве и восстановлении объектов культурного наследия, поэтому по оценке расположения корпуса № 2 было очевидно, что, несмотря на первоначальное состояние, здание обладало явным потенциалом. Поэтому и был выбран вариант использования — отель, с шаговой доступностью для туристов большого числа достопримечательностей города. Тем более, что наряду с уже восстановленными объектами в данном районе города корпус № 2 долгое время оставался в полуразрушенном состоянии.



Во время проведения работ



Этапы работы

Было произведено укрепление фундамента, произведена частичная замена стен (укрепление сводов и восстановление кирпичной кладки), возведены перекрытия, полностью восстановлена крыша и кровля, восстановлены утраченные исторические элементы.

Процесс работы был длительным и непростым, поскольку требовал решения не только задачи восстановления исторического облика корпуса, но и необходимости использовать здание в коммерческих целях и с учетом современных требований к строительству и уровню отельного бизнеса. Учитывая многолетний опыт компании в строительстве и восстановлении памятников, определённо можно сказать, что при желании и чётком планировании – все невозможное возможно!

Трудностей во взаимодействия с госорганами не возникало, полагаем, что интерес в восстановлении данного объекта был обоюдным.



Историческая фотография фрагмента объекта культурного наследия

Состояние на момент приобретения

Здание было частично разрушено – кровля не сохранилась, стены частично обрушены (местами кирпичная кладка отсутствовала), окна, перекрытия, внутренняя отделка не сохранились.

Функциональное назначение после завершения работ

Сейчас в объекте культурного наследия располагается бутик-отель «Рыбные Ряды»

Отель был обусловлен расположением объекта в исторической части города, рядом с большим количеством достопримечательностей и учитывая уже сложившую современную функциональную инфраструктуру исторического центра.

Итоги

Проект занял 3 года 11 месяцев.

Номерной фонд - 27 номеров

Примерные расходы на реставрацию: 250 млн руб.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: Готовы, поскольку это всегда интересный опыт как с точки зрения решения конкретных строительных задач, так и с точки зрения сохранения нашей истории и культуры.

Рекомендации

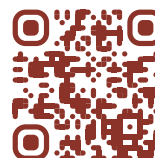
Поскольку это был не первый опыт в работе с объектами культурного наследия, особых трудностей в реализации проекта не возникало. Рекомендовали бы другим инвесторам четко оценивать не только состояние, но и потенциал объекта с точки зрения возможного современного использования, уделять большое внимание проектированию и планированию работ.

Ссылки

Бутик-отель «Рыбные ряды»



rybnieryady.ru





Это про НАС

Рестораны

От булочной
до залов высокой кухни





Кострома, Костромская область

Бывший ресторан «Москва»

где в 1904 году на банкете, устроенном либералами, выступал с разоблачительной самодержавие речью Я. М. Свердлов

«Не бойтесь ничего, мы не восстанавливаем историю – мы ее творим!»

© Алексей Александрович Метельков, Ресторатор, CEO холдинга AM Group, инвестор.

История объекта

Особняк, расположенный по адресу: Кострома, проспект Мира, 4, был возведён в 1815 году и в 1880 году пережил значительную реконструкцию. Это кирпичное здание является одним из наиболее ярких примеров архитектуры Костромы периода эклектики. В 1880 году здесь открылся знаменитый гостиничный комплекс «Большая Московская», который славился не только высоким уровнем комфорта, но и лучшим рестораном в городе. В этом уникальном заведении выступал единственный в России женский духовой оркестр, придававший атмосфере особую выразительность. 8 декабря 1904 года в залах ресторана гостиницы состоялся открытый

банкет по случаю сорокалетия судебной реформы. На мероприятии присутствовали представители различных политических течений. Вслед за выступлениями либеральных ораторов с яркой революционной речью выступил Я. М. Свердлов. Банкет был прерван, после чего большевики покинули его, исполняя революционные песни. В первые годы советской власти в здании бывшей гостиницы размещался губернский продовольственный комитет, который в условиях острого дефицита продовольствия занимался снабжением населения и формированием продовольственных отрядов, направлявшихся в Поволжье, на Урал и в другие регионы страны.



Алексей Александрович Метельков

Ресторатор, CEO холдинга AM Group, инвестор

Я родился и вырос в городе, где весь исторический центр состоит из объектов культурного наследия. Главная идея восстановления памятников для меня — показать подрастающему поколению, как меняется город, в который вкладывают силы и средства. Когда это происходит, дети не уезжают в крупные города. Кроме того, я берусь за объекты, которые являются визитной карточкой Костромы, — ведь встречают, как известно, по одежке. Мне очень хочется, чтобы жители России влюбились в Кострому, и я делаю всё для этого.



Состояние на момент приобретения

По результатам визуального обследования техническое состояние строительных конструкций объекта культурного наследия регионального значения «Бывший ресторан Москва» классифицировалось как ограниченно работоспособное.

Состояние объекта на момент приобретения — депрессивно-разрушенное (4 из 10).

Этапы работы

Работа над объектом с самого начала была связана с множеством неожиданных ситуаций. Проект постоянно требовал решений, которые невозможно было принять формально или по шаблону. За время реализации пришлось затронуть практически все основные виды восстановительных работ: кровлю и перекрытия, фасады, остекление, входные группы, усиление фундаментов.

Особого внимания потребовала кирпичная кладка. С ней работали вручную, как по внешней, так и по внутренней кладке. Для усиления выполнили инъекционное укрепление с применением жидкого стекла. Это дорогостоящее решение, но оно позволило обеспечить надёжность всех стен.

Реставрация заняла несколько лет и шла поэтапно. Финансово проект оказался непростым. Особенно в разнице стоимости исторических материалов и современных. Но это для меня было принципиально важно.

Мы сознательно шли дальше обязательных требований по сохранению утвержденного предмета охраны и старались максимально сохранять подлинный облик здания. Так удалось сохранить входную дверь и чугунную лестницу — важный акцент всего интерьера.

Большой объём работ пришёлся и на



Историческая фотография

интерьеры. Лепнину пришлось воссоздавать практически полностью.

Отдельным вызовом стали согласования. Объект расположен в историческом поселении федерального значения, и каждое решение требовало обсуждения с органами охраны, включая Министерство культуры. Работа велась в режиме постоянного диалога и прозрачности. Регулярные выездные проверки позволяли обсуждать все вопросы на месте и двигаться дальше. В итоге ответственность ощущалась двойная — перед государственными органами и перед самим зданием.

Функциональное назначение после завершения работ

Нам было важно вернуть зданию статус одного из символов Костромы, не только сохранить архитектурный облик здания, но и восстановить его общественную функцию, точкой притяжения для горожан и гостей города.

Учитывали исторический контекст: ранее здесь располагалась гостиница «Большая Московская» и один из наиболее известных ресторанов города.

В ходе анализа различных сценариев приняли решение о размещении в здании ресторана, банкетного зала и офисных помещений.



Итоги

Проект занял 26 месяцев.

Примерные расходы на реставрацию: 385 млн рублей.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: Однозначно да! В планах восстановить здание на Советской площади 2А.

Рекомендации

Как в той песне: всё, что неизвестно, — ужасно интересно! А работа с объектами культурного наследия — это всегда открытие нового, особенно если глубоко погружаешься в историю конкретного места. Если же просто сделать коммерческий проект — отремонтировать и продать, — это уже другой, чисто прагматичный подход. Хотя и коммерческий проект имеет право на то, чтобы вникнуть в историю объекта, пропитаться к нему любовью и уважением. Именно это и помогает пройти весь путь восстановления.

ОКН — не приговор, а всего лишь аббревиатура. Аббревиатура для особых, интересных объектов с глубокой историей и смыслом!

Совет: не бойтесь — действуйте.



Москва, Московская область

Усадьба Савиных-Закревских

«Важно попытаться раскрыть здание: оно должно не идти вразрез с проектом, а усиливать смыслы. Просто “бизнес в исторической постройке” — не работает. Важно сохранять детали, бережно относиться к наследию, учитывать архитектурные особенности, ведь все это добавляет уникальности проекту.»

© Владислав Мусиенко, управляющий партнер.

История объекта

Усадьба Савиных Закревских — самое старое здание на сегодняшнем Разгуляе, известным историческом “месте силы” для праздников и веселья. Никита Саввич Савин получил на Разгуляе участок под строительство усадьбы в награду за участие в дворцовом перевороте 1741 г. с гренадерской ротой лейб-гвардии Преображенского полка, возглавляемого лично дочерью Петра I Елизаветой. Его сын, премьер-майор Гавриил Савин построил в 1770-х годах на Разгуляе существующий до сих пор каменный дом, переживший пожар 1812 года. В середине XIX столетия новым собственником стал московский генерал-губернатор Арсений Андреевич Закревский. В усадьбе

Закревский не жил — при нем она превратилась в доходный дом с арендными квартирами. В конце XIX века очередная владелица здания — купчиха Плетникова заказала перестройку дома. В итоге здание лишилось балконов, были пробиты дополнительные окна. Но при всех перестройках сохранился герб Савиных во фронтоне дома — три огненные гранаты, три звезды и три яблока. После революции квартиры в здании были обращены в коммунальные. Магазины в подвале и флигелях продолжали использовать под торговлю и услуги. К 1980-м годам здание усадьбы обветшало, квартиры расселили, разместив в здании учебный лазерный центр МВТУ имени Баумана.



Владислав Мусиенко

Управляющий партнер

В любом регионе самые интересные здания — исторические. Если деятельность связана с креативной индустрией, то невозможно не замечать уникальность исторических объектов. Концепцию Urban Winery продиктовал сам исторический особняк. Изначально планировали строить просто классный ресторан, но, когда увидели исторические своды, то усилили концепцию производством: поняли, что технически это возможно — и запустили первую современную городскую винодельню с рестораном и винным пабом в 2025 году.



Состояние на момент приобретения

Ограничено-работоспособное.

Этапы работы

Сначала проводились общие технические работы: смена перекрытий, ремонт крыши и основных узлов. Параллельно фиксировали элементы для сохранения. Затем началась плотная работа с историческими деталями совместно с петербургской студией дизайна ДКН и Raum Family. В особняке воссоздали 100 дубовых окон и повторили укладку паркета по архивным материалам. В Urban Winery более 30 видов лепнины, и каждая осталась на своем месте. В ресторане на первом этаже есть 16 каминов: изразцы и металлические створки кропотливо реставрировали, а если не представлялось возможным — искали по всей России, чтобы они соответствовали нужному цвету и историческому периоду. Один из каминов рабочий и встречает гостей в welcome-зоне, а остальные стали частью интерьера и скрывают внутри систему теплоснабжения. Работа с ДКН может показаться предпринимателям дотошной, но она очень нужна!

Функциональное назначение после завершения работ

В настоящее время в объекте культурного наследия располагается винодельня полного цикла Urban Winery с рестораном и винным пабом.

Причины выбора:

Городские винодельни — явление не новое. Они снимают спесь с процесса винного производства, развивают городской туризм и становятся драйвером развития винной индустрии в стране, используя сырье локальных виноградарей и продвигая автохтоны. Подобные проекты уже были в России, но все они расположены относительно недалеко от



Фото до начала работ

виноградников — Москва же находится в тысячи километрах от них. Исторический особняк за счет масштаба дал возможность настроить настоящее производство: в цокольном этаже делают самое настоящее вино. Проект усиливают форматы, привычные для классических виноделен: ресторан, бар, а вскоре появится магазин. Зонирование исторического особняка позволяет работать с каждым форматом обособленное, объединяя все в мощную концепцию.

Итоги

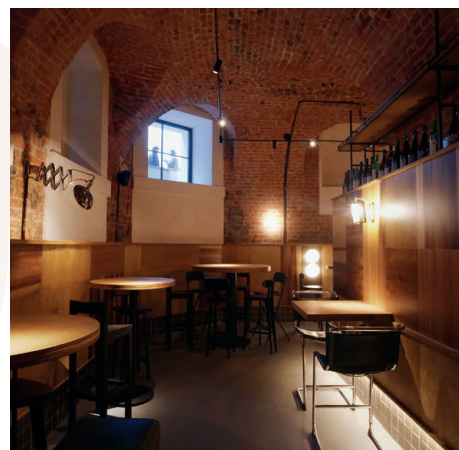
Проект занял более 3 лет.

Примерные расходы на реставрацию и сроки окупаемости:

Работы еще ведутся, расходы и предполагаемый срок — средние для проектов такого типа (винодельня, ресторан, бар)

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:

Историческими объектами всегда круто заниматься: именно из них получается что-то по-настоящему интересное и уникальное. Так что если будет возможность с ними поработать, мы обязательно это сделаем.



Рекомендации

Важно понимать, что работа с ОКН будет плодотворной, если постоянно быть в коммуникации с проверяющими органами. Может показаться, что эти люди пытаются вставить палки в колеса бесконечными согласованиями, но они же хотят сохранить историю и тоже сделать что-то по-настоящему крутое! Где-то есть пространство для маневра, где-то — жесткие ограничения. Про последние лучше сразу узнать на старте, чтобы потом не переделывать все по несколько раз. Общение и понимание, что вы все делаете одно общее дело, сгладит все углы

Ссылки

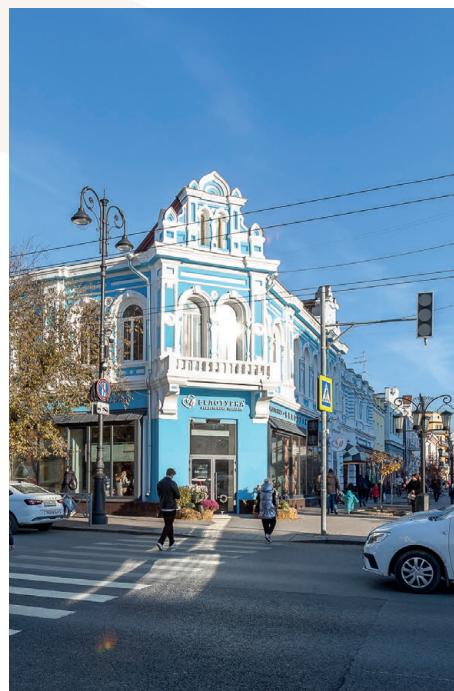
Urban Winery

 urbanwinery.ru





Самара, Самарская область



Дом купца Ливерия Покидышева

«Это по-настоящему красивый объект, построенный в 1890-х годах по проекту архитектора Островского в русском архитектурном стиле. Здание расположено на пересечении исторических улиц Дворянской и Панской (ныне — улицы Куйбышева и Ленинградская), в самом сердце исторического центра города. И само здание, и функции, которые оно выполняло в разные периоды, всегда были неразрывно связаны с историей Самары. Для нас было важно сохранить эту связь и не вырвать объект из его культурного контекста. Именно поэтому здесь появилась ремесленная пекарня «Белотурка» — как продолжение исторического нарратива и бережное переосмысление места.»

© Евгений Сергеевич Реймер, Инвестор, управляющий партнер.

История объекта

Дом купца Ливерия Покидышева был построен в 1890-е годы по проекту архитектора Островского и расположен в самом сердце исторического центра Самары — на пересечении улиц Дворянской и Панской (ныне улицы Куйбышева и Ленинградская).

Здание, выполненное в русском архитектурном стиле, изначально служило главным галантерейным магазином города. Здесь продавались модные аксессуары своего времени — шляпки, зонтики, кружевные перчатки, перламутровые пуговицы. Магазин был точкой притяжения для самарских модниц, стремившихся приобрести самые

изысканные предметы гардероба.

В годы Второй мировой войны в здании располагался гастроном «Утёс», созданный по лекалам знаменитого Елисеевского гастронома. Здесь продавались деликатесы, а сам магазин служил местом отоваривания сотрудников дипломатических миссий и посольств, находившихся в запасной столице.

В последующие десятилетия в здании долгое время размещался антикварный магазин, что дополнительно подчёркивает его историческую значимость и устойчивую связь с культурной средой города.



Евгений Сергеевич Реймер

Инвестор, управляющий партнер

Желание работать с памятниками связано с любовью к истории города, а архитектура — это живое свидетельство и отражение истории города.



Историческая фотография



Белотурка — это твёрдозерновая пшеница, которая с середины и до конца XIX века прославилась Самару далеко за её пределами, в том числе за границами страны. Сам объект стал источником вдохновения: это место имеет важное значение для города и побудило углубиться в поиск смыслов. Были проведены исторические исследования, организована работа с историками, обработан большой массив информации. В результате удалось не только глубже осмыслить значение объекта, но и возродить историю Самары как Хлебной столицы Российской империи.»

© Евгений Сергеевич Реймер, Инвестор, управляющий партнер.

Состояние на момент взятия в аренду

Внутренне объект требовал косметического ремонта, внешне — работ по восстановлению фасада.

Этапы работы

В ходе реставрации был восстановлен фасад здания, а внутри выполнен полный ремонт помещений. Весь цикл работ занял около одного года. Существенных сложностей в процессе не возникало.

Интересной находкой стало раскрытие гипсокартонного потолка: под ним обнаружился старинный деревянный потолок с дубовыми балками редкой красоты. Эти элементы было решено сохранить — балки были бережно отреставрированы и в итоге стали настоящим украшением интерьера.

Функциональное назначение после завершения работ

Объект был преобразован в ремесленную пекарню «Белотурка».

Выбор функционального назначения обусловлен историческим контекстом и желанием возродить славу Самары как Хлебной столицы Российской империи.

Итоги

Проект занял 1 год.

Примерные расходы на реставрацию:
Отдельно расходы на реставрацию не считали, так как подходили к затратам по запуску пекарни комплексно.

Справочно:

По рыночным оценкам, запуск полноценной ремесленной пекарни требует инвестиций порядка 5–15 млн рублей в зависимости от масштаба и локации.

Предполагаемый срок окупаемости:

Считаем, что срок окупаемости не превысит средних сроков, сложившихся для объектов общественного питания нашего типа.

Справочно:

С учётом рыночных показателей для объектов общественного питания аналогичного формата, срок окупаемости проекта оценивается в пределах 1,5–3 лет.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:

Да, мы готовы.

Рекомендации

Работа с объектами культурного наследия даёт энергию и удовольствие от преобразования исторического наследия. Это сложный, долгий и дорогой процесс, но результат стоит затраченных усилий.

Ссылки

Ремесленная пекарня «Белотурка»

 beloturka.ru/





Пермь, Пермский край

Дом А.Е. Третьяковой

«Объект культурного наследия учит главному: настоящая роскошь и ценность в XXI веке — это не стекло и бетон, а подлинность, история и душа места. Инвестируя в них, вы создаёте то, что не обесценится никогда.»

© Кардашов Борис Борисович, Инвестор.



История объекта

Двухэтажное здание площадью 469 кв. м было построено во второй половине XIX века на улице Торговой (историческое название). Первые жители дома — Пётр и Михаил Дресвины — поселились здесь вместе с матерью в 1886 году. Спустя тринадцать лет здание приобрёл фотограф Иван Иванович Третьяков, открывший в нём салон «Художественная фотография». Здесь выполнялись портретные и миниатюрные съёмки с использованием первоклассных фотоаппаратов зарубежного производства.

После смерти Третьякова его жена Александра Егоровна, чьё имя дом носит по сей день, продолжила использовать

здание как доходный дом: верхний этаж сдавался под квартиры, первый — под магазины и мастерские. В разное время здесь работали торговые лавки и ремесленные заведения. Почётный гражданин города Александр Шабардин открыл в здании музыкальный магазин «Ли́ра», который просуществовал до 1930-х годов. На нижнем этаже в разные годы продавались детская одежда, головные уборы, игрушки и товары первой необходимости, что подчёркивает устойчивую торгово-общественную функцию здания на протяжении более чем столетия.

Кардашов Борис Борисович

Инвестор

Объект был приобретён случайно, в составе лота, выставленного на торги в рамках процедуры банкротства. Лот включал два объекта недвижимости в центре города, один из которых являлся объектом культурного наследия.



Состояние на момент приобретения

На момент приобретения здание длительное время находилось в заброшенном состоянии и было полностью лишено инженерных коммуникаций. Кровля отсутствовала, кирпичные стены частично разрушились вследствие продолжительного воздействия влаги. Оконные и дверные заполнения были утрачены. Внутри здания не сохранилось элементов отделки.

Этапы работы

В ходе реализации проекта была проведена корректировка проектной документации в части инженерных систем. Выполнено восстановление кирпичной кладки по всему периметру здания, смонтирована кровля, изготовлены и установлены деревянные окна и двери. Произведён монтаж всех инженерных систем. Также выполнен комплекс общестроительных работ по восстановлению исторического фасада, подключению объекта к инженерным сетям и благоустройству территории. В интерьерах были восстановлены исторические элементы — кованые перила, каменные ступени, карнизы по периметру внутренних помещений, внутренние и наружные деревянные двери, оконные профили. Проведены работы по внутренним инженерным сетям: электроснабжению, отоплению, вентиляции, водоснабжению и водоотведению, а также выполнено озеленение. На момент приобретения объекта проектные работы были завершены предыдущим собственником и уже пройдена историко-культурная экспертиза, что позволило существенно сократить общие сроки реализации проекта. Одной из ключевых задач стал поиск и выбор подрядной организации. Работы на объекте культурного наследия имеют особый статус и требуют наличия специализированной лицензии. Рынок квалифицированных исполнителей в регионе ограничен, что влияет на стоимость работ и требует особенно тщательного подхода



Историческая фотография

к формированию партнёрских отношений. Отдельную сложность представляли работы с историческими материалами: кирпич нестандартного формата, восстановление лепного декора и оконных профилей по сохранившимся образцам. Для этого привлекались небольшие специализированные мастерские, фактически работавшие по индивидуальному заказу. Взаимодействие с органом охраны памятников и городской администрацией выстраивалось в конструктивном и открытом формате. Совместно обсуждались сложные проектные решения, проводились выездные совещания на объекте. С самого начала была обозначена позиция партнёрства. Специалисты Инспекции по охране объектов культурного наследия проявили высокий уровень профессионализма и заинтересованность в качественном результате. Общим фокусом стало главное — вернуть городу его историю, сделав её функциональной и востребованной.

Функциональное назначение после завершения работ

Изначально бизнес-модель проекта строилась на реставрации объекта с последующей передачей помещений в долгосрочную аренду. Арендная модель предполагала, что после завершения восстановительных работ прямые операционные затраты и степень вовлечённости собственника существенно сокращаются.

Таким образом, объект рассматривался как источник классического пассивного дохода от недвижимости, при одновременном сохранении его исторической и архитектурной ценности.



Итоги

Проект занял 27 месяцев.

Примерные расходы на реставрацию: 24 млн. рублей.

Предполагаемый срок окупаемости: 5,5 – 6 лет.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: Готовы, выборочно и осознанно. Объект должен иметь четкую будущую экономическую модель и архитектурный потенциал для адаптации под современное использование.

Рекомендации

Это был сложный, но при этом самый эмоционально насыщенный проект. Не просто строительство, а сотворчество с историей. Каждый восстановленный элемент — фигурный кирпич, фрагмент лепнины, кованые перила — давал невероятную энергию. Вернуть здание городу и увидеть в нём жизнь — главная награда.

Если вы чувствуете азарт не только от цифр, но и от самой возможности сохранить память места — это знак. Такие проекты меняют не только город, но и вас самих. Вы создаёте актив на десятилетия.

Ссылки

Дом А.Е. Третьяковой



domtreyakovoy.ru/





Иваново, Ивановская область

Гостиница «Центральная»

«В самом центре города, в здании конструктивизма 1930-х годов, уже восемь лет горит «Огонёк моей души». Когда-то здесь была легендарная гостиница и ресторан «Москва». Эти стены помнят шаги Аркадия Гайдара и Александра Твардовского, вдохновение Сергея Эйзенштейна и Андрея Тарковского, голос Александра Вертинского. Здесь останавливались актёры, политики, творцы культурного наследия страны. Огонёк моей души» – это продолжение живой истории, которую мы бережно храним и с вдохновением дополняем новыми страницами.»

© Артем Самохвалов, Управляющий партнер ресторанной компании Rafinad Band.



История объекта

Здание гостиницы «Центральная» расположено в центре города, в окружении дореволюционной застройки. Изначально здание возводилось как общежитие Горсовета. Автором проекта, разработанного в 1929 году, стал архитектор Д. В. Разов при участии Я. Ф. Попова. Строительство было завершено в 1930 году. После окончания работ на первом этаже открылся ресторан «Москва», а здание начало функционировать как гостиница. Объект культурного наследия представляет собой интересный пример сочетания авангардной архитектуры с дореволюционными приёмами строительства доходных домов и не имеет аналогов в городе. Будучи особенным памятником

архитектуры, здание гостиницы обладает ценностью не только с архитектурной, но и с историко-культурной точки зрения — благодаря связанным с ним событиям и личностям. В годы Великой Отечественной войны в гостинице размещался эвакогоспиталь № 1079. В разные годы здесь останавливались выдающиеся политики, деятели культуры и искусства, в том числе кинорежиссёры Сергей Эйзенштейн и Андрей Тарковский, кинооператор Эдуард Тиссэ, писатели Аркадий Гайдар, Александр Твардовский, Александр Фадеев, Фёдор Гладков, Константин Ваншенкин, актёры Михаил Царёв, Михаил Жаров, Зоя Фёдорова, а также певец Александр Вертинский.

Артем Самохвалов

Управляющий партнер ресторанной компании Rafinad Band

Историческое здание с панорамными окнами много лет привлекало меня как локация для ресторана, и, как только представилась возможность, купили ранее работавший ресторан



Историческая фотография



Этапы работы

Состояние на момент приобретения

Удовлетворительное. Здание полностью функционировало и эксплуатировалось с различными целями. Большую часть здания занимают офисы. Наше помещение занимает часть первого этажа. Именно в нем необходимо было провести работы по реставрации и приспособлению памятника для современного использования.

Наши главные работы были связаны с организацией ресторана. Но и к историзму нашего здания мы отнеслись серьёзно. Для работы ресторана прежде всего обновили инженерные коммуникации — это, в том числе, и вопрос безопасности эксплуатации памятника. Затем привели в порядок внутреннюю отделку. Старались через дизайн интерьера подчеркнуть архитектурные особенности памятника. Например, внутри центрального зала ресторана частично оставили историческую кирпичную кладку без наружной отделки, а в дизайне использовали прямые и лаконичные формы. Организовали устройство новой входной зоны в соответствии с утверждённым эскизным проектом, сохранив при этом основные идеи и принципы конструктивизма.

Функциональное назначение после завершения работ

В данный момент в объекте культурного наследия находится ресторан «Огонек моей души».

Здание несет общественную, административную и торговую функцию. Так исторически сложилось.

Итоги

Проект занял 8 месяцев.

Примерные расходы на реставрацию: 40 млн. рублей.

Предполагаемый срок окупаемости: 30 месяцев.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: В перспективе возможно, после стабилизации рынка.

Рекомендации

Работа с объектом культурного наследия — процесс достаточно сложный и затратный, однако он вознаграждается возможностью создать по-настоящему особенный ресторан с неповторимой атмосферой, высокой туристической привлекательностью и устойчивым интересом со стороны города и его гостей.

Ссылки

Ресторан «Огонек моей души»

 fire-soul.ru/





с. Устье, Вологодская область



Дом жилой Никуличева

«Процесс довольно трудный и финансово затратный, многое приходится делать своими руками. Но работа с историческим зданием настолько увлекает и приносит удовлетворение, что я готов продолжать этим заниматься.»

© Иван Магарев, Собственник и инвестор.



История объекта

Здание в псевдоготическом стиле под склад и контору начал строить в конце XIX века вологодский купец-миллионщик Иван Никуличев — владелец стекольного и деревообрабатывающего заводов, а также трёх пароходов. После его смерти в 1910-е годы строительство завершили сыновья.

В советский период здесь размещалась контора совхоза, позднее — финансово-хозяйственные службы. Со временем здание утратило первоначальные функции и постепенно пришло в упадок.

Состояние на момент приобретения

На момент покупки объект культурного наследия находился в критическом состоянии. Водосточная система была неисправна, атмосферные осадки стекали по фасадам и разрушали кирпичную кладку. Часть окон была выбита, деревянные рамы и коробки требовали срочной реставрации.

Были утрачены дымовые трубы и часть печей. В интерьерах частично сохранились гипсовые розетки и карнизы, отдельные дверные заполнения, деревянная лестница.

Иван Магарев

Собственник и инвестор

Объявление о продаже здания в псевдоготическом стиле я случайно увидел на «Авито», когда искал квартиру в Вологде после возвращения из Милана, где учился в магистратуре Политехнического университета. Это показалось символическим совпадением: моя магистерская диссертация была посвящена реставрации исторического центра этого поселения.



Этапы работы

В течение первого года была подготовлена проектная документация. Проект успешно прошёл историко-культурную экспертизу и согласование в Комитете по охране объектов культурного наследия Вологодской области. Документация предусматривает сохранение исторической планировки, гипсового лепного декора, деревянных окон, лестницы, печей и подвалов. Все расходы по проектированию и согласованиям инвестор взял на себя; в разработке помогал архитектор-реставратор Виталий Трошкин.

Инженерные сети фактически создавались заново: отопление, электрика, водоснабжение, локальная канализация со станцией биоочистки. В историческом центре Устья централизованной канализации нет. В 2023 году к зданию подвели газ. Восстановление инженерной инфраструктуры составило около 1,5 млн рублей.

Наиболее трудоёмкой стала реставрация окон и дверей. Удалось восстановить 130 листовенных оконных рам без замены новыми. Парадные двери реконструированы по образцу сохранившихся внутренних дверей. Кирпичный декор печных труб восстановлен вручную местным печником; медные дымоходы изготовлены индивидуально.

К настоящему времени завершены отделочные работы на первом этаже, где с весны 2025 года работает кофейня. На втором этаже продолжается ремонт помещений под туристические апартаменты. Сохранена анфиладная планировка. Исторические интерьеры полностью воссоздать невозможно из-за отсутствия архивных материалов, однако сохранилось значительное количество подлинных элементов — лестница с точёными балясинами, филёнчатые двери, гипсовый декор, печи (три функционируют).



Фото до работ

Функциональное назначение после завершения работ

Объект приспособляется под смешанное использование:
Кофейня на первом этаже (работает с 2025 года);
Туристические апартаменты на втором этаже (в стадии ремонта).

Выбор функции обусловлен расположением здания в центре Устья — территории с высоким сезонным туристическим потоком. В летний период село активно посещают туристы и дачники; природные ресурсы, река, озеро, историческая застройка формируют устойчивый рекреационный спрос. Первый сезон работы кофейни показал стабильную выручку и подтвердил правильность выбранной модели.

Итоги

Проект занял около 5 лет.

Примерные расходы на реставрацию:
Примерно 6 млн рублей собственных средств инвестора, без учёта значительного объёма ручных реставрационных работ, выполненных членами семьи инвестора.

Основные затраты пришлись на восстановление инженерных сетей, реставрацию оконных рам, дверей, водосточной системы, печных труб и исторических элементов здания.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:
Инвестор рассматривает дальнейшую работу с объектами культурного наследия при наличии команды единомышленников и партнёров.



Рекомендации

Работа с объектами культурного наследия требует значительных финансовых и временных ресурсов, а также личного вовлечения. Большая часть процессов связана с ручной реставрацией, поиском специалистов и взаимодействием с органами охраны.

При этом подобные проекты дают высокий уровень профессионального и личного удовлетворения и позволяют формировать новую экономику исторических территорий.

Ссылки

Дом Никуличева



vk.com/nikulichevdom





Это про НАС



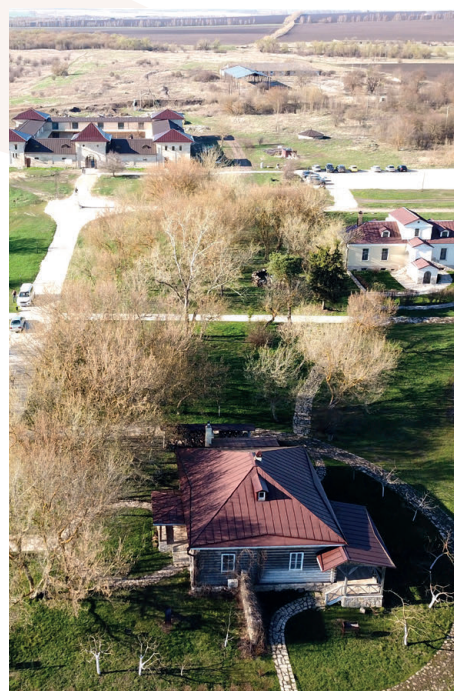
Усадьбы

От гостевого дома
до музеев и фестивальных площадок





село Скорняково, Липецкая область



Усадебный комплекс Муравьева-Карского (Усадьба Скорняково- Архангельское)

«Возрождение исторического наследия, созидание – это духовная потребность любого человека. Но просто хорошо и деликатно восстановить памятник – это только треть успеха. Памятник без современной функции обречен. Две трети успеха – это суметь вдохнуть в памятник жизнь так, чтобы эта жизнь в нем продолжалась и после ухода первого владельца.»

© Алексей Шкрапкин, Владелец, специалист по инвестициям и финансам, к.э.н.

История объекта

История усадьбы прослеживается с 1680 года, когда её владельцем являлся Григорий Скорняков-Писарев. В середине XVIII века по распоряжению императрицы Елизаветы Петровны были расширены границы имения. Впоследствии усадьба перешла к графу Ивану Чернышёву, государственному деятелю эпохи правления Екатерины II. При семье Чернышёвых на территории усадьбы были возведены деревянный жилой дом, домовый храм, каменная ткацкая фабрика и хозяйственные постройки. В 1837 году имение унаследовала Наталия Чернышёва, а затем её супруг – генерал Н. Н. Муравьев-Карский. В этот период усадьба была застроена белокаменными здания-

ми, значительная часть которых сохранилась до настоящего времени. После смерти супругов усадьба перешла к их дочери Софье, супруге Г. А. Черткова, который регулярно проводил здесь летние месяцы. В 1900 году, после его смерти, имение было продано. Последним дореволюционным владельцем стал генерал М. В. Шидловский. В 1918 году усадьба была национализирована. В последующие годы здесь размещались контора, жилые помещения, детский приют, колония, а с 1922 года – объекты совхоза «Тихий Дон». К середине 1980-х годов усадебные строения были утрачены в эксплуатации и постепенно опустели.



**Алексей
Шкрапкин**

Владелец, специалист по инвестициям и финансам, к.э.н.

Детская мечта владельца восстановить расположенный в усадьбе храм Михаила Архангела, а затем и интерес к истории генерала Н. Н. Муравьева-Карского, одного из наиболее известных владельцев Скорняково, воплотились в возрождение всего дворянского усадебного комплекса.



Состояние на момент приобретения

На момент приобретения усадьба находилась в руинированном состоянии. На территории располагались бараки местных жителей, в которых проживали девять семей. Все жители были расселены, им было предоставлено отдельное жильё.

К числу существенных проблем относилось и то, что на протяжении десятилетий жители села использовали территорию усадьбы для складирования бытового мусора. В здании усадебной церкви хранились ядохимикаты. Руины построек были густо заросшими деревьями, кустарником и сорной растительностью.

Этапы работы

Работы начались с масштабной расчистки территории: было вывезено около 300 грузовиков бытового мусора, параллельно проведена юридическая работа по уточнению границ участков и разрешительной документации. На раннем этапе проект был ориентирован на формирование нового хозяйственного и культурного центра, создающего рабочие места и экономическую активность на территории.

Для разработки концепции развития в 2010 году было привлечено французское архитектурное бюро Bruno & Alexandre Lafourcade, адаптацию проектных решений к российским нормативам осуществляло отечественное бюро «Творческие мастерские». Для обеспечения реставрационных работ на месте была создана собственная компания и организовано производство по обработке белого камня.

Реализация проекта велась поэтапно. На первом этапе восстановлена туристическая и общественная часть комплекса: храм, здание бывшей ткацкой фабрики, а



Историческая фотография

также каретный сарай, приспособленный под концертный зал. На следующем этапе была сформирована гостевая зона: цейхгауз, дворовые избы и скотный двор были приспособлены под гостиничную функцию.

Проект получил поддержку со стороны региональной администрации, включая содействие в согласовательных процедурах и подключении инженерных коммуникаций. В 2023 году на развитие культурно-туристического центра был выделен грант.

Функциональное назначение после завершения работ

Модель объекта выбрана на основе анализа опыта европейских загородных отелей в исторических памятниках, включая сеть Paradores в Испании и Relais & Châteaux во Франции. Базовым форматом выбран парк-отель. В использование объекта добавлены музейно-мемориальная и музыкально-событийная функции: концерты, фестивали и творческие вечера, что эффективно дополняет гостиничную функцию в единой модели эксплуатации.

Рекомендации

Восстановление исторических памятников и их приспособление к современному использованию — это очень сложный, но в то же время увлекательный процесс, который требует терпения и долгой воли. Сначала нужно много трудиться и много думать. Потом — ждать. Но если на начальном этапе всё сделано правильно, результат приносит как моральное, так и кратное материальное вознаграждение. Мой главный совет — советоваться с теми, кто уже прошёл этот путь, или присоединяться к коллективным формам инвестирования в наследие.



Итоги

Проект занял 15 лет и реализуется по нынешнее время.

Примерные расходы на реставрацию: около 600 млн.руб.

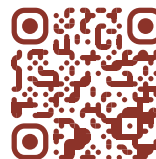
Предполагаемый срок окупаемости: 10 лет.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: Помимо Скорняково восстанавливается усадьба Репец рядом с Задонском, а также начаты работы еще в трех усадьбах центральной России.

Ссылки

Сайт усадьбы Скорняково- Архангельское

 usadba-nadonu.ru/





деревня Талицы, Московская область



Усадьба В.И. Аигина

«Инвестиции во благо!»

© Группа компаний ASG, Компания-инвестор.

История объекта

Усадьба В. И. Аигина — памятник архитектуры второй половины XIX века. Купеческий усадебный комплекс включал жилой дом, флигель, конюшни, службы, конный двор, кузницу, парк и пруд. Формирование усадьбы относится к 1880–1890-м годам и связано с деятельностью купцов Аигиных — лесопромышленников и благотворителей.

В этот период были возведены жилые и хозяйственные постройки, разбит липовый парк, устроена кузница у пруда. Семья Аигиных прошла путь от крепостных крестьян до влиятельных предпринимателей. В 1812 году они спасли своё имущество, покинув территорию в период

продвижения армии Наполеона. К концу XIX века семье принадлежала значительная часть окрестных земель.

Василий Петрович Аигин, последний владелец усадьбы, потомственный почётный гражданин и купец первой гильдии, занимался торговлей лесом, владел кирпичным и лесопильными заводами. В 1884 году он получил разрешение на открытие кирпичного завода близ села Талицы. Таким образом, на живописных берегах реки Талицы сформировался усадебный комплекс — свидетельство купеческого процветания и бережного отношения к земле.



Группа компаний ASG

Компания-инвестор

Группа компаний ASG с 2012 года участвует в Президентской программе Республики Татарстан по возрождению исторического центра Казани, восстановив десятки особняков, в том числе объекты культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения. Реализация программы не только вернула Казани творения лучших губернских зодчих России, но и обогатила город особенными объектами социально-культурного, преимущественно туристского назначения.



Состояние на момент приобретения

Неудовлетворительное. Большая часть строительных конструкций находилась в руинированном состоянии.

Этапы работы

В декабре 2013 года началась реставрация усадьбы Аигина. В первую очередь была расчищена территория, фасады ограждены строительными лесами и защитной сеткой, установлен паспорт объекта. Начальный этап работ включал ремонт и усиление кровли главного дома. Сохраняемые элементы — лестницы и паркет — были защищены фанерой. Затем была частично заменена несущая конструкция кровли, восстановлены исторические оконные блоки, возведены слуховые окна. В процессе работ были обнаружены заложенные дверные и печные проёмы, подтвердившие иную первоначальную планировку здания. Во флигеле заменили перекрытия второго этажа, при этом были выявлены и сохранены печные изразцы и угловая печь. С апреля 2014 года работы велись в соответствии с проектной документацией: залито основание крыльца, выполнялась замена перекрытий и перегородок, производилась замена венцов флигеля. Особо трудоёмким этапом стала замена брёвен в основании сруба без его разборки — с применением домкратов и вставкой фрагментов из кондовой сосны. Также была восстановлена историческая перегородка, стены обшиты деревянной дранкой: рейки вручную набивались для обеспечения надёжного сцепления штукатурного слоя. В мае 2014 года выполнялись работы по устройству инженерных сетей и внутренней отделке: оштукатуривание стен, реставрация потолочных розеток, заливка полов в подвальном этаже. Параллельно началось благоустройство территории, включая расчистку грунта для организации водоотведения. 16 мая 2014 года проект



Историческая фотография

был представлен представителям Министерства культуры и администрации. Основные работы по объекту — главный дом, флигель, конюшня и парк — были завершены за два года вместо запланированных семи, в том числе благодаря опыту, полученному при реализации аналогичных проектов в Республике Татарстан. В сентябре 2015 года завершены отделочные работы и архитектурная подсветка фасада. Среди значимых находок — булыжная мостовая, обнаруженная под слоями асфальта. 2 декабря 2015 года усадьбу посетил губернатор Московской области Андрей Воробьёв, отметив масштаб выполненных работ и объём вложенных средств.

Функциональное назначение после завершения работ

Общественное пространство с историческими интерьерами, предназначенное для съёмок художественных и документальных фильмов, с учётом богатого исторического контекста территории — близости к Троице-Сергиевой лавре, усадьбе Мураново, а также связи с именем выдающегося российского скульптора Вячеслава Клыкова и другими культурными ориентирами.

Рекомендации

Разработаны научные концепции и предложения по мерам стимулирования инвесторов, восстанавливающих объекты культурного наследия на специально организованной научно-практической конференции «Государственно-частное партнерство как эффективный инструмент сохранения объектов культурного наследия России» 11 февраля 2013 года (материалы опубликованы в научном журнале «Мир искусств»).



Итоги

Проект занял 1 год и 11 месяцев.

Примерные расходы на реставрацию: Более 400 млн рублей.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: В настоящее время ведутся работы на двух значимых объектах; Дворец изящных искусств ASG на ул. К. Маркса, 17 — масштабный дворцовый комплекс, не имеющий аналогов в России, уже сегодня его неофициально называют «Казанским Лувром», и Номера Михайлова на ул. Лобачевского, 3/24, где неоднократно останавливался великий актер В.И. Качалов, с воссозданием его мемориальной комнаты.

Ссылки

Сайт компании

 asg-invest.ru/





Боровичи, Новгородская область

Усадьба Вахтера. Парк

«Быть социально ответственным — значит, в том числе, возвращать крупницы истории и культуры, восстанавливать утраченное, чтобы иметь опору в опыте прошлого.»

© АО «Боровичский комбинат огнеупоров», Компания-инвестор, владелец.

История объекта

Усадьба построена в 1851 году полковником Неклюдовым, участником Отечественной войны 1812 года, использовалась как летняя загородная резиденция семьи. На протяжении почти 60 лет усадьба находилась во владении наследников Неклюдова и сохраняла жилую и хозяйственную функцию. В 1908 году усадьба приобретена К. Л. Вахтером для летнего отдыха семьи. Основные огнеупорные заводы, принадлежавшие Вахтеру, располагались в городе Боровичи, в 11 км от усадьбы, что связывает усадьбу с промышленным развитием территории начала XX века. В усадьбе разводили орловских рысаков, по отдельным сведениям — также русских

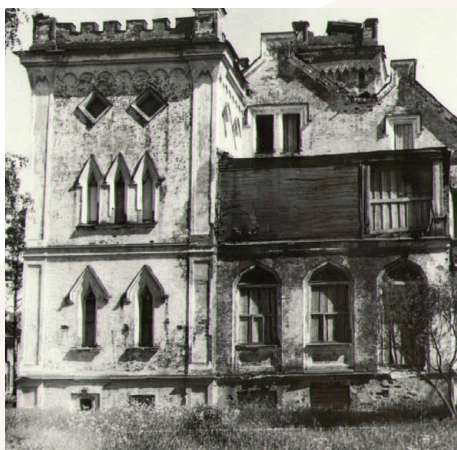
тяжеловозов. В период Первой мировой войны в главном усадебном доме размещался госпиталь на 35 коек для офицеров. После 1917 года усадьба неоднократно меняла назначение: в 1919–1923 гг. здесь располагалась детская колония имени III Интернационала, с 1923 года — дом отдыха Центрального комитета огнеупорной промышленности. В 1941–1944 гг. в усадьбе размещались госпиталь и разведывательная школа. В 1947–1987 гг. объект использовался как училище механизаторов № 10. В 1990-е годы усадьба была приобретена частным собственником а в 2003 году повторно продана.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
БОРОВИЧСКИЙ КОМБИНАТ ОГНЕУПОРОВ

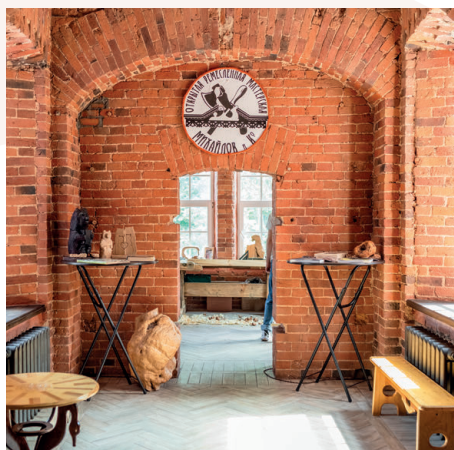
АО «Боровичский комбинат огнеупоров»

Компания-инвестор, владелец

Боровичский комбинат огнеупоров — это предприятие со 168 летней историей, которое внесло огромный вклад в промышленное развитие страны. Последним хозяином усадьбы был К.Л. Вахтер, которого называли «огнеупорным королем России». На его заводах выпускали около 20 % всего российского огнеупора до революции. Реставрация усадьбы — это способ рассказать об истории провинциального города до революции и о том, на сколько важны малые города России. Историческое наследие собирается по крупницам, а его значение переоценить невозможно.



Историческая фотография



Состояние на момент приобретения

На момент приобретения состояние объекта культурного наследия оценивалось как неудовлетворительное. Отсутствовали оконные блоки, кровля находилась в аварийном состоянии и имела протечки. Часть межкомнатных перегородок и межэтажных перекрытий была разрушена. Исторические дубовые балки перекрытий ранее были заменены на металлические конструкции. Полностью утрачена внутренняя отделка, включая печи и камин; отсутствовали штукатурные слои и дверные полотна. Прилегающая территория представляла собой запущенный, заросший парк. Исторически существовавшие пруды на момент приобретения были утрачены.

Итоги

Проект занял 7 лет.

Примерные расходы на реставрацию: свыше 77 миллионов рублей.

Предполагаемый срок окупаемости:
Срок окупаемости не рассчитывали, главной задачей видели восстановление усадьбы и территории вокруг неё.

Этапы работы

Начинали с полной замены крыши, реставрации кирпичных стен, укрепления фундаментов, устройства новых инженерных сетей. Особенно много усилий затрачено на реставрацию кирпичной кладки наружных и внутренних стен. Большинство внутренних помещений решено оставить без отделки – чтобы продемонстрировать подлинную красоту кирпичной кладки и мастерство реставраторов. Воссоздали окна и двери, элементы внутреннего декора. Благоустроили усадебный парк.

Рекомендации

Когда занимаешься созидательной деятельностью и видишь, как на твоих глазах восстанавливаются здания, наблюдение за результатом приносит внутреннее удовлетворение от каждого созидательного шага. Это мотивирует жить, работать и продолжать движение в выбранном направлении.

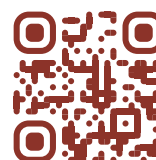
Функциональное назначение после завершения работ

С целью развития туристического потенциала г. Боровичи и Боровичского района было принято решение оставить усадьбу, как объект туристического показа, фотозоной, местом для проведения квестов.

Ссылки

АО «Боровичский комбинат огнеупоров»

aobko.ru/





Андрианово, Ленинградская область



Усадьба Строгановых (Марьино)

«Если делать — то может быть получится, а может быть и нет, но если не делать — точно не получится». Своей основной целью вижу сохранение истории и культуры через создание и восстановление культурных объектов, приобщение как можно большего числа людей, а также передачу следующим поколениям русской культуры, истории, достижений и образа жизни.

© Степанова Галина Георгиевна, Инвестор.



История объекта

Усадьба Марьино — родовое имение Строгановых-Голицыных. Её история началась в XVIII веке, а расцвет пришёл на начало XIX столетия, когда владелицей стала Софья Владимировна Строганова. Она приобрела деревню Андрианово и задумала создать парадную загородную резиденцию в стиле позднего классицизма. Предполагается, что проект главного дома и планировку усадьбы разрабатывали ученики архитектора Андрея Воронихина — автора Казанского собора в Санкт-Петербурге.

Название «Марьино» усадьба получила в честь Марии Яковлевны Строгановой — прабабки Павла Строганова и основатель-

ницы местных владений. В XIX веке Марьино было не просто усадьбой, а настоящим культурным центром: здесь работали сельскохозяйственная школа, больница для крестьян и библиотека, велись парковые эксперименты и опытное хозяйство.

После 1917 года усадьбу национализировали. В разные годы в ней размещались музей дворянского быта, санаторий, научный институт, детский дом и профилакторий. Во время Великой Отечественной войны дворец сильно пострадал.

Степанова Галина Георгиевна

Инвестор

Работа с объектами культурного наследия — это сохранение русской культуры и истории. Исторические места сами «ведут» и притягивают людей, возможности и финансы.

Без преувеличения можно сказать, что это стало делом моей жизни — я посвящаю этому проекту всё своё время и средства. Мне хотелось вернуть жизнь в усадьбу — и у меня это получилось. Это творческий проект, постоянно изменяющийся и в какой-то мере подсказывающий направления.



Состояние на момент приобретения

На момент приобретения здание находилось в удовлетворительном состоянии, позволяющем эксплуатацию в качестве нежилого объекта. Комплекс был обеспечен электрической мощностью и подключён к системе теплоснабжения. Ранее в здании размещался профилакторий, и после банкротства завода «Сокол» усадебный комплекс продолжал поддерживаться в рабочем состоянии: сохранялось отопление, работали сотрудники, осуществлялся минимальный уход за территорией и строениями. При этом текущее состояние объекта не позволяло использовать его в музейном формате — отсутствовала экспозиция и соответствующая инфраструктура.

Итоги

Восстановления усадебного дома и парка для использования - 5 лет.
Развитие проекта - 15 лет, продолжается по настоящее время.

Примерные расходы на реставрацию и предполагаемый срок окупаемости:
Общие затраты в финансовую модель не сводились. Проект реализуется и развивается по мере возможностей, без оценки окупаемости. Речь идёт не о бизнесе в традиционном понимании, а о долгосрочном, ценностном вложении в сохранение культурного наследия и истории. Проект основан на энтузиазме и искренней вовлечённости, а ключевым мотивом остаётся любовь к наследию.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:
В настоящее время в реализацию взят памятник деревянного зодчества в неудовлетворительном состоянии — усадьба «Бурцевых» «Розовая дача».



Этапы работы

Первоначально выполнен косметический ремонт помещений для обновления объекта и обеспечения его базового функционирования, организован уход за парковой территорией. Параллельно велась работа в архивах и разрабатывался проект приспособления для современного использования. Далее были выполнены масштабные инженерные и строительные работы: произведена замена всех инженерных сетей, выполнен капитальный ремонт помещений. Проведены ремонт фасадов и кровли, замена оконных и дверных блоков, расчистка и ремонт подвала. Отдельным этапом стала реставрация исторических скульптур львов. Парк восстанавливали в его историческом виде. Провели расчистку водоёмов, восстановили мосты, воссоздали исторический грот. В рамках развития музейной функции формировали коллекции, создавали музейный фонд, восстанавливали готический кабинет. Завершающим этапом стало восстановление и строительство дополнительных помещений: залы, новые номера и зона СПА. В парке были обустроены новые пространства и архитектурные формы — ротонда, Китайский мост, картинная галерея.

Рекомендации

Советы — дело неблагодарное, но важно понимать, что в работе с объектами культурного наследия невозможно заранее рассчитать и предусмотреть всё. Проекту необходим стабильный и независимый источник финансирования на длительный период — это не разовое вложение определённой суммы, а долгий путь.

Усадьба — как живой организм: она требует постоянного внимания, заботы и умения видеть перспективу. Не стоит изначально рассчитывать на поддержку, но при этом важно занимать активную гражданскую позицию. Работа с историческим наследием — это не только личный выбор, но и вклад в общее дело, по сути — решение государственной задачи.



Функциональное назначение после завершения работ

В настоящее время на территории усадебного комплекса функционируют несколько объектов, объединённых под общим названием «Усадьба Марьино». В их числе — музейно-выставочный комплекс, гостиница, парк и ферма. Все направления образуют единое пространство, связанное общей концепцией сохранения и развития исторического ансамбля. Проект продолжает развиваться. В планах — строительство балного зала и оранжереи. Прилегающие территории, ранее входившие в состав имения, по мере возможности благоустраиваются и постепенно включаются в общий комплекс. Выбор такой модели обусловлен стремлением сохранить, поддерживать и развивать усадьбу как целостный исторический комплекс. На территории усадьбы проводятся экскурсии, балы, культурные и частные мероприятия, осуществляется приём и размещение гостей. Отдельное внимание уделяется формированию «усадебной жизни» — событийной программы, включающей традиционные праздники (Масленица, Рождество), авторские мероприятия (День роз, Сиреневый день), музыкальные салоны и мастер-классы.

Ссылки

Официальный сайт усадьбы



usadbamaryino.ru





Невьянск, Свердловская область

Городская усадьба золотопромышленника Подвинцева

«В конечном итоге важно понять одно: в наследии — сила. Если ты уходишь от исторического прошлого, вся сила, весь смысл места теряются».

© Ольга Фролова, Предприниматель, стартап-эксперт, художница, руководитель проекта АНО «Уральская палата ремёсел».



История объекта

Усадьба невянского сундучника и золотопромышленника Гавриила Ермолаевича Подвинцева построена в 1850 году. В XX–XXI веках объект неоднократно менял функцию: здесь располагались комитет комсомола, детский сад, зал компьютерных игр, филиал научно-производственного центра по охране памятников, миграционная служба и паспортный стол.

К началу 2000-х годов усадьба находилась в запущенном состоянии. В 2004 году была проведена комплексная реставрация в связи с размещением филиала НПЦ по охране памятников. После его закрытия здание продолжили использовать под

административные функции.

В 2021 году объект был передан некоммерческой организации в безвозмездное пользование сроком на 25 лет для культурного использования.

Ольга Фролова

Предприниматель, стартап-эксперт, художница, руководитель проекта АНО «Уральская палата ремёсел»

К работе с усадьбой я пришла как предприниматель, который искал более осмысленный формат деятельности. В 2018 году познакомилась с опытом, когда предпринимательский подход и музейная деятельность могут дополнять друг друга. Предложение посмотреть усадьбу поступило неожиданно. Было понимание сложности работы и высокой ответственности, но решение включиться в проект стало новой профессиональной точкой роста.



Состояние на момент приобретения

К началу 2000-х годов здание находилось в заброшенном состоянии и постепенно разрушалось. После реставрации 2004 года объект был технически восстановлен, однако фактически оказался исключён из культурной жизни города: использовался под административные нужды, не имел публичной функции, требовал нового содержательного наполнения и системной эксплуатации.

Этапы работы

Формирование концепции и компетенций
Стажировки и обучение в музейной сфере, взаимодействие с экспертами по социокультурному проектированию. Сформирована концепция «музея смыслов», объединяющая музейную деятельность и предпринимательский подход.

Передача объекта и запуск проекта
Разработка концепции через формат «Лаборатории городских воспоминаний» с участием профильных экспертов. Музей невянянских смыслов открыт 1 октября 2022 года.

Развитие проекта (2022–2024)
Работа с туристическим рынком и профессиональным сообществом гидов; Переход к камерному формату посещения. Запуск театрализованных программ, мастер-классов, гастрономических проектов. Создание сувенирного направления «Фабрика невянянских смыслов» (6 линеек продукции, около 70 позиций). Расчистка и восстановление исторического липового сада с участием волонтеров (вывезено около 20 КАМАЗов мусора).



Функциональное назначение после завершения работ

Усадьба функционирует как культурно-просветительский центр: музей с интерактивными экскурсиями и программами диалога с посетителями, театрализованные программы о традициях Невьянска XIX века, творческие лаборатории, мастерские, фестивали и арт-события, гастрономические программы локальной кухни, сувенирное производство («Фабрика невянянских смыслов»), образовательные и краеведческие проекты.

Формат ориентирован на небольшие группы и индивидуальные посещения.

Итоги

Проект занял около 3 лет.

Финансирование и поддержка:

- Более 29 млн рублей привлечено грантовых средств за пять лет;
- Сопоставимый объём обеспечен софинансированием команды и партнёров;
- Стоимость государственной поддержки (безвозмездное пользование объектом) оценивается более чем в 11 млн рублей;
- Реставрация здания в 2004 году выполнена государственным учреждением.
- Точка безубыточности проекта — около 4,5 тыс. посетителей в год; текущая посещаемость составляет порядка 3,5 тыс. человек.

За время работы музей посетили более 8 тыс. человек. Подготовлено 6 экскурсоводов, сформировано сообщество локальных гидов. В проекты вовлечено не менее 20 ремесленников и представителей креативных индустрий.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:
Команда рассматривает усадьбу как



Фото до работ

пилотный проект. В разработке — мастер-план исторической улицы Комсомольской с девятью объектами культурного наследия и проект восстановления здания бывшей сундучной фабрики с созданием музея сундуков (привлечено около 6 млн рублей на проектную документацию).

Рекомендации

Учитывать не только реставрацию здания, но и смысловое наполнение проекта.

Заранее формировать финансовую модель с учётом ограничений статуса ОКН.

Выстраивать партнёрства с местным сообществом, экспертами и органами власти.

Рассматривать объект как элемент развития улицы или исторического квартала.

«Важно сразу думать не только о ремонте, но и о душе проекта — смыслах, команде и работе с людьми».

© Ольга Фролова, Предприниматель, стартап-эксперт, художница, руководитель проекта АНО «Уральская палата ремёсел».



Борисово-Судское, Вологодская область



Усадьба Качаловых Хвалевское

«О родовой усадьбе в семье знали и говорили, родственники ездили туда, но мы сами там не были. Когда в 2007 году мы впервые приехали посмотреть усадьбу, сразу влюбились в это место и в этот дом. При этом состояние дома было плачевным: заколоченные окна, местами обвалившийся потолок, гигантские трещины на наружных стенах. Мы поняли, что если не мы, то уже никто не спасёт дом, и в скором времени он превратится в очередные руины. И мы решились.»

© Вера и Юрий Войцеховские-Качаловы, Инвесторы.

История объекта

История усадьбы во многом типична для русских дворянских имений, национализированных после революции, однако является особенной по своему исходу: объект вновь вернулся во владение потомков прежних владельцев. Главный усадебный дом был построен в 1854–1856 годах местным помещиком Николаем Александровичем Качаловым, предводителем дворянства Белозерского уезда. В разные годы он возглавлял первое Новгородское земство, служил губернатором Архангельска, руководил Таможенным департаментом Российской империи и являлся близким соратником императора Александра III. Его супруга, Александра Павловна Долгова-Сабурова,

происходила из семьи соседнего помещика.

После революции усадьба использовалась для различных целей: здесь размещались органы советской власти, летний лагерь, госпиталь и школа. С начала 2000-х годов здание оказалось заброшенным и начало разрушаться.

В 2009 году семья праправнучки строителя усадьбы — Веры и Юрия Войцеховских-Качаловых — приобрела на аукционе аварийный усадебный дом с прилегающей территорией.



Вера и Юрий
Войцеховские-Качаловы

Инвесторы

Мы долго искали правильных архитекторов. В итоге нашли молодой коллектив талантливых ребят. В процессе многолетнего сотрудничества даже подружились с ними.



Состояние на момент приобретения

Аварийное.



Историческая фотография

Этапы работы

В советский период при приспособлении здания под школу были заложены двери анфилады, устроены дополнительные перегородки и пробиты новые дверные проёмы из коридоров. На первом этапе работ все поздние перегородки были демонтированы, а историческая анфилада восстановлена, что позволило вернуть дому первоначальное пространственное восприятие.

В ходе реставрационных и ремонтных работ были полностью обновлены инженерные коммуникации. На втором этапе спланированы жилые помещения со встроенными санитарными узлами. При этом историческая планировочная структура была сохранена: внутренние несущие стены не затрагивались, а все дошедшие до нашего времени архитектурные элементы по возможности сохранялись. Так, большинство дверей первого этажа являются подлинными историческими дверями. Из печного убранства уцелела одна изразцовая печь; остальные печи в парадных залах были восстановлены с использованием изразцов по историческим аналогам.

В процессе реставрации было выявлено, что в селе сохранилось значительное количество предметов дореволюционной обстановки, ранее вывезенных жителями из усадьбы после революции. После начала работ местные жители, узнав, что восстановлением занимаются прямые потомки владельцев, начали возвращать предметы интерьера спустя почти 90 лет: мебель, зеркала и икону, ранее принадлежавшие усадьбе.

Функциональное назначение после завершения работ

Сейчас в объекте культурного наследия находится частная резиденция семьи Войцеховских-Качаловых, прямых потомков строителя усадьбы. В советское время в усадьбе располагалась школа, и мы сразу почувствовали, насколько важно это здание для села и как его любят все, кто там учился. Мы решили сделать усадьбу открытой и доступной для всех. И хотя это жилой дом, мы регулярно проводим здесь концерты, выставки и фестивали. Таким образом усадьба уже стала важным культурным центром региона.

Итоги

Проект занял 5 лет.

Мы вложили в реставрацию несколько миллионов долларов. Мы никогда не воспринимали этот проект как коммерческий. Недалеко от усадьбы мы также восстановили храм, где теперь проходят службы. Мы планируем восстановить несколько старых деревянных построек вокруг усадьбы, чтобы разместить в них гостевые дома и небольшую гостиницу, которые смогут приносить доход на содержание объекта и покрытие текущих расходов. В прошлом году начал работать первый гостевой дом. Сейчас мы ремонтируем бывшее здание риги, где также будут размещены гостевые комнаты.

Рекомендации

Восстановление исторического здания — увлекательный и трудоёмкий проект. Это часто дороже, чем строить новое, но душевная отдача от результата и добрые слова тех, кто приезжает это увидеть, во сто крат выше.

Ссылки

Сайт усадьбы Хвалевское

 hvalevskoe.com





село Воронино, Ярославская область

Ансамбль усадьбы дворян Леонтьевых

«Приведу цитаты из крылатых выражений моего предка в восьмом колене — Александра Васильевича Суворова:
 «Я живу в непрестанной мечте»,
 «Добро делать — спешить нужно»,
 «Без добродетели нет ни славы, ни чести».
 Это не очень ложится в канву инвестиционных инициатив, но если измерять инвестиции количеством добрых дел и ждать в далёкой перспективе своеобразного «бумеранга», то всё складывается.»

© Леонтьев Сергей Александрович, Инвестор.

История объекта

Земли поместья вблизи села Воронино были дарованы царём Алексеем Михайловичем за верную службу дядю Посольского приказа Гаврииле Леонтьеву в середине XVII века вместе с пятью окрестными деревнями. На протяжении 270 лет представители дворянского рода Леонтьевых являлись владельцами этих земель. В 1918 году поместье в составе «Воронинской экономии» было национализировано.

В дальнейшем на базе существующего хозяйства были организованы моторно-тракторная станция, школа рабочей молодёжи и библиотека. В годы Великой Отечественной войны на территории

располагался тыловой госпиталь. В послевоенный период здесь действовали кинопоказ, охотничье хозяйство, а в 1960-е годы был создан пионерский лагерь «Дружба», прекративший своё существование в 1997 году.

В период с 1997 по 2007 год территория находилась в состоянии бесхозного существования и запустения, имея статус выявленного памятника истории и культуры (с 1990 года), а также особо охраняемой природной территории (ООПТ) с 1985 года.



Леонтьев
Сергей Александрович

Инвестор

Случайно, в феврале 2004 года, из журнала я узнал о том, что родовое имение моих предков ещё существует и находится в заброшенном состоянии на балансе местного муниципалитета. По «зову предков» я круто изменил свою жизнь и жизнь своей семьи, посвятив её возрождению и содержанию объекта культурного наследия.



Состояние на момент приобретения

Земельный участок площадью 12 га, находящийся под охраной как выявленный объект культурного наследия, перед продажей был специально разделён муниципалитетом на два участка — 4,5 га и 7,5 га.

Господский дом стоял с разобранной крышей, прогнившими перекрытиями и изъеденными жучками брёвнами. В комнатах — мусор, обшарпанные стены с торчащей дранкой, срезанные чугунные радиаторы. Исторические проёмы были грубо заложены кирпичом. Парк превратился в бурелом, а живописные пруды — в болотистые ямы. Верхний пруд на протяжении тридцати лет служил сливным колодцем.

По территории тянулись провода высоковольтной линии, из-под земли сочилась вода. Вокруг росли крапива и репей, местами виднелись скошенные участки травы. Над всем этим увяданием возвышалась покосившаяся колокольня бывшего Троицкого храма 1811 года.

Этапы работы

Работы начались с оформления прав собственности на земельные участки и строения, что заняло около двух лет. В связи со статусом территории как особо охраняемой природной зоны сделка была зарегистрирована в 2007 году. В дальнейшем осуществлялось поэтапное оформление смежных земель; к 2019 году площадь усадебного комплекса достигла 25 га. Разработка проекта реконструкции заняла три года и включала прохождение дополнительной государственной экспертизы с участием трёх независимых специалистов, что повлияло на сроки и бюджет проекта.

С 2010 года велись работы в господском доме: восстановлена историческая анфиладная планировка первого этажа с



Историческая фотография

размещением музейных залов, адаптирован подвал под инженерные системы и хранилища, выполнена перепланировка второго этажа для размещения гостей, заменены кровля, окна и двери, проведены инженерные сети. К 2014–2015 годам на первом этаже открылись пять музейных залов.

Параллельно проводилось комплексное благоустройство территории: восстановлена лесопарковая зона, очищен каскад прудов, проложено 6 км освещённых дорожек, перенесена линия электропередачи, сформирован французский парк, восстановлены родовой некрополь и усыпальница героя войны 1812 года. Построены объекты инфраструктуры — конюшня, гостевые дома, лодочная станция, хозяйственные и парковые сооружения. Начата реконструкция здания мастерских под концертный зал и усадебный театр.

Отдельным этапом стала реставрация колокольни Троицкого храма: в 2015–2023 годах восстановлены четыре яруса колокольни высотой 32 м, а также западная стена храма и галерея, соединяющая его с колокольней. В подкровельном пространстве устроена и освящена часовня.

Функциональное назначение после завершения работ

В качестве модели был выбран формат музея-усадьбы. Решение обусловлено родовым характером имения с более чем 300-летней историей, а также обширным семейным архивом, сохранённым прабабушкой Елизаветой Александровной и бабушкой Елизаветой Сергеевной. Архив включает значительное собрание исторических материалов: фотографии, 1875–1920 годов, подлинные документы периода правления императрицы Екатерины II, а также личные вещи Александра Васильевича Суворова. Наличие таких источников позволило сформировать устойчивую музейную концепцию, основанную на подлинных семейных и исторических свидетельствах.

Итоги

Проект занял более 10 лет.

Примерные расходы на реставрацию и предполагаемый срок окупаемости: За период 2004–2015 годов в восстановление усадьбы и создание музейно-гостиничного комплекса было вложено **около 600 млн рублей**.

Срок окупаемости не определяется, поскольку проект не рассматривался как инвестиционный в прямом экономическом смысле.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия: лично — не готов.

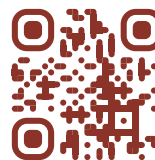
Рекомендации

Если вы мечтаете созидать долгие годы, берите старинную загородную усадьбу и, учитывая её историю, создавайте там «рай на земле». Если объект расположен в среде людей, уважающих себя и ценящих свою историю, вы сможете при жизни вернуть часть средств, затраченных на его восстановление. Если же восстановление объекта культурного наследия связано лишь с расчётом на определённые бонусы, обусловленные статусом объекта, и ориентировано на «ускоренную» окупаемость, выбирайте городские особняки с небольшой площадью и минимальным предметом охраны.

Ссылки

Ансамбль усадьбы дворян Леонтьевых

 v-usadbu.ru





Куркиёки, Республика Карелия

«Дом жилой» (Усадьба Ларса Сонка)

«Я — жертва любви! Когда я приехала сюда, сразу влюбилась в дом и это место. Я не смогла остаться равнодушной и взяла на себя миссию сохранить культурное наследие и не допустить сноса такой красоты.»

© Иванова Лидия Евгеньевна, Хозяйка дома.

История объекта

Жилой дом был построен в 1914 году по проекту архитектора Ларса Сонка для его брата Карла Йозла Сонка. Здание расположено на холме Андерсиненмяки, на месте ранее существовавшего хутора, где проживала семья Андерсена. Семья Сонка проживала в доме в период 1915–1919 годов. Карл Сонк являлся попечителем Кроноборгского (Куркиекского) института земледелия, где работал агрономом. С 1919 года, предположительно до 1939 года, в доме проживала семья агронома Сипиля.

После 1945 года здание использовалось в хозяйственных и социальных целях: здесь размещались детские ясли, а также

гостиница совхоза для сезонных рабочих. В последующие десятилетия дом постепенно пришёл в запустение. К 1991 году он находился в сильно разрушенном состоянии: отсутствовали оконные заполнения, полы и отдельные участки стен. Территория перед домом была захлавлена и использовалась как стихийная свалка, восточный склон холма был застроен погребями и хозяйственными постройками местных жителей.

В 1991 году дом был приобретён Л. Е. Ивановой, которая по настоящее время ведёт работы по его восстановлению и благоустройству прилегающей территории.



Иванова
Лидия Евгеньевна

Хозяйка дома

Моим главным мотивом было огромное желание сохранить особенную усадьбу для людей, показать им красоту и историю этого места.



Историческая фотография

Состояние на момент приобретения

Состояние объекта оценивалось как аварийное. Здание было отключено от инженерных коммуникаций и на протяжении длительного времени не эксплуатировалось. Имели место частичные обрушения перекрытий и кровли. Оконные заполнения, полы и двери полностью отсутствовали.

Этапы работы

В 1990-е годы собственник усадьбы Л. Е. Иванова приступила к восстановлению заброшенного здания. Были отремонтированы полы, потолки, оконные и дверные заполнения, стены, печи и лестница. Территория была расчищена от совхозной свалки, включавшей металлолом, старые механизмы и покрышки; демонтирована часть ветхих хозяйственных построек.

В 1999–2000 годах усадьба была поставлена на государственную охрану как памятник архитектуры местного значения, определены границы территории и зоны охраны. В 2000 году зарегистрировано негосударственное учреждение культуры «Усадьба».

В период с 2000 по 2006 год продолжались восстановительные работы: обновление обшивки и декоративное оформление наружных стен с применением традиционных материалов и колористических решений, восстановлена мансарда, начаты работы по реставрации балкона. Все этапы выполнялись в согласовании со специалистами Государственного центра по охране культурного наследия Республики Карелия, а также с привлечением финских консультантов в области архитектуры и музееведения. Восстановительные работы продолжаются по настоящее время и осуществляются за счёт собственных средств.



Функциональное назначение после завершения работ

В настоящее время в объекте культурного наследия функционирует Дом-музей «Усадьба Ларса Сонка».

Выбор данной модели использования обусловлен текущим техническим состоянием здания, позволяющим обеспечивать музейную функцию с минимальными ежемесячными эксплуатационными затратами.

Итоги

Проект находится в стадии реализации.

Примерные расходы на реставрацию и предполагаемый срок окупаемости:
К вопросу окупаемости не подходили с традиционной точки зрения. Не рассчитывали стоимость затрат, так как главной целью считали восстановление усадьбы, главной мотивацией – любовь к истории и культурному наследию.

Готовность вкладываться в другие объекты культурного наследия:
Не готовы.



Историческая фотография

Рекомендации

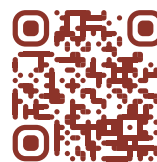
Нужно помнить, что работа с культурным наследием требует ежедневного внимания и усилий. Но сохранение нашей истории и культуры, собственная причастность к этому, может стать главным делом жизни, дающим ни с чем не сравнимое удовлетворение.

Ссылки

Усадьба Ларса Сонка



vk.com/larssonk



Авторы

Агентство стратегических инициатив

Захарова Ольга

Заместитель генерального директора-директор Дивизиона "Городская экономика" Агентства стратегических инициатив.

Рожкова Анна

Директор проектов Дивизиона "Городская экономика" Агентства стратегических инициатив.

Авторский коллектив

Гонцова Елена

Руководитель проекта, автор проекта

Брюхов Андрей

Маркетолог, соавтор проекта

Стерхов Александр

Архитектор, соавтор проекта

Дизайн и вёрстка

Бердюгина Дарья

Главный дизайнер

Филиппов Александр

Дизайнер-верстальщик

Анциферова Галина

Дизайнер-иллюстратор

Добрынская Анастасия

Руководитель проекта, специалист по согласованиям, новым технологиям и видео

Электронная версия

Каталог лучших практик по работе с объектами культурного наследия



