

**«Вторая жизнь» объектов городской депрессии: к вопросу о ревитализации
индустриального наследия в Калужском регионе**

Научный руководитель – Разов Павел Викторович

Жирнова Анна Юрьевна

Студент (бакалавр)

Финансовый университет, Факультет социальных наук и массовых коммуникаций,
Москва, Россия

E-mail: Zhirnova.ania@gmail.com

Кризис деградации объектов индустриального наследия обусловлен сложным, нелинейным процессом урбанизации крупных городов. Градообразующие предприятия и инженерные сооружения, которые ранее выступали доминантами социальной жизни, а со временем утратили свою функциональность и столкнулись с запустением, сегодня представляются диссонирующим символом упадка, во многом вынесенным на периферию городской среды: такие «серые зоны» не только ухудшают внешний облик города, но и становятся очагами социальной изоляции, экологических проблем и иллюстрацией упущенных возможностей [4]. В этой связи следует говорить о положении объектов индустриального наследия как о ресурсном активе с латентным потенциалом для регенерации, способном стимулировать экономику и усиливать социальную когезию за счет адаптивного повторного использования и реорганизации существующей инфраструктуры [2].

Одним из направлений в этой области преобразований является «ревитализация» — понятие, под которым сегодня принято понимать комплексный процесс, интегрирующий механизмы восстановления, реконструкции, модернизации и редевелопмента, направленный на всестороннее развитие объектов городской депрессии [3]. В Калужской области проблематика ревитализации депрессивного ландшафта существует на уровне перцептивного конфликта интересов: локальные сообщества выдвигают запрос на рекреационную трансформацию — создание парковых зон и культурно-досуговых площадок, представители бизнеса ориентированы на коммерческое освоение, тогда как профильные структуры настаивают на комплексной санитарной рекультивации земель.

Опираясь на результаты социологического исследования, проведенного автором в феврале 2026 г., были определены ключевые тенденции в проектах ревитализации объектов индустриального наследия в Калужском регионе, понимание которых необходимо для анализа сценариев развития проблемных территорий. Выборку исследования составила экспертная панель (N=8), объединившая специалистов в области урбанистики, девелопмента и городского планирования.

На сегодняшний день существует несколько направлений ревитализации объектов индустриального наследия: культурное и креативное переосмысление, развитие общественно-деловых пространств и коммерциализация объектов, формирование инновационных кластеров, а также экологическая реставрация и создание городских «зеленых» зон. В Калужской области в последние годы наблюдается очевидный тренд на проекты редевелопмента и креативной адаптации бывших производственных площадок, что обуславливает необходимость практического осмысления следующего вопроса: *«Является ли данная практика доминирующей и единственной устойчивой стратегией ревитализации индустриального наследия в регионе?»*.

Эмпирический анализ позволяет утверждать, что преимущество таких сценариев заключается в их экономической целесообразности. Ревитализация городских территорий

рассматривается как сложный процесс поиска баланса между социальным заказом и финансовой устойчивостью проекта («...когда принимаются решения о проекте ревитализации какой-то территории, в первую очередь проводится анализ того, что здесь может быть реализовано из потребностей города, а дальше ищется баланс между интересами города и застройщика, который приходит и вкладывается в этот проект... поскольку в проектах ревитализации затраты частные, то основная задача инвестора — их окупить...»). Что лучше всего окупает затраты? — «...жилье и общественно-деловые зоны...» («...не стоит жить в иллюзии о глобальных эффектах...»; «...традиционные девелоперские проекты изживают себя... например, если мы говорим о строительстве торгового центра, сейчас это выглядит достаточно рискованной историей...»; «...здесь основная проблема заключается в наличии производительных сил, должна генерироваться прибавочная стоимость...»; «...основная задача ревитализации — застройка территории...»; «...когда в городе есть пустые и неиспользуемые территории — это как-то странно, у территории должна быть функция... когда территория потеряла функцию и ей не назначили новую, это признак нерационального использования ресурса...»).

Ограниченный рынок труда и нестабильный уровень доходов населения, отток молодежи и общая стагнация делают инвестиции в долгосрочные проекты ревитализации невыгодными и потенциально убыточными («...если мы говорим про ревитализацию и какое-то развитие территорий в регионах, то там, зачастую, просто не выгодно создать какой-то музей, ресторан, потому что это история очень долгоиграющая... это требует сложной координации интересов разных групп стейкхолдеров, местной власти, региональной власти, застройщиков жителей, и нет ресурсов даже на самую эту координацию...»). В результате, для освоения территории и получения быстрой прибыли, застройщики чаще обращаются к наиболее удобным механизмам: сносу старых деградирующих объектов и строительству «с нуля» («... в условиях макроэкономической нестабильности, когда инвесторы не знают, что будет через пять лет, что будет с ключевой ставкой, что будет с политической ситуацией, такие инвестиционные проекты ревитализации не дают четкого понимания, когда это все окупится... поэтому, в таких условиях, зачастую, инвесторы идут по самому простому пути — там, где нет объектов культурного наследия, проще всего снести все и построить жилые дома...»). Исключение составляют только те территории, которые официально признаны объектами культурного наследия и находятся под государственным надзором, что накладывает ряд юридических ограничений на их уничтожение («...«Кристалл» не был снесен только потому, что это объект культурного наследия, а вот «Трансмаш», например, все корпуса примерно тех же годов постройки, плюс-минус 10 лет — они были снесены без всякого сожаления, хотя это тоже могло быть «третье место», общественное пространство...»).

Содержание объектов индустриального наследия, выведенных из эксплуатации, представляет собой существенное препятствие для социально-экономического развития территорий, обусловленное как прямыми финансовыми потерями, связанными с обслуживанием этих пространств («...наличие промзон очень сильно влияет, в том числе, на экономику города: транспорт, сети, обслуживание дорог, на которых никто не живет — это большой транзит, огромный транзит, который нужно осветить, убрать, посыпать, траву подстричь...»), так и косвенными издержками, выражающимися в подавлении инвестиционной привлекательности депрессивной территории.

Тем не менее, в последние годы на смену утилитарного подхода к освоению бывших промышленных зон, где единственным инструментом окупаемости считалась жилая застройка, приобретает актуальность новая парадигма с запросом на качественное наполнение городской среды («...сегодня мы пытаемся вытянуть потенциал города — мы

начинаем смотреть на то, что у нас внутри, и размышлять о том, как создать не «мертвое» пространство, а «живой организм»...»; «...город должен быть интересным для горожанина...»; «...если мы на какой-то территории реализуем проект ревитализации, реновации или редевелопмента — мы не просто делаем квадратные метры, а пытаемся понять, как эта территория будет жить дальше...»). Возрастает интерес к развитию туристического сектора экономики.

Переосмысление подходов к формированию городской среды приводит к разработке новых стратегий, направленных на устойчивое развитие как центральных, так и периферийных территорий, ввиду чего особого внимания заслуживает «Концепция развития креативных индустрий», положения которой сегодня поэтапно внедряет Калужский наукоград — г. Обнинск: («...для этого делается анализ территории — выявляются места, которые будут вовлечены, рассматриваются, какие функции в этих местах могут быть либо новые добавленные, либо возрожденные, которые людям привычны и понятны...»; «...необязательно эта территория будет что-то привлекать, просто через эту территорию можно направить туриста к какому-то объекту...»).

Резюмируя вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: ревитализация объектов индустриального наследия является стратегическим ресурсом для полифункциональной реорганизации городской среды, которая дает возможность обеспечить комплексное удовлетворение потребностей населения в жилье, занятости и социальной инфраструктуре. Тем не менее, в ходе принятия проектных решений в процессе преобразования депрессивных пространств необходимо учитывать «критерий целесообразности их ревитализации, которая уместна лишь в том случае, когда она экологически, экономически, функционально и социально оправдана...» [1].

Источники и литература

- 1) Пискарева А.В. Эстетизация как подход к реабилитации депрессивного ландшафта / А.В. Пискарева, В.А. Павлова // Architecture and Modern Information Technologies. — 2023. — №2(63). — С. 218-236.
- 2) Marocco M.V. Recupero delle archeologie industriali: Verifiche di fattibilità economica per un caso studio a Verbania // Polytechnic University of Turin. — 2018. — 190 p.
- 3) Pawłowska K., Swaryczewska M. Ochrona dziedzictwa kulturowego: zarządzanie i partycypacja społeczna // UJ: Kraków. — 2002. — W.1. — 164 p.
- 4) Vizzarri C. The refurbishment of abandoned industrial areas with adaptive re-use strategies: analysis of decision making models and design criteria // Journal of Urban Environment. — 2020. — №1(1). — P. 15-28.