

Т. В. ВАВИЛОНСКАЯ  
Ю. Л. РАЙХЕЛЬ

## НОВЫЙ ПОДХОД К КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ КВАРТАЛОВ

### NEW APPROACH TO THE COMPREHENSIVE RECONSTRUCTION OF HISTORICAL QUARTERS

В статье приведён ретроспективный анализ существующих подходов к комплексной реконструкции квартальной застройки, развивавшихся на фоне различных научных парадигм. В рамках парадигмы управления развитием территорий предложен новый инвестиционно-прогностический подход к комплексной реконструкции исторических кварталов на примере г.Самары. Исторический квартал рассматривается как планировочный модуль преобразовательных процессов поселения. Реконструкция исторического квартала представлена в совокупности проблем сохранения и развития его застройки, обеспечения жителей необходимым уровнем инженерной, социальной и транспортной инфраструктур. Предложена методика расчета норм доходности комплексной реконструкции, которая служит апробации режимов предложенного для исторического поселения охранного зонирования. Особое внимание уделено подготовке исходных данных для расчета норм доходности комплексной реконструкции по ряду отобранных в качестве эталонных кварталов.

**Ключевые слова:** комплексная реконструкция, эталонный квартал, нормы доходности, инвестиционно-прогностический подход

Квартал для регулярного города, каковым с конца XVIII в. являлась Самара, исторически представлял собой планировочный модуль, который лежал в основе его развития, происходившего путем приращения аналогичных модулей к уже существующей городской квартальной системе. Исторические схемы и планы городов задавали лишь общую канву для землемеров, производивших разбивку кварталов на отдельные домовладения, в рамках которых велась застройка, формировалась привычная для горожан форма самарского домовладения [1].

Поиски новых подходов к комплексной реконструкции квартальной застройки на фоне господствовавшей парадигмы средовой охраны наследия в методическом плане начинаются в 1980–1990 гг. на базе ЦНИИП градостроительства и «Росреставрации». Режимы реконструк-

*The article provides a retrospective analysis of existing approaches to the complex reconstruction of block buildings, which developed against the background of various scientific paradigms. Within the framework of the paradigm of territorial development management, a new investment and prognostic approach to the complex reconstruction of historical quarters is proposed on the example of Samara. The historic quarter is viewed as a planning module for the transformation processes of a settlement. Reconstruction of the historical quarter is presented in the aggregate of problems of preserving and developing its buildings, providing residents with the necessary level of engineering, social and transport infrastructures. A method for calculating the rates of return for complex reconstruction is proposed, which serves to test the modes of the security zoning proposed for a historical settlement. Particular attention is paid to the preparation of initial data for calculating the rates of return for complex reconstruction for a number of quarters selected as reference.*

**Keywords:** comprehensive reconstruction, reference quarter, rates of return, investment forecasting approach

ции кварталов с морфологией застройки для условий Москвы предлагала увязать Л. Кожаева, результаты исследований которой на какое-то время нашли применение в Московских городских строительных нормах (МГСН) в 2000 г. [2]. В большинстве изданий прорабатываются достаточно прагматичные вопросы допустимых преобразований, разуплотнения и санации застройки, благоустройства территорий. Одна из практико-ориентированных концепций комплексной реконструкции исторического квартала Самары была в 2010-е гг. предложена архитектурным бюро «Остоженка» и получила название «бесконфликтной реновации» [3]. Концепция предполагала использование морфологии исторической застройки как основы нового проектирования в условиях регулярно-исторического самарского квартала, что по-

зволило бы сохранить масштаб застройки и с максимальной плотностью использовать территорию квартала. К сожалению, как бы ни была привлекательной данная концепция с позиций преемственного развития застройки, экономически она оказалась не подкрепленной. Кроме того, наметился разрыв между комплексным развитием территории, за которым обычно стоит крупный заказчик-застройщик, и результатом в виде освоения отдельных домовладений, владельцами которых должен быть частный инвестор, заинтересованный в развитии своей планировочной единицы – домовладения. Концепция казалась утопичной, но была не безосновательной. Так, в перестроечное время обитателями многих исторических кварталов были маргинальные слои населения ввиду дефицита инженерных коммуникаций и прочих удобств, а джентрификация казалась одним из самых разумных выходов из сложившейся ситуации. В современном историческом квартале представлены уже самые разные социальные слои, формируются местные сообщества, заинтересованные в сохранении традиционного уклада жизни и соответствующих ему форм застройки.

#### Анализ сложившихся подходов

Складывавшиеся в 1980–2000-е гг. современные реконструктивные, прагматические подходы формируются на фоне парадигмы градостроительной охраны наследия [4]. Приоритетное развитие получают планирование, регулирование, регламентация новой застройки. Объекты культурного наследия (далее ОКН) рассматриваются как историко-культурный потенциал, обладающий инвестиционной привлекательностью и одновременно препятствующий развитию территорий. В градостроительной практике конца XX–начала XXI в. квартал сохраняет свой статус планировочного модуля преобразовательных процессов; проекты планировки и проекты межевания территорий исторического центра продолжают разрабатываться в границах исторических кварталов. Несмотря на такой, казалось бы, комплексный подход, городская ткань имеет непоправимые потери, утрачивает целостность и складывавшуюся веками морфологию застройки.

Каждый квартал исторически представлял собой динамично изменяющийся модуль застройки, домовладения делились, объединялись, застройка их уплотнялась, обрастала новыми пристроями, и в этом была диалектика естественного эволюционного процесса саморазвития квартала как градостроительной единицы. Сегодняшние проекты планировки и межевания территорий можно расценивать как искусственное преобразование среды, кото-

рое сродни революционному процессу реконструкции, следствием чего становятся необратимые изменения в морфологии исторической застройки.

Впервые прагматичное отношение к исторической среде на международном уровне было высказано на Венском меморандуме, где историческая и современная архитектура рассматривались как особые статьи дохода (Вена, 12–14 мая, 2005 г.).

В 2014 г. в рамках прагматического подхода появляется методика оценки историко-культурной ценности исторического поселения Э.А. Шевченко, заключающаяся в формализации ценностных критериев, в выражении их с помощью математического аппарата, применяемого в конечном счете для расчета инвестиционной привлекательности территорий [5].

Новая парадигма **управления развитием или «управления реконструкцией жилой застройки»** (по Е.М. Коршуновой) [6] предполагает соучастие, сотрудничество различных деятельности субъектов в достижении общей цели в направлении сохранения наследия. Неслучайно механизмы частно-государственного партнерства становятся нередким явлением при решении вопросов финансирования крупных градостроительных проектов. Деятельностные субъекты оказываются вовлеченными в процессы управления реконструкцией и не воспринимаются более как пассивные потребители историко-культурного ресурса. На этом фоне возникла необходимость в выработке новых подходов, которые выразились в *прогнозировании развития, направленного на достижение устойчивости исторической застройки*.

*Новый подход к комплексной реконструкции исторических кварталов был выработан в 2020-х гг. в ходе выполнения научно-проектных работ, направленных на придание городу Самаре статуса исторического поселения (Ахмедова Е.А., Шувалов М.В., Дидковская О.В., Корякин Ю.М., Вавилонская Т.В. – науч. рук.). Новый подход использовал преимущества прагматического, опираясь на исчерпывающий анализ ресурсного потенциала исторической, современной застройки и самой территории квартала в целом. Ключевым результатом стало определение норм доходности комплексной реконструкции квартала, благодаря чему оказалось возможным оценить инвестиционную привлекательность комплексной реконструкции для инвестора и необходимость соучастия в процессе комплексной реконструкции иных деятельности субъектов (властных структур различных уровней, жителей, фондов опеки наследия и др.). С этих позиций подход можно назвать инвестиционно-прогностическим.*

Перспектива такого подхода видится в конечном счете в определении, установлении и жестком закреплении баланса софинансирования комплексных реконструкций, направленных на культивирование наследия, а не на радикальное преобразование исторической среды как в большинстве случаев сегодня происходит. Оговоренный баланс софинансирования становится достаточно распространенной практикой в ряде целевых программ, связанных не только со сферой охраны наследия. Такой опыт в сфере охраны наследия за рубежом существует достаточно давно, с 1970-х гг. Например, в Бельгии приняты следующие пропорции софинансирования: 60 % – государственные субсидии, 20 % – региональный бюджет (провинции) и 20 % – бюджет муниципалитетов. В Германии федеральное правительство, земельное управление и местные власти предоставляют субсидии в равных долях. В Нидерландах софинансирование ведётся на следующей основе: 30 % – Министерство строительства; 15 % – Министерство культуры; 5 % – региональные власти (провинция); 15 % – муниципальные власти. Соучастие органов власти различных уровней свидетельствует о взаимоувязанном, комплексном решении проблем сохранения и развития исторической застройки. Вступив на путь рыночных отношений, мы начинаем только сейчас осваивать подобные практики.

В этой связи в Самаре в рамках разработки обосновывающих материалов по историческому поселению возникла потребность в обосновании норм доходности для инвестора комплексного подхода к развитию территорий в условиях культивирования наследия. Первоначально задача была поставлена как апробация предложенных градостроительных регламентов и обоснование доходности реконструкции исторических кварталов в рамках данных регламентов. В случае получения положительного результата, госорган охраны наследия должен был получить аргументированный высотный и плотностной регламент застройки, который бы исключил дискуссию о неэффективности инвестиций и обеспечил бескомпромиссное следование регламенту со стороны инвесторов и заказчиков-застройщиков. Была выполнена подготовительная работа и сделаны соответствующие расчёты, методика которых раскрыта далее.

### **Новый инвестиционно-прогностический подход**

Прежде всего было выполнено зонирование исторического поселения. Принцип зонирования предполагал трассировку границ таким образом, чтобы они нигде не раз-

деляли и не пересекали территорию кварталов. Данный подход, развивающий традиции комплексной поквартальной реконструкции, вызвал определенную критику со стороны органов, регулирующих градостроительную деятельность. Основным аргументом оппонентов было затруднение регулирования ансамбля улиц. Однако, если обратиться к градостроительной истории Самары, то исторические ансамбли улиц и площадей складывались не по воле архитектора, а в ходе естественного развития города. Их волевое развитие происходило по генеральным планам в большей мере как планировочных элементов, не связанных со средовыми характеристиками застройки.

Согласно разработанной методике, каждый из кварталов был включен в границу только одной из зон охраны. Те кварталы, где историческая застройка представляет наибольшую ценность, были отнесены к следующим зонам (рис. 1):

ДМ – достопримечательные места, связанные с деревянной 1586 г. и земляной 1706 г. крепостями;

ЗРЗ-1 – зона археологического культурного слоя дорегулярного города;

ЗРЗ-2 – зона регулирования застройки уездного города преимущественно с образцовой застройкой;

ЗРЗ-3 – зона регулирования застройки губернского города преимущественно с репрезентативной застройкой;

ЦС – буферная зона, которая служила границей целостной исторической среды.

Кварталы остальной территории исторического поселения, отличающиеся неструктурной застройкой и значительным числом ветхих малоценных построек, были отнесены к следующим зонам:

ЗРЗ-4 – зона регулирования застройки ближнего пригорода;

ЗРЗ-5 – зона регулирования застройки дальнего рабочего пригорода.

С учетом целостности и неоднородности исторической среды внутри каждой из перечисленных зон охраны выделены подзоны (А, Б, В, Г). Для каждой из зон и подзон установлены следующие параметры: 1) этажность в метрах по красной линии и внутри квартала; 2) коэффициент плотности застройки, который принят как средний по существующему состоянию в кварталах каждой из объединенных зон охраны.

Кроме данных зон с перечисленной выше маркировкой, на территории исторического поселения Самары были выделены:

А-1 – исторические ансамбли;

А-2 – советские ансамбли;

Л-1 – зона охраняемого природного ландшафта волжского склона;



Рис. 1. Концепция зон охраны исторического поселения с маркировкой зон и подзон

Л-2 – зона охраняемого природного ландшафта самарского склона;

ЗН – зона зеленых насаждений.

Далее была разработана схема, отражающая целостность исторической застройки. В зависимости от того, каков процент включений новой застройки, для каждого из кварталов был определен оптимальный режим реконструкции. К таким режимам отнесены:

- регенерация для кварталов с включениями новой застройки, занимающей от 5 до 25 % его территории;

- ограниченное преобразование для кварталов с включениями новой застройки, занимающей от 5 до 70 % его территории;

- активное преобразование для кварталов с включениями новой застройки, занимающей свыше 70 % его территории (рис. 2);

- ландшафтная реконструкция для зон Л-1, Л-2 и ЗН.

В каждой зоне было отобрано несколько кварталов с различными режимами реконструкции. В конечном счете для расчётов норм доходности комплексной реконструкции из 140 исто-

рических кварталов Самары было отобрано всего 18. На примере эталонных кварталов необходимо было апробировать разработанные для исторического поселения градостроительные регламенты. Для этого был проведен сбор исходных данных в графической и табличной форме.

Инвентаризация периметральной и внутриквартальной застройки по эталонным кварталам позволила разработать программу реконструкции, представленную в виде схемы, на которой изображены: объекты культурного наследия (федеральные, региональные, выявленные), подлежащие реставрации; новая застройка; подлежащие сносу и отселению жилые и нежилые дома; здания, не требующие реставрации и реконструкции; капитальные здания, не являющиеся памятниками и подлежащие реконструкции; объекты культурного наследия, попавшие в региональные программы капремонта и переселения граждан. Последнее позволяет судить о том, что часть нагрузки по отселению и капитальному ремонту зданий переносится на государственного заказчика. Кроме того, была определена доходная часть для инвестора, состоящая

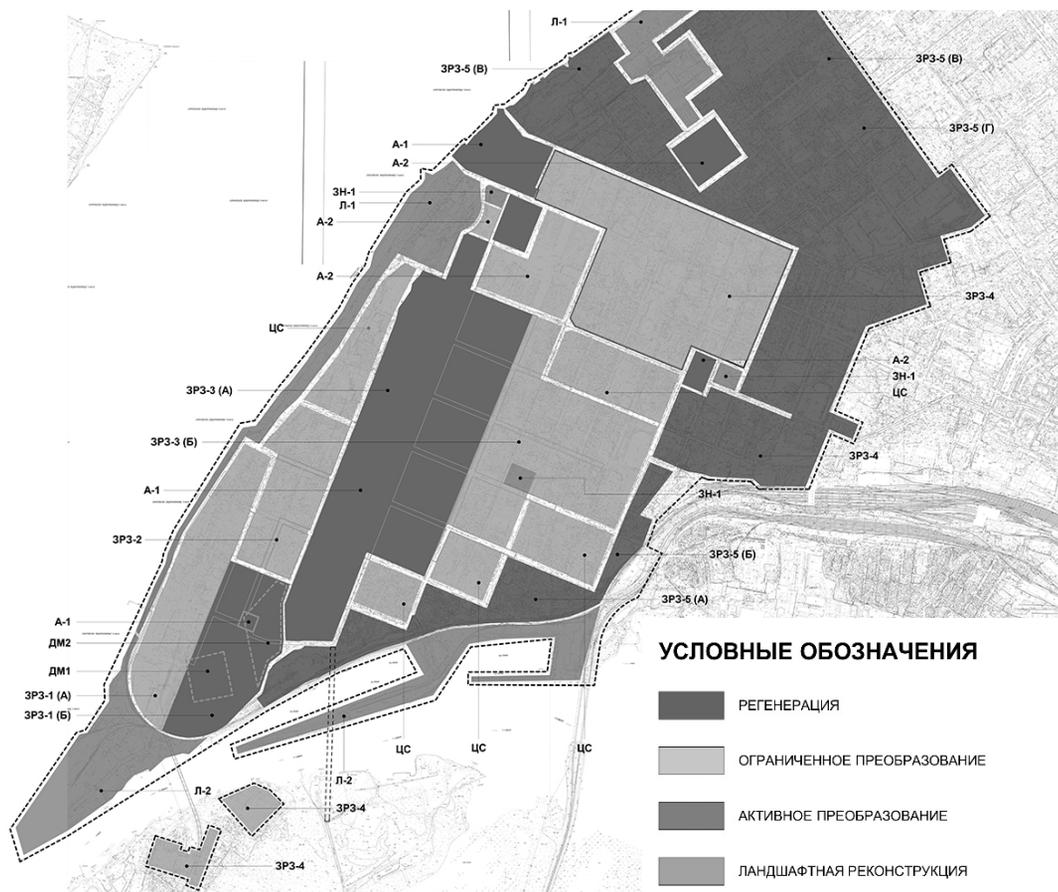


Рис. 2. Режимы реконструкции застройки исторического поселения

из пустующих участков и границ участков под новое строительство, которые были промаркированы и пронумерованы на схеме.

Использованная в работе база ЖКХ позволила формализовать программу реконструкции в табличной форме. Над таблицами была приведена маркировка зоны охраны, регламент по высотности и плотности застройки. В самих таблицах дана детальная характеристика застройки. Отдельные таблицы были составлены для жилой и нежилой застройки. Характеристика застройки включала адрес, наименование, этажность, площадь застройки, общую площадь, общую площадь жилых и нежилых помещений, количество проживающих, количество квартир, год постройки и примечания, в которых указана потребность в реставрации, реконструкции или сносе (табл. 1, 2).

Далее были проанализированы технические условия подключения планируемых к строительству объектов к сетям инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, ливневой канализации

[7]. При расчете норм доходности комплексного развития квартала учитывались показатели, характеризующие наличие и ёмкость инженерной инфраструктуры, была рассчитана ориентировочная протяженность сетей инженерного обеспечения, планируемая к возведению в случае комплексного развития квартала.

Анализ системы культурно-бытового обслуживания населения в границах исторического поселения, а именно местоположение и радиусы доступности объектов социальной инфраструктуры, позволил выявить местоположение недостающих объектов и разместить их в соответствующий квартал. В границах исторического поселения зафиксировано значительное число объектов культуры городского значения, в то время как общеобразовательных учреждений, детских дошкольных учреждений и объектов здравоохранения оказалось недостаточно.

Анализ транспортной, пешеходной и велотранспортной инфраструктур позволил наметить ряд мероприятий, необходимых для полноценной комплексной реконструкции кварталов.

Таблица 1

Показатели, характеризующие жилую застройку

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь (по внешнему контуру здания), м <sup>2</sup>	Общая площадь жилых и нежилых помещений, м <sup>2</sup>	Общая площадь жилых помещений (квартир), м <sup>2</sup>	Количество проживающих, чел.	Количество квартир	Номер по программе	Год постройки	Примечания (наличие организации в зданиях)
1.1.1	Подлежащая реставрации (ОКН)											
1.1.2	Подлежащая реконструкции (не ОКН, капитальные здания)											
1.1.3	Подлежащая сносу и отселению (не ОКН)											

Таблица 2

Показатели, характеризующие нежилую застройку

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Год постройки	Примечания (подлежит реставрации)
1.1.1	Подлежащая реставрации (ОКН)						
1.1.3	Подлежащая сносу и отселению (не ОКН)						

Таблица 3

Характеристика жилой застройки, подлежащей отселению и сносу

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь (по внешнему контуру здания), м <sup>2</sup>	Общая площадь жилых и нежилых помещений, м <sup>2</sup>	Общая площадь жилых помещений (квартир), м <sup>2</sup>	Количество проживающих, чел.	Количество квартир	Номер по программе	Год постройки	Примечания (снос, отселение)
1												

Таблица 4

Характеристика нежилой застройки, подлежащей отселению и сносу

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Год постройки	Примечания (организации в зданиях)
1							

Итак, методика определения доходности комплексной реконструкции кварталов включала следующие этапы работ:

- инвентаризация объектов существующей застройки с детальной характеристикой жилых и нежилых зданий;
- разработка программы реконструкции квартала в соответствии с режимами объединенной зоны или подзоны, в которую он попадает;
- определение показателей для расчета норм доходности в табличной форме;

– расчет затрат по отселению и сносу ветхой застройки, не имеющей ценности, по реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения и транспортно-пешеходной инфраструктуры (затратная часть);

– расчет объемов нового строительства (доходная часть) с учетом имеющихся в квартале территориальных резервов и возможности их освоения исходя из предложенных для исторического поселения градостроительных регламентов (табл. 6).

Таблица 5

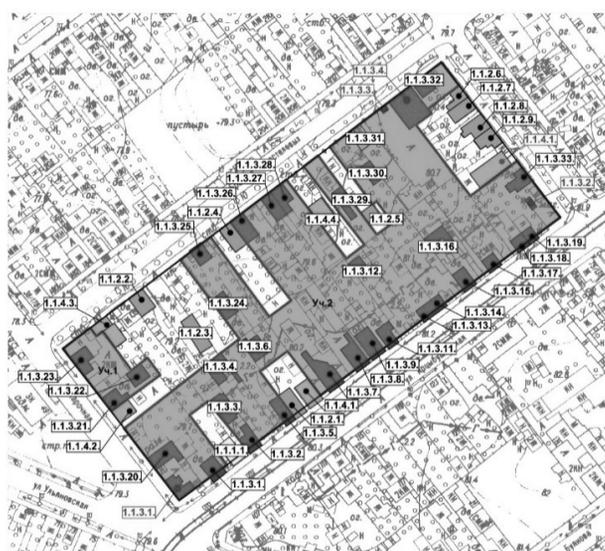
Технические условия подключения планируемых к строительству объектов к сетям инженерно-технического обеспечения

Наименование показателя, ед. изм.	Значение (описание) показателя	Комментарии, дополнительные сведения
Описание технических условий по видам сетей: – водоснабжения – теплоснабжения – электроснабжения – канализация бытовая – канализация дождевая – газоснабжения	Ориентировочная протяженность внешних сетей инженерного обеспечения, м	<i>Вывод:</i> Обеспеченность инженерными сетями высокая/средняя/низкая

Таблица 6

Объемы нового строительства

№ п/п	Наименование участка	Тип застройки (многоквартирный жилой дом)	Этажность	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Площадь новой застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь (по внешнему контуру здания), м <sup>2</sup>	Общая площадь жилых и нежилых помещений, м <sup>2</sup>	Кол-во человек на отселение	Количество новых жителей, чел.	Примечания (социально-культурная нагрузка, обременения)
1										



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Объекты культурного наследия федерального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Выявленные объекты культурного наследия
- Новая застройка
- Подлежащие сносу и отселению жилые и нежилые дома
- Здания, не требующие реставрации/реконструкции
- Подлежащие реконструкции здания (не ОКН, капитальные)
- 1.1.2.4 Номер здания в списке (жилые здания)
- 1.1.2.4 Номер здания в списке (нежилые здания)
- Участок под новое строительство

Рис. 3. Пример графической программы реконструкции застройки эталонного квартала

**Выводы.** Полученные по данной методике расчеты показали, что инвестиции в исторический центр города оказываются затратными и требуют государственного софинансирования. Норма доходности колеблется в пределах от -28 до -89 % (по О.В. Дидковской) [8]. Нормы доходности получились значительно ниже ожидаемых за счет учёта при расчёте потребности в тех инженерных коммуникациях, которые отсутствовали на территории квартала, и необходимости в реконструкции дорог, ограничивающих квартал, и внутриквартальных проездов. Кроме того, обязательства инвестора по полному социальному обеспечению жителей квартала необходимыми объектами социальной инфраструктуры (школы, детские сады, объекты здравоохранения) также существенно снижают доходную часть для инвестора. Таким образом, комплексное развитие территорий исторических кварталов Самары с учетом вложений в реконструкцию инженерной инфраструктуры и системы культурно-бытового обслуживания только за счет частных инвестиций при заданных по условиям охраны культурного наследия градостроительных регламентах является нерентабельным и требует бюджетного софинансирования. Как уже выше отмечалось, политика бюджетного софинансирования работ, связанных с необходимостью сохранения и культивирования культурного наследия, давно практикуется за рубежом.

Разработанный в рамках парадигмы управления развитием территорий новый инвестиционно-прогностический подход к комплексной реконструкции исторических кварталов обладает определенной долей универсальности и может быть применен для условий иных исторических поселений.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Вавилонская Т.В. Методологический аспект сохранения и обновления архитектурно-исторической среды крупного города (на примере г.о. Самара) // *Промышленное и гражданское строительство*. 2011. №5. С.44–46.
2. Кожаева Л. Морфотипы застройки – в теории и на практике // *Архитектурный вестник*. 2016. №2 (149). <http://archvestnik.ru/node/3064> (дата обращения: 10.10.2020).
3. Карасельникова И.В., Стадников В.Э. От объекта к среде: поиск новых подходов к устойчивому развитию исторических территорий // *Городские исследования и практики*. 2018. Т. 3. № 4 (13). С. 108–132.
4. Ахмедова Е.А. Урбанистический подход к исследованию и развитию пространственно-планировочной структуры исторического поселения // *Традиции и инновации в строительстве и архитектуре*:

сборник статей 77-й Всероссийской научно-технической конференции / под ред. М.В. Шувалова, А.А. Пищулева, Е.А. Ахмедовой. Самара, 2020. С. 107–119.

5. Методические рекомендации оценки историко-культурной ценности поселения. Применение критериев историко-культурной ценности поселения в оценке недвижимости, расположенной в границах исторического поселения / под ред. Э.А. Шевченко. СПб.: Зодчий, 2014. 264 с.

6. Коршунова Е.М. Развитие организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов: автореф. дис. ... д.арх. 2015. 38 с.

7. Шувалов М.В., Комаров Д.С. Первоочередные мероприятия реновации зон исторической застройки городов // *Градостроительство и архитектура*. 2018. Т. 8. № 3 (32). С. 62–67. DOI: 10.17673/Vestnik.2018.03.13.

8. Дидковская О.В., Акульшина М.М. Концептуальные вопросы развития историко-культурной среды Самары // *Традиции и инновации в строительстве и архитектуре*. Строительство: сб. статей. Самара, 2018. С. 389–393.

## REFERENCES

1. Vavilonskaya T. V. Methodological aspect of preserving and updating the architectural and historical environment of a large city (on the example of Samara). *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo* [Industrial and civil construction], 2011, no 5, pp. 44-46. (in Russian)
2. Kozhaeva L. Building morphotypes - in theory and practice. *Arhitekturnyj vestnik* [Architectural bulletin]. 2016, no 2 (149). Available at: <http://archvestnik.ru/node/3064> (Accessed 10 October 2020). (in Russian)
3. Karasel'nikova I. V., Stadnikov V. E. From object to environment: search for new approaches to sustainable development of historical territories. *Gorodskie issledovaniya i praktiki* [Urban Studies and Practices], vol. 3, 2018, no 4 (13), pp. 108-132. (in Russian)
4. Ahmedova E. A. Urban approach to the study and development of the spatial and planning structure of the historical settlement. *Tradicii i innovacii v stroitel'stve i arhitekture. Sbornik statej 77-oy vserossijskoj nauchno-tekhnichejskoj konferencii* [Tradition and innovation in construction and architecture. Collection of articles of the 77th All-Russian Scientific and Technical Conference], 2020, pp. 107-119. (in Russian)
5. Shevchenko E.A., Nikiforov A.A., Lukashev A.V., Dobaeva T.P., Nikitina E.A., Pekhter E.E., Chuguevskaya E.S., Viktorov A.P. *Metodicheskie rekomendacii ocenki istoriko-kul'turnoj cennosti poseleniya. Primenenie kriteriev istoriko-kul'turnoj cennosti poseleniya v ocnke nedvizhimosti, raspolozhennoj v granicah istoricheskogo poseleniya* [Methodological recommendations for assessing the historical and cultural value of the settlement. Application of the criteria of the historical and cultural value of a settlement in the assessment of real estate located within the boundaries of a historical settlement], Saint Petersburg, Zodchij Publ., 2014. 264 p.

6. Korshunova E.M. *Razvitie organizacionno-ekonomicheskogo mekhanizma upravleniya rekonstrukciej zhiloij zastrojki istoricheskikh centrov gorodov*. Doct. Diss. [Development of an organizational and economic mechanism for managing the reconstruction of residential buildings in historical city centers. Doct. Diss.]. Saint Petersburg, 2015. 38 p.

7. SHuvalov M. V., Komarov D. S. Priority measures for the renovation of historic urban areas. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban planning and architecture], 2018, Vol. 8, no. 3 (32), pp. 62-67. (in Russian)

8. Didkovskaya O. V., Akul'shina M. M. Conceptual issues of the development of the historical and cultural environment of Samara. *Tradicii i innovacii v stroitel'stve i arhitekture. Stroitel'stvo. sbornik statej* [Tradition and innovation in construction and architecture. Construction. Digest of articles], Samara, 2018, pp. 389-393. (in Russian)

Об авторах:

**ВАВИЛОНСКАЯ Татьяна Владимировна**

доктор архитектуры, доцент, заведующая кафедрой реконструкции и реставрации архитектурного наследия Самарский государственный технический университет Академия строительства и архитектуры 443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244 E-mail: baranova1968@mail.ru

**VAVILONSKAYA Tatiana V.**

Doctor of Architecture, Head of the Reconstruction and Restoration of Architectural Heritage Chair Samara State Technical University Academy of Architecture and Civil Engineering 443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 244 E-mail: baranova1968@mail.ru

**РАЙХЕЛЬ Юлия Львовна**

ассистент кафедры реконструкции и реставрации архитектурного наследия Самарский государственный технический университет Академия строительства и архитектуры 443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244 E-mail: demurina@yandex.ru

**RAIKHEL Yulia L.**

Assistant of the Reconstruction and Restoration of Architectural Heritage Chair Samara State Technical University Academy of Architecture and Civil Engineering 443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 244 E-mail: demurina@yandex.ru

Для цитирования: Вавилонская Т.В., Райхель Ю.Л. Новый подход к комплексной реконструкции исторических кварталов // Градостроительство и архитектура. 2020. Т.10, № 4. С. 91–99. DOI: 10.17673/Vestnik.2020.04.12. For citation: Vavilonskaya T.V., Paikhel' Yu.L. New Approach to the Comprehensive Reconstruction of Historical Quarters. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Construction and Architecture], 2020, vol. 10, no. 4, Pp. 91–99. (in Russian) DOI: 10.17673/Vestnik.2020.04.12.