

Майновская Арина Константиновна

бакалавр, студентка

ФГБОУ ВО «Иркутский национальный

исследовательский технический университет»

г. Иркутск, Иркутская область

DOI 10.31483/r-103001

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ РЕКОНСТРУКЦИИ,
РЕСТАВРАЦИИ И ПРИСПОСОБЛЕНИЯ ЗДАНИЯ
РУССКО-АЗИАТСКОГО БАНКА В Г. ИРКУТСКЕ**

Аннотация: в статье отражены результаты комплексных научных исследований и технического обследования объекта культурного наследия, направленные на определение историко-культурной ценности здания-памятника. Разработаны мероприятия по приспособлению здания под социально значимую функцию. Проведена оценка экономической целесообразности реконструкции, реставрации и использования этого объекта, а также преимущества этих решений перед новым строительством.

Ключевые слова: реконструкция, реставрация, приспособление, объект культурного наследия, строительство, целесообразность, экономическая эффективность.

В современном городе проблема сочетания старого и исторического с новым и прогрессивным занимает одну из самых актуальных позиций. Постепенно происходит ревалоризация памятников архитектурного наследия, проводится реконструкция и реставрация, благодаря которой можно минимизировать последствия физического разрушения объектов недвижимости. Проводя комплекс работ по реконструкции или реставрации важно уделить внимание вопросу дальнейшего приспособления здания, подобрать функцию, которая максимально раскроет особенности памятника и даст ему новую жизнь.

Благодаря работам по реставрации и реконструкции стала возможна адаптация зданий и сооружений прошлых столетий под темпы развития нашего времени [1].

Исследуемый объект находится на территории исторического центра г. Иркутска по адресу ул. Ленина, 38. Является объектом культурного наследия федерального значения (регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 381410057910006). Представляет собой двухэтажное каменное здание, со сложной планировочной и объемно-пространственной структурой, выполнено в стиле модерн по проекту гражданского инженера Вадима Иосифовича Коляновского. Имеет следующие характеристики: фундамент ленточный, бутовый, выполнен из песчаника, стены из глиняного кирпича, оштукатурены, перекрытия деревянные, частично заменены на железобетонные. Декоративное оформление фасадов представлено межэтажным поясом, карнизом с подкарнизовым декором «ковы», а также лепными барельефами и скульптурами женщин со скипетрами и державами.



Рис. 1. Здание Русско-Азиатского банка, историческое фото

Актом осмотра технического состояния элементов фасадов здания от 15.08.2019 г. выявлено аварийное состояние строительных конструкций балконов, рамы витражного проема, элементов декора, (с реальной угрозой обрушения)

ния частей). После полного обследования был разработан проект первоочередных противоаварийных работ, предохраняющих памятник от дальнейшего разрушения и обеспечивающих укрепление и защиту конструктивных частей и декоративных элементов. После согласования проекта по всем фасадам установлены деревянные подпорные конструкции, предотвращающие обрушение балконов, а также конструкции из брусков и сетки, предупреждающие разрушение лепного декора. Все работы проводились в целях консервации, дошедшего до настоящего времени, облика указанного объекта, без ухудшения его состояния и нарушения предметов охраны.

По результатам осмотра технического состояния фасадов здания, проведенного в марте 2022 г. выявлены дефекты, описанные в таблице 1.

Таблица 1

Дефектная ведомость

<i>Наименование дефекта</i>	<i>Месторасположение</i>	<i>Возможные причины возникновения</i>	<i>Техническое состояние</i>
Трещины	Стена восточного фасада, крыльцо южного фасада, стены северного (дворового) фасада, бетонные оконные колоды (в центральной части дворового фасада)	Осадка фундамента	Работоспособное
Деструкции лицевой поверхности кладки и кладочного раствора, намокания, выветривания, утраты отдельных кирпичей	Стены дворового фасада, фундамент	Протечки от неисправных водосточных труб, недостаточный вынос карниза, грибковые поражения	Работоспособное
Разрушение объемного лепного декора	Стены западного, южного, восточного фасадов	Проржавевшие крепления, период эксплуатации, естественное разрушение, намокания	Ограниченно-работоспособное
Разрушение конструкций балконов	Балконы на всех фасадах здания	Коррозия металлических элементов	Аварийное

		конструкций балконов, естественный износ, период эксплуатации	
Коррозии металлических ограждений	Балконы и парапетные решетки	Коррозия металлических элементов, ослойки краски	Ограниченно-работоспособное
Рассыхания деревянных оконных рам, местами утрата штапиков	Оконные рамы	Влияние температурно-влажностного режима, естественный износ	Ограниченно-работоспособное

Дефектной ведомостью определяется структура и содержание работ на реставрацию объекта.

Аварийное состояние здания Русско-Азиатского банка предполагает невозможность дальнейшего нахождения там нынешнего функционального наполнения – районной поликлиники, ввиду технического состояния, нормативных ограничений, а также несоответствия набора помещений, необходимых медицинскому учреждению и существующего набора помещений объекта культурного наследия.

Комплексные научные исследования здания-памятника привели к вопросу экономической целесообразности его реконструкции и реставрации, а также выбору новой функции приспособления.

Здание Русско-Азиатского банка располагается в самом центре г. Иркутска, в пешеходной и транспортной доступности для всех групп населения. Местоположение и архитектурная ценность объекта делают его одним из самых узнаваемых зданий-памятников Иркутской области. Облик Русско-Азиатского банка является одним из символов г. Иркутска и нередко используется маркетологами и дизайнерами в различных рекламных кампаниях.



Рис 2. Баннеры, созданные ко дню города Иркутска 2016 (справа) и 2022 (слева)

Одним из итогов комплексных научных исследований является выбор наиболее подходящей функции для рассматриваемого объекта. Функция выставочного комплекса является наиболее соответствующей для выбранного здания-памятника по адресу ул. Ленина, 38. Приспособление помещений здания под выставочные залы подчеркнет архитектурную и историческую ценность его интерьеров.

Музеи и музейные комплексы зачастую размещают предпочтительно в городском центре, поскольку они являются ведущими объектами формирования общегородского ансамбля. Соблюдение данного требования обеспечивает равнодоступность музея для посетителей из разных районов. Расположение музея в комплексе с другими учреждениями культуры, такими как театр, выставочный зал, библиотека, архив, дополняет функциональную программу музея и привлекает новые категории посетителей [3].

В 2014 году в Иркутске был создан пешеходный туристический маршрут «Зеленая линия», который стал популярен среди жителей и гостей города (Рис. 3). Он проходит через 30 самых достопримечательных объектов города и Русско-Азиатский банк является одним из них, находясь под номером 6.

Такая кооперация в общей структуре с другими памятниками архитектуры и учреждениями культуры центральной части города благотворно повлияет на интенсивность посещаемости.



Рис 3. Пешеходный туристический маршрут «Зеленая линия»
в г. Иркутске

С точки зрения экономики объект культурного наследия, подвергающийся реконструкции и приспособлению под социально востребованную функцию можно рассматривать как источник дохода [1].

Для наглядного понимания экономической целесообразности реконструкции, реставрации и приспособления здания Русско-Азиатского банка, в таблице 2 выполнен ТЭП расчёт [2].

Таблица 2
Технико-экономические показатели объекта

№ n/n	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателей
1	Общая площадь	м ²	1160,6
2	Строительный объем	м ³	13346
3	Количество этажей, всего	шт.	2
4	Общая сметная стоимость реставрации	тыс. руб	18 800
5	Стоимость 1 м ² общей площади	тыс. руб	1619,8
6	Трудозатраты	чел-дн	561,23
7	Выработка	тыс. руб /чел-дн	3,3497

Определить экономическую эффективность затрат на работы при реконструкции коммерческих зданий и сооружений (например, с платным обслуживанием населения) возможно соотношением разности дохода по альтернативным проектным вариантам (проект нового строительства, другой вариант проекта реконструкции) с капитальными вложениями по рассматриваемому проекту реставрации и приспособления [2].

Экономическую эффективность зданий и сооружений следует понимать как сопоставление полезных результатов, полученных от реализации проекта, с затратами, совершенными для этих результатов [2].

Градостроительным преимуществом приспособления объекта культурного наследия является реставрация здания-памятника, имеющего историко-культурное и архитектурное значение, в то время как экономическим преимуществом считается относительно небольшой разрыв между вложением средств на реализацию проекта и получением эффекта (прибыли) [4].

Здание Русско-Азиатского банка в г. Иркутске является ценным памятником истории и культуры, обладает архитектурной ценностью и имеет хороший экономический потенциал. Реставрация и приспособление этого объекта под социально-значимую выставочную функцию станет украшением для г. Иркутска и его исторического центра.

Список литературы

1. Боровская К.И. Оценка экономической эффективности реконструкции зданий нежилого фонда и обзор экономически эффективных типовых строительных технологий при реконструкции / К.И. Боровская, Р.Г. Абакумов, И.П. Авилова // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2018. – №5 (31). – С. 10–15.
2. Карпова И.И. Экономическая целесообразность реконструкции здания РДК «Молодость» / И.И. Карпова, Г.Г. Черноглазова // Инновационные технологии развития сферы ЖКХ. – 2015. – №1 (11). – С. 145–147.
3. Центральный научно-исследовательский и проектный институт типового и экспериментального проектирования комплексов и зданий культуры, спор-

та и управления им. Б.С. Мезенцева (ЦНИИЭП им. Б. С. Мезенцева) Госгражданстроя. Рекомендации по проектированию музеев. – М.: Стройиздат, 1988. – 35 с.

4. Черняк В.З. Экономика строительства и коммунального хозяйства: учебник для вузов. – М.: Юнити–Дана, 2003. – 623 с.