

МЕЖДИСЦИПЛИНАРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Е.А. Хаунина

Старший научный сотрудник, Государственный институт искусствознания; зав. кафедрой Школы-студии МХАТ (Москва)

ПОТЕНЦИАЛ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННОГО НАСЛЕДИЯ ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА: ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИОКУЛЬТУРНЫЕ АСПЕКТЫ

Аннотация. В статье рассматриваются различные аспекты сохранения, развития и эффективного использования индустриального наследия в России и в зарубежных странах. Отмечается, что перед современными городами по-прежнему остро стоит проблема придания новой ценности промышленному наследию, путем создания для общества полезного функционала и сохранения историко-культурного контекста. Редевелопмент понимается как один из наиболее эффективных способов оживления утративших свое значение объектов промышленного наследия. Сложность реализации программ и проектов, связанных с преобразованием индустриальных пространств, заключается в их увязке с градостроительством, экономикой, архитектурой, историей и культурой. В выводах к статье показано, что освоение производственной специфики территории через освоение наследия индустриальной эпохи способно стать основой для успешного экономического развития городов и регионов в условиях глобализации. А высокая диверсификация привлекаемых финансовых ресурсов позволяет сделать этот процесс наиболее эффективным.

Ключевые слова: *индустриальное культурное наследие, экономика наследия, редевелопмент, джентрификация, приспособление, модели финансирования.*

JEL: H4, O57, L32, L39, Z1, Z11.

DOI: 10.24411/2587-7666-2020-10408.

Во второй половине XX в. во всех развитых странах развернулась активная деятельность по изучению и сохранению индустриального наследия. Пробуждение интереса совпало с кардинальной реконструкцией промышленного производства, повлекшей уничтожение многих исторических сооружений. И сейчас перед современными городами по-прежнему остро стоит проблема придания новой ценности промышленному наследию путем создания для общества полезного функционала и сохранения историко-культурного контекста.

Индустриальное наследие является частью материального культурного наследия и представляет собой совокупность строений и артефактов, произведенных обществом с использованием труда, считающихся достаточно важными для передачи их будущим поколениям и, следовательно, нуждающихся в сохранении [Зайцева, Брель, Кайзер, 2018. С. 81–82]. Однако отметим, что в современной зарубежной и отечественной литературе отсутствует единое мнение относительно подходов к классификации и критериям отнесения промышленных объектов к индустриальному наследию.

Промышленное наследие обсуждается в самых разных исследованиях от градостроительного проектирования до осмысления экономической роли новых регенерируемых пространств в городском развитии [Алексеева, 2017; Высоковский, 2015; Культура на периферии..., 2019; Латур, 2007; Москва RE: промышленная., 2018; Рыбчинский, 2015; Lord, Blankenberg, 2016; Khaunina, Muzychuk, 2017, The Future of Cities..., и др.]. В исследовании «Города: переосмысляя городское», британских авторов [Амин, Трифт, 2017], предлагается комплексный подход к определению «городского» в контексте «нового урбанизма» — город рассматривается как сложная система потоков и сетей, акторов с различными целями, методами и способами практики. Опираясь на философов, экономистов, социологов и теоретиков медиа, исследователи показывают ограничения и возможные пути развития города как многомерного культурного феномена. Улучшение среды и привлекательности города приобретают всё более важное значение. Отдельное место в этой работе уделяется переходу от эпохи периода индустриального развития городов к новому осмыслению высвободившихся пространств. «В городе знания безобразные шрамы промышленных городов должны быть заменены эстетической и интеллектуальной прелестью европейских городов допромышленной эпохи через сочетание научной политики, стимулирующей инновации и обучение, культурной политики, нацеленной на улучшение городской среды, и социальной политики, поощряющей локальные связи и преобразования, ведущие от производственных культур к культурам знания» [Амин, Трифт, 2017. С. 77]. С каждым годом появляется всё больше архитектурных проектов, в основе которых лежит не возведение сооружения с нуля, а трансформация готового объекта — это один из аспектов т. н. устойчивой архитектуры, базирующейся на бережном отношении к ресурсам, сокращении использования новых материалов и минимизации воздействия на окружающую среду.

Одним из факторов, который существенно может повлиять на направление реновации производственных зон, является историко-культурная ценность территории: наличие объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов и объектов историко-градостроительной среды, зон с особыми условиями использования территории [Москва RE: промышленная ..., 2018. С. 33].

Всестороннее и глубокое изучение бывших промышленных зон позволяет совершенно по-другому взглянуть на их потенциал развития как экономического, так и социокультурный. В связи с этим междисциплинарное исследование «Москва RE: промышленная. Типология производственных территорий и лучшие практики реновации» (2018) является вполне уникальным именно для российской практики, так как объединяет четыре направления: архитектуру, градостроительство, экономики и историко-культурный блок, показывая, как эти составляющие могут эффективно работать в комплексе.

В России данные статистики по количеству объектов культурного наследия (ОКН), связанных с промышленным наследием, не содержат полной информации¹, также отсутствует открытая информация об объемах инвестиций и иных формах финансирования по большинству реализованных проектов. Но именно экономика во многих проектах определяет дальнейшую судьбу объектов индустриального наследия. При разработке проектов регенерации промышленных объектов и территорий всегда необходимо достичь взаимоисключающих целей: сохранить, законсервировать или восстановить историческое здание, а второе — привести качественно новое архитектурное решение. Большинство исследователей и практиков сходятся в том, что реновации объектов индустриального наследия в объекты с новой функцией необходимо, кроме коммерческой привлекательности и социальной значимости, учитывать будущую культурно-эстетическую ценность объекта, его

¹ Даже промышленное наследие Москвы до недавнего времени осталось малоизученным. Ситуация в Санкт-Петербурге была значительно лучше, поскольку там с 80-х гг. велось исследование и фиксация ОКН по этому направлению.

многофункциональность, интерактивность, «атмосферность», возможность проведения культурно-массовых мероприятий и другие критерии [Зайцева, Брель, Кайзер, 2018. С. 78].

В Великобритании, Франции, Германии, Италии, Голландии и других странах, где промышленная революция началась и закончилась раньше, чем в России, историко-культурный аспект такого наследия уже достаточно осмыслен на разных уровнях, что повлекло за собой реализацию успешных проектов редевелопмента заброшенных промышленных пространств. В Европе периодом осознания ценности индустриального наследия считается период 1970–1980-х гг., тогда и стали формироваться концепции повторного использования зданий, сохранения и перепрофилирования объектов индустриального наследия. За последние 40–50 лет в развитии городских территорий утвердились две тенденции, ставшие актуальными для России начиная с 1990-х гг. Речь идет, прежде всего, о *деиндустриализации* (выводе промышленных объектов за черту города с последующей переориентацией освободившихся площадей под строительство жилой, коммерческой недвижимости и социо-культурных пространств) и *джентрификации*² (повышение уровня привлекательности для проживания или коммерческой аренды как отдельных помещений и зданий, так и целых районов, ранее считавшихся неблагополучными в социальном плане). В качестве успешных примеров реализации этих стратегий на уровне города часто называют Лондон, Шеффилд, Роттердам, Эйндховен, Эссен — города, успешно применившие принципы конверсии промышленного прошлого в привлекательный для инвесторов и общества образ настоящего и будущего. Но, кроме успешных инвестиционных программ, во всех этих городах особый акцент был сделан именно на моделях «возрождения посредством культуры» (*culture-led regeneration*).

Практика последних десятилетий показывает, что парки и обустроенные набережные повышают стоимость прилегающей недвижимости и увеличивают доходы города. Приведем пример из американской практики приспособления заброшенной территории в центр городского притяжения. Общественные парки — это отличительная черта городов США, примечательно, что их устройство происходит по разным инициативам — Центральный парк (*Central Park, New York*) создавался с помощью крупного бизнеса, землевладельцев и политиков, парк у Бруклинского моста (*Brooklyn Bridge Park*) стал результатом инициативы местных жителей. Промышленная зона набережной у Бруклинского моста планировалась для передачи под коммерческую застройку, однако местное объединение граждан Бруклин-Хайтс продвигало идею об общественном парке в этом месте. Городскими властями был найден компромисс на основе принципа самофинансирования проекта: 10% территории городскими властями отводилось под коммерческое использование, полученные доходы напрямую передавались в Корпорацию по строительству парка у Бруклинского моста, которая занимается его обслуживанием. При этом немалое внимание было уделено сохранению аутентичности бывшей промзоны (причалы, пакгаузы и т.п.). Сочетание частной застройки и пространств с общественной функцией позволило получить финансовую выгоду от строительства парка [Рыбчинский, 2015. С. 16-22]. Уже классическим стал пример джентрификации в голландском городе Эйндховен. После того, как компания Philips закрыла свою градообразующую фабрику, Эйндховен пришел в запустение. Для предотвращения городской депрессии, устранения пустующих промзон и ликвидации безработицы власти города приняли программу по комплексному изменению бывшей промышленной среды и созданию на ее базе жилых и коммерческих площадей. Проект по джентрификации сделал город лидером в области дизайна. А отреставрированный завод-музей Philips позволяет познакомиться с первыми телевизорами, радио, рент-

² Термин «*gentrification*» в различных исследованиях употребляется в отношении процесса возрождения старых промышленных городских кварталов, (данный процесс иногда называют городской рециркуляцией — перестройкой фабричных и заводских кварталов в жилые, с созданием всей необходимой инфраструктуры).

геновским оборудованием, светодиодным освещением, а также представляет временные выставки и организует специальные туры.

Обозначим ещё одно из направлений преобразования промышленных зон в пространстве городов. Сегодня активно используемые набережные стали отличительной чертой европейских и американских городов, их нынешнюю роль в городском планировании можно сравнить лишь с временами, когда они служили коммерческими портами и транспортными узлами. Прибрежные зоны глубоководных гаваней, озер или рек — это очень востребованная земля в городе, которая используется не только под парки, но и под музеи, туристические объекты, места отдыха, и, конечно, жилую и коммерческую застройку. Регенерированные, переоборудованные и реконструированные гавани, набережные, причалы и каналы заняли важное место среди городских достопримечательностей. Важно то, что переоборудование подобных пространств происходило не только под магазины и рестораны, парковки, наряду с этим появлялись живописные мосты, картинные галереи, кинотеатры и клубы и иные пространства, привлекательные для горожан и туристов. В процесс активно включаются города, в которых прибрежные зоны ранее не использовались.

Примерами приспособления с преобладающими социально-культурными функциями регенерированных пространств можно назвать: Гамбург (Эльбская филармония), Милан (Музейно-выставочный комплекс Фонда Прада), Ланс (Филиал Лувр-Ланс), Рубе (Культурный центр La Condition Publique), Кейптаун (Музей современного искусства Африки — Zeitz MOCAA). Проекты, связанные с редевелопментом индустриального наследия всегда междисциплинарны и сопряжены с градостроительством, архитектурой, экономикой, историей и культурологией. Это накладывает дополнительные требования к органам власти, девелоперам и архитекторам. Зарубежный опыт представляет интерес с точки зрения привлечения самого широкого спектра финансовых ресурсов. Целый ряд успешных проектов в европейской и американской практике по обновлению городских пространств с включением в них культурной функции стал возможен в рамках применения модели государственно-частного партнерства и концессионных соглашений. Важно и то, что наряду с инвестициями, средствами города, регионов, активным образом задействовано местное сообщество, различные объединения и ассоциации, волонтеры. В России, где на региональном уровне доступ к дополнительным ресурсам крайне ограничен, стоит обратить внимание, что, например, во Франции, в регионе О-де-Франс, любая организация или НКО в городе или деревне региона может работать в системе субсидирования со стороны местных и региональных органов управления, а если проект по редевелопменту промышленных зон имеет национальное значение — то и с Министерством культуры Франции [Культура на периферии..., 2019].

В городах северной Франции в последние два десятилетия были осуществлены масштабные проекты по преобразованию индустриальных пространств в новые культурные центры (музеи, театральные площадки, концертные залы, репетиционные студии и т.п.). Неотъемлемой частью примененных урбанистических решений стало сохранение связи между прошлым и настоящим, способность увидеть старое заново. При подготовке к программе «Лилль — культурная столица Европы 2004» для ревитализации были выбраны 12 заброшенных зданий в социально неблагополучных районах Большого Лилля — в них создавались культурные пространства, которые бы способствовали социальному и экономическому развитию территорий. Культурный комплекс Le Condition Publique (г. Рубе)³, созданный в бывших складах для хранения шерсти, хлопка и шёлка, стал одним из таких примеров. Проект изначально был ориентирован на то, чтобы дать молодёжи района воз-

³ Отметим, что основные проблемы, с которыми столкнулся Рубе в последние полвека — вынужденный процесс деиндустриализации, отток образованного населения, высокий уровень безработицы и очень высокая доля мигрантов. Последние 50 лет идет поиск новых векторов развития города.

возможности для лучшего будущего. Для инициаторов проекта было важно сохранить и актуализировать память места, акцентировать уникальные черты сооружения и трансформировать для современного использования. Для архитекторов было важно, чтобы жители приняли участие в строительстве и считали бы это место своим [Культура на периферии..., 2019. С. 58–59]. Изменения последних лет повлияли на принятие в 2017 г. новой культурной политики региона О-де-Франс, сопровождавшейся увеличением регионального бюджета в 2018 г. в полтора раза (2017 г. — 70 млн евро, 2018 г. — 110 млн евро).

Если говорить о профессиональной музеефикации объектов старопромышленных регионов, то здесь стоит упомянуть, что во Франции существует более 50 горных музеев, которые находятся в муниципальной собственности или управляются региональными ассоциациями бывших горняков. Более трех десятков горнодобывающих объектов отнесены к охраняемым историческим памятникам.

Появление крупного музея в бывшем индустриальном центре способно не только косвенно, но и напрямую поддержать развитие экономики города. В данном случае весьма ярким примером может быть художественный музей Лувр Ланс (*Louvre-Lens*) или Лувр II⁴, построенный на месте угольного разреза № 9 Ланской угольной компании, в районе Угольного бассейна Нор-Па-де-Кале. Музей Лувр II создаёт большое количество новых рабочих мест, предоставляет услуги хранения и реставрации предметов искусства, которые используют другие французские и европейские музеи, реализует стартапы в области творческих индустрий и привлекает инвестиции. Подобные подходы отвечают современным трендам изменившейся деятельности музеев, которые направлены вовне, ориентированы на посетителей и междисциплинарное сотрудничество, включены в поле коммуникации. Музеи и города могут быть сильным общественным ресурсом, использующим свою «мягкую силу» для ускорения культурных изменений [Lord, Blankenberg, 2016].

В России, где сохранилось немало значимых объектов, в частности в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге, на Урале и других индустриальных центрах, осознание культурной ценности промышленного наследия стало происходить в начале 1980-х гг., однако проекты по успешному редевелопменту были осуществлены только в последнее десятилетие. В Москве курс на комплексное преобразование индустриальных территорий был взят около 10 лет назад, но процесс редевелопмента всё ещё недостаточно хорошо изучен, отрегулирован и управляем, а профессиональное сообщество продолжает искать оптимальные подходы к трансформации подобных территорий.

В настоящее время промышленные зоны занимают 1/5 часть Москвы в старых границах. Тем не менее в Москве пока не создано единого реестра памятников промышленного наследия. По данным Мосгорнаследия, среди более чем 8 тыс. объектов культурного наследия Москвы — 279 объектов отнесены к промышленной архитектуре (рис.), на территории столицы расположено 83 производственные зоны, 24 из которых имеют объекты культурного наследия [Москва RE: промышленная ..., 2018].

Успешный редевелопмент ряда промышленных территорий Москвы сформировал важные культурные центры столицы: Еврейский музей и центр толерантности, Музей современного искусства «Гараж», Институт русского реалистического искусства, Центр современного искусства Винзавод, Центр дизайна Artplay, Арт-кластер «Красный Октябрь», Театр «Студия театрального искусства» на территории бизнес-центра «Фабрика Станиславского» и др. В ближайшем будущем ожидается появление новых центров культуры и искусства на месте бывшего завода «ЗИЛ» с рядом музейно-выставочных пространств, амбициозный проект Центра современного искусства «ГЭС-2» на территории электростанции. Кроме того, при редевелопменте исторических промышленных территорий, перепро-

⁴ Строительство нового здания было завершено в 2012 г., по разным данным ежегодно музей принимает около 500 тыс. посетителей.



Рис. Число объектов промышленной архитектуры в реестре объектов культурного наследия г. Москвы
 Источник: данные Мосгорнаследия за 2019 г.

филируемых в жилые и офисные комплексы, например, таких как «Голутвинская слобода», территория бывшего Бадаевского пивоваренного завода, территории Рижского грузового двора Москвы и т.п., предусматриваются пространства для развития социально-культурных компонентов. Таким образом, при регенерации промышленных зон реализуется т.н. *mixed-use* подход — тип развития среды, при котором отдельные здания, а также кварталы и районы собирают пространства разного функционального назначения — жилого, коммерческого, культурного, институционального, развлекательного. Кроме мегапроектов, особо важно, что городские и муниципальные власти начинают обращать внимание на локальные объекты индустриального наследия в разных районах — например, водонапорная башня в городском округе Щербинка Новой Москвы будет преобразована в современный культурный центр. Социальная и культурная функции станут доминирующими в преобразённом объекте из инженерного сооружения в музейный комплекс.

В сознании многих российских девелоперов работа с объектами культурного наследия является барьером на пути к получению прибыли, при этом частные инвестиции — это один из немногих реальных источников ресурсов для сохранения и приспособления разрушающегося и исчезающего объекта промышленного наследия. Медиатором между общественными интересами (градозащитниками, жителями) и девелоперами может быть профессиональный архитектор-планировщик. Понимание того, что реорганизуемые производственные территории — это существенный ресурс, востребованный и необходимый для формирования многофункциональных пространств, размещения социально значимых объектов особенно важно развивать на региональном уровне. Промышленное наследие должно восприниматься как часть социокультурной среды обитания современного города. Несомненно, большой опыт по редевелопменту и музеефикации индустриального наследия накоплен в уральском регионе. И в этом процессе не всегда основная роль принадлежит только государству или общественным организациям, достаточно часто крупные частные металлургические компании Урала (как и в Сибири) выступают главными акторами сохранения промышленного наследия, направляя свои инвестиции в подобные проекты.

Участие государства в разных формах требуется расширять и не только в статусных столичных проектах по ревалоризации индустриального наследия. Например, пока государственные гранты и премии поддерживают только реставрацию ОКН, а сохранение и развитие остаются в стороне. Охранные функции государства при редевелопменте также не всегда реализуются в полной мере, иногда происходит частичная или полная потеря исторического духа места, притом, что конкурсные проекты на начальных этапах не пред-

полагали сохранение отдельных реконструированных промышленных объектов (снос завода «ЗИЛ» и реновация на территории завода «Серп и Молот»). Позитивными подвижками в области сохранения и развития объектов индустриального наследия в нашей стране могут стать подготовленные изменения и дополнения в ФЗ-№73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также деятельность Экспертного совета по промышленному наследию при АУИПИК по популяризации и формированию инвестиционной привлекательности объектов промнаследия.

Редевелопмент промышленных территорий создает большие возможности для изменений устоявшейся городской структуры с учетом меняющихся трендов развития городов. Новая формула городского благоустройства бывших производственных территорий может быть такой: *реконструкция промышленного пространства + сохранение исторической застройки + коммерческая составляющая + туризм + активизация культурной жизни.*

Реализация проектов по редевелопменту объектов индустриального наследия в российских регионах может опираться на обширный опыт ряда зарубежных стран с учетом специфики модели финансирования культуры в нашей стране. Обозначим некоторые аспекты, которые необходимо учитывать:

- ▶ признание значения промышленных территорий и объектов архитектурного и иного наследия, которые расположены на этих территориях;
- ▶ расширение участия региональных властей в реализации проектов разного масштаба по редевелопменту старопромышленных зон;
- ▶ проведение качественных аналитических исследований, сопровождающих реализацию проектов по преобразованию индустриальных зон;
- ▶ расширение, диверсификация привлекаемых ресурсов для финансирования проектов;
- ▶ учёт экологических факторов — максимальное снижение воздействия новой архитектуры на окружающую среду;
- ▶ создание условий для участия общественности, привлечение жителей районов, наряду с выстраиванием туристической привлекательности территорий и объектов;
- ▶ формирование открытости как главного принципа коммуникации и развития просветительских программ на обновленных территориях, работа с самым широким кругом посетителей, превращающих вновь образованные музеи в сильных социальных акторов.

Градостроительные уроки последних тридцати лет говорят о том, что успешные проекты стали результатом адаптации (переоборудования старых промышленных зданий, реконструкции пришедших в запустение прибрежных зон), а не радикальной перестройки. Очень важно «укреплять» прошлое и сохранять историческое наследие там, где это возможно. Государство во всех странах по-прежнему играет важную роль в поддержке урбанизации, сохранении и реставрации исторических зданий, качественных проектах зон общего пользования, обозначении архитектурных ориентиров.

ЛИТЕРАТУРА

- Алексеева Е.В. (2017). Ревалоризация индустриального наследия в России и в странах Западной Европы: подходы, объекты, ландшафты, акторы // Экономическая история. № 1. С. 9–23.
- Амин Э., Трифт Н. (2017). Города: переосмысляя городское / Пер. с англ. В.Николаева. Нижний Новгород: Красная ласточка.
- Высоковский А.А. (2015). Александр Высоковский: в 3 т. Т. 1. Theory. Т. 2. Practice. Т. 3. Public. М.: Grey Matter.
- Зайцева А.И., Брель О.А., Кайзер Ф.Ю. (2018). Анализ опыта сохранения и редевелопмента объектов индустриального наследия // Общество. Среда. Развитие (Terra Humana). №4 (49). <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-opyta-sohraneniya-i-redevelopmenta-obektov-industrialnogo-naslediya> (дата обращения: 13.09.2020).
- Культура на периферии. Политика децентрализации в культурных проектах Франции. (2019). М.: Фонд Тимченко.

- Латур А. (2007). Москва 1890–2000. Путеводитель по современной архитектуре. М.: Издательство «Искусство–XXI».
- Макарова К. (2010). Постиндустриализм, джентрификация и трансформация городского пространства в современной Москве // *Неприкосновенный запас*. № 2. С. 279–296.
- Москва RE: промышленная. Типология производственных территорий и лучшие практики редевелопмента. (2018). М.: Агентство стратегического развития «ЦЕНТР».
- Рыбчинский В. (2015). Городской конструктор: Идеи и города. М.: Strelka Press.
- Хаунина Е.А. (2018). Сохранение архитектурного наследия XX в. в России: между прошлым и будущим // Гигиена культуры. Вопросы будущего / Ассоциация Венгерско-российского сотрудничества имени Льва Николаевича Толстого. Будапешт: Kairos. С. 112–118.
- Khaunina E. (2018). Preservation of the 20th — century Architectural Heritage in Russia: between Past and Future // The Hygiene of Culture. The Questions of the Future / Association “For Hungarian and Russian Cooperation Named After Lev Nikolayevich Tolstoy”. Budapest: Kairos. Pp. 92–98.
- Khaunina E., Muzychuk V. (2017). New Life of the Stanislavsky Factory Theatre // TICCIH Bulletin No. 78. 4th Quarter URL: <http://ticcih.org/wp-content/uploads/2017/11/Bulletin-78-TICCIH-FINAL.pdf>
- Khaunina E., Muzychuk V. (2017). Russian Industrial Heritage Fights for Recognition // TICCIH Bulletin No. 76. 2nd Quarter. <http://ticcih.org/ticcih-bulletin-76-2nd-quarter-2017-published/>
- Lord G. D. and Blankenberg N. (2016). Cities, museums and soft power. Washington: American Alliance Of Museums Press.
- The Future of Cities: opportunities, challenges and the way forward. (2019). Luxembourg: Publications Office of the European Union,. https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC116711/the-future-of-cities_online.pdf.

Хаунина Екатерина Андреевна

haunina@mail.ru

Ekaterina Khaunina

Head of the Department of Moscow Art Theater School, senior researcher fellow of the State Institute for Arts Research

haunina@mail.ru

THE REDEVELOPMENT POTENTIAL OF INDUSTRIAL HERITAGE FOR URBAN TERRITORIAL DEVELOPMENT: ECONOMIC AND SOCIOCULTURAL ASPECTS

Abstract. The article considers the various aspects of preservation, development and effective use of industrial heritage in Russia and in foreign countries. It is noted that modern cities continue to face the challenge of giving new value to the industrial heritage, creating useful functions for the society and preserving the historical and cultural context. Redevelopment is considered as one of the most effective ways to revive obsolete industrial heritage sites. The complexity of implementing programs and projects related to the transformation of industrial spaces lies in linking them to urban structure, economy, architecture, history and culture. The findings suggest that the effective exploitation of the territory’s productive characteristics through the exploitation of the legacy of the industrial era can provide a basis for the successful economic development of cities and regions in the context of globalization. The high level of diversification of securing financial resources can make this process the most efficient one.

Keywords: *industrial cultural heritage, the economics of heritage, redevelopment, gentrification, adaptation, funding models.*

JEL: H4, O57, L32, L39, Z1, Z11.

REFERENCES

- Alekseeva E.V. (2017). Revalorizaciya industrial'nogo naslediya v Rossii i v stranah Zapadnoj Evropy: podhody, ob»ekty, landshafty, akторы [Revalorization of industrial heritage in Russia and Western Europe: approaches, objects, landscapes, actors] // *Ekonomicheskaya istoriya*. № 1. S. 9–23.
- Amin E., Trift N. (2017). Goroda: pereosmyslyaya gorodskoe [Cities: rethinking urban]: Per. s angl. V.Nikolaeva. Nizhnij Novgorod: Krasnaya lastochka.
- Khaunina E. (2018). Preservation of the 20th — century Architectural Heritage in Russia: between Past and Future// The Hygiene of Culture. The Questions of the Future / Association “For Hungarian and Russian Cooperation Named After Lev Nikolayevich Tolstoy”. Budapest: Kairos. Rp. 92–98.
- Khaunina E., Muzychuk V. (2017). Russian Industrial Heritage Fights for Recognition // TICCIH Bulletin No. 76. 2nd Quarter. Available at: <http://ticcih.org/ticcih-bulletin-76-2nd-quarter-2017-published> (accessed: June 2020).

- Khaunina E., Muzychuk V.* (2017). New Life of the Stanislavsky Factory Theatre // TICCIH Bulletin No. 78. 4th Quarter. Available at: <http://ticcih.org/wp-content/uploads/2017/11/Bulletin-78-TICCIH-FINAL.pdf> (accessed: June 2020).
- Khaunina E.A.* (2018). Sohranenie arhitekturnogo naslediya XX v. v Rossii: mezhdru proshlym i budushchim. // Gigiena kul'tury. Voprosy budushchego [Preservation of the 20th — century Architectural Heritage in Russia: between Past and Future] // The Hygiene of Culture. The Questions of the Future / Associaciya Vengersko-rossijskogo sotrudnichestva imeni L'va Nikolaevicha Tolstogo. Budapesht: Kairos. S. 112–118.
- Kul'tura na periferii. Politika decentralizacii v kul'turnyh proektah Francii.* (2019). [Culture on the periphery. Decentralization policy in cultural projects of France]. M.: Fond Timchenko.
- Latur A.* (2007). Moskva 1890–2000. Putevoditel' po sovremennoj arhitekture. [Moscow. 1890-2000. Modern architecture guidebook]. M.: Izdatel'stvo «Iskusstvo–XXI».
- Lord G. D. and Blankenberg N.* (2016). Cities, museums and soft power. Washington: American Alliance Of Museums Press.
- Makarova K.* (2010). Postindustrializm, dzhentrifikaciya i transformaciya gorodskogo prostranstva v sovremennoj Moskve [Post-industrialization, gentrification and urban transformation in modern Moscow] // Neprikosnovennyj zasap. № 2. S. 279–296.
- Moskva RE: promyshlennaya. Tipologiya proizvodstvennyh territorij i luchshie praktiki redevelopmenta.* [Moscow RE: Industrial. Typology of production areas and best practices of redevelopment] (2018). M.: Agentstvo strategicheskogo razvitiya «CENTR».
- Rybchinskij V.* (2015). Gorodskoj konstruktor: Idei i goroda. [Urban designer: Ideas and cities]. M.: Strelka Press.
- The Future of Cities: OPPORTUNITIES, CHALLENGES AND THE WAY FORWARD.* (2019). Luxembourg: Publications Office of the European Union. Available at: https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC116711/the-future-of-cities_online.pdf (accessed: August 2020).
- Vysokovskij A.A.* (2015). Aleksandr Vysokovskij: v 3 t. T 1. Theory. T 2. Practice. T3. Public. M.: Grey Matter.
- Zajceva A.I., Brej' O.A., Kajzer F.Yu.* (2018). Analiz opyta sohraneniya i redevelopmenta ob'ektov industrial'nogo naslediya [Analysis of the experience of conservation and redevelopment of industrial heritage sites] // Obshchestvo. Sreda. Razvitie (Terra Humana). №4 (49). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-opyta-sohraneniya-i-redevelopmenta-obektov-industrialnogo-naslediya> (accessed: August 2020).