

С.А. Астафьев, Е.В. Степанов

**ПРОБЛЕМЫ КОМПЛЕКСНОГО ПОДХОДА К РАЗВИТИЮ  
ТЕРРИТОРИИ НА ПРИМЕРЕ ИСТОРИЧЕСКОГО ГОРОДА КЯХТЫ**

Статья описывает проблемы сохранения и развития территории малых исторических городов России. Авторы на примере г. Кяхты (Республика Бурятия) анализируют применение комплексного подхода к сохранению и обеспечению устойчивости развития экономики малых городов — исторических поселений федерального значения. Рассмотрены основные причины возникновения текущих проблемных ситуаций и возможные пути их решения.

*Ключевые слова:* комплексный подход к развитию территории, проблемы исторических городов, малые города, экономика малых городов, городская экономика, исторические поселения, историко-культурное наследие.

S.A. Astafiev, E.V. Stepanov

**PROBLEMS OF AN INTEGRATED APPROACH  
TO THE DEVELOPMENT OF THE TERRITORY ON THE EXAMPLE  
OF THE HISTORICAL CITY OF KYAKHTA**

The article describes the problems of preservation and development of the territory of small historical towns in Russia. The article is devoted to the analysis of the application of an integrated approach to preserving and ensuring the sustainability of the development of the economy of small towns — historical settlements of federal significance. The main causes of current problem situations are analyzed and possible ways of their solution are considered. The analysis was carried out on the example of the city of Kyakhta (Republic of Buryatia).

*Keywords:* integrated approach to the development of the territory, problems of historical cities, small towns, economy of small towns, urban economy, historical settlements, historical and cultural heritage.

Сохранение и развитие малых городов и исторических поселений необходимо для обеспечения устойчивого и сбалансированного пространственного развития Российской Федерации в целях нивелирования межрегиональных различий в уровне и качестве жизни населения, а также является одним из приоритетов государственной культурной политики.

Проблема комплексного подхода к развитию территории исторических городов России на сегодняшний день очень актуальна, так как данные территории имеют много ограничений и сдерживающих факторов, не способствующих их полноценному развитию. Решение проблемы возможно только с применением комплексных методов решения задачи. В данной статье попытаемся рассмотреть вопрос на примере г. Кяхты, являющегося историческим городом федерального значения [1]. Город был основан в 1727 г. сподвижником Петра I графом Саввой Лукичом Владиславичем-Рагузинским. В настоящее время на территории города сохранилось 112 объектов культурного наследия: 10 объек-

тов культурного наследия федерального значения (в том числе 2 объекта археологического наследия) и 102 объекта культурного наследия регионального значения (рис. 1).

## ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

### ВЕЛИКИЙ ЧАЙНЫЙ ПУТЬ



Караван верблюдов у таможи в Майманене



Чайные пирамиды во время проведения Ирбитской ярмарки



Красные казармы г. Троицкосавск безут чай с Монголии



Внутренний двор Кяхтинского гостиницевого двора



Кяхта-Майманен  
начало торгового пути  
из Китая

3 СТРАНЫ, БОЛЕЕ 150 ГОРODOB

от Ухана до Пекина >>> Урги (ныне Улан-Батор) >>> Троицкосавск (ныне Кяхта) >>> Верхнеудинск (ныне Улан-Удэ) >>> Москва, Санкт-Петербург >>> Европа

Кяхтинская торговля с самого своего возникновения составляла одну из важнейших статей российской внешней торговли. Долгое время Кяхта была единственным пунктом через который Россия могла поддерживать коммерческие и дипломатические связи с Китаем. Эта торговля послужила важным средством к упрочению благосостояния сибирского края, хотя и имела для Сибири преимущественно транзитный характер.

В исторических источниках, где дается описание маршрута, чаще всего упоминаются названия китайских поселений Калган и Майманен, по России — Кяхта, Удинский острог, Иркутск, Тобольск, Нижний Новгород. По данным А. Субботина, протяженность Чайного пути составляла более 9,5 тыс. верст, почти третью часть земного шара. По Бурятии Чайный путь проходил от г. Кяхты до оз. Байкал вдоль реки Селенги, протяженность данного отрезка составляет примерно 435 км.

Кроме маршрута «на запад России», существовал и водно-сухопутный маршрут, который «уходил» на российский север-восток. Он шел по реке Янцзы до Шанхая, далее — через Люйшунь, Шанхай в нынешний Забайкальск. В Верхнеудинске (Улан-Удэ) этот маршрут соединился с описанным выше трансмонгольским путем, а затем пролегал на север-восток вдоль реки Лена, через Якутск и далее на Аляску.

В 1787 г. в России была основана первая чайоторговая компания «Перлов с сыновьями». Несколько позже появляется обособленный клан торговцев чаем — «чайники». С этого времени чай начинают продавать не только в столицах и близких к ним городах, но и в других регионах России. В 1903 г. — завершилось строительство Транссибирской магистрали, что положило конец чайной караванной торговле.

Конкурс субъектов Российской Федерации на осуществление государственной поддержки региональных программ по проектированию туристского кода центра города 2023



Рис. 1. Историческое место Кяхты на карте Великого чайного пути

Город гордится сохранившимися достопримечательностями, представляя их как объекты исторического и культурного достояния. Но, к большому сожалению, данный историко-культурный ресурс, в большинстве своем является недостаточно используемым, не до конца оцененным потенциалом города, малоизвестным за его пределами. Для дальнейшего гармоничного развития города необходимо изучение его исторического наследия. Без этого город не сможет обеспечить спрос на посещение и изучение со стороны туристов. Накопленное годами историческое наследие позволяет населению, обществу развивать в таком историческом городе творчество, основанное на истории, показывать социальную сплоченность и проявлять различные усилия по восстановлению исторической ценности городов [2]. Это все справедливо и для Кяхты. Управление историческим городом, его средой приводит к пониманию того, что город не может замереть на одном месте, он развивается, новые строительные технологии, новые веяния сглаживают исторический облик города. В связи с этим вдвойне ценным становятся попытки сохранить, реставрировать, восстановить исторические объекты архитектуры, которые, в общем то, и обеспечивают ценность городу. Современное многоэтажное жилье, и даже парки со скверами, ко-

торые в последние годы активно приводятся в порядок у нас в стране не дают того эффекта и привлечения туристов, как исторические здания, музеи и памятники [3].

Ученые и практики, занимающиеся изучением исторических городов, считают, что для сохранения исторического наследия необходимо задействовать все механизмы: экономические, экологические и социокультурные. Только их совместное применение на практике при восстановлении исторической ценности города может привести к планируемому эффекту [4]. Из-за низкого уровня финансовой обеспеченности большинство малых городов с большим трудом самостоятельно решают проблемы городского хозяйства. Существуют проблемы, связанные с разрушением архитектурного облика в исторических центрах городов, увеличением числа ветхих и аварийных зданий, износом инженерной и социальной инфраструктуры. Часто при анализе состояния исторических объектов в городе возникает дилемма: что лучше — сохранить историческое наследие или же пойти по пути прогресса и сносить старые, ветхие, вросшие в землю дома, искать финансирование на снос и расселение старых аварийных домов в угоду качеству проживания жителей или же искать средства на реконструкцию исторических зданий, оставляя их на месте, но переселяя людей в новое жилье. Планируя городское развитие администрация города, восстанавливая историческое наследие, может привести к мультипликативному синергетическому росту туризма в город, что в свою очередь позволит увеличить ценность и стоимость недвижимости вблизи с местами притяжения, увеличению налоговых поступлений в казну города и повышение качества жизни основного населения. Рост поступлений от туристов позволит найти деньги на последующее восстановление и реконструкцию очередных исторических объектов [3]. В Кяхте на сегодняшний день вопрос сохранения и реставрации объектов культурного наследия стоит наиболее остро (рис. 2).

Особенно это касается памятников деревянного зодчества, которых с каждым годом, к большому сожалению, становится все меньше. Действующее законодательство накладывает большие ограничения в данном вопросе, в связи с чем требуется привлечение большого количества финансовых средств, в части которых муниципалитеты испытывают дефицит. При разработке охранных зон не учитывается современная потребность в использовании данной территории, что в свою очередь негативно сказывается на внешнем облике города в целом. Исполнители работ, не проводя глубоких исследований, констатируют наличие либо факт утраты того или иного объекта культурного наследия, опираясь на существующие отводные документы формируются и фиксируются границы охранных зон.

Зачастую на ряде территорий необходимо проведение дорогостоящих археологических обследований, тем самым снижается их инвестиционная привлекательность. К сожалению, на практике, ряд памятников, переданных ранее в частную собственность или выкупленные на условиях аукциона, в угоду качества проживания или размещения в них коммерческих объектов, магазинов, кафе и т.п. реконструируются, что приводит к потере исторического облика и утрате здания как объекта культурного наследия. Самая актуальная сегодня за-

дача — восстановить фасады домов, максимально законсервировать до проведения реставрации объекты культурного наследия, оптимально выполнить ландшафтные работы.

### КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ



#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| 1. Кяхтинский краеведческий музей имени академика В.А. Обручева | 4. Здание почтово-телеграфной конторы служившей которой в 1905-1906 гг. принимали активное участие в революционных выступлениях населения Троицкосавска | 7. Собор Троицы Живоначальной в Кяхте  | 11. Торговая лавка купца Немчинова, конец XIX в. |
| 2. Троицкосавское Алексеевское реальное училище                 | 5. Гостиные ряды  | 8. Центральная библиотека  | 12. Торговый дом купца Урманцева                 |
| 3. Кяхтинская средняя общеобразовательная школа № 3             | 6. Дом культуры   | 9. Здание магазина торговой фирмы Второв и сыновья конец XIX в. — начало XX в. | 13. Дом торговца Цыремпилова                     |
|   |   | 10. Троицкосавский торговый ряд конец XIX в. — начало XX в.                    | 14. Дом купца Сибирякова, вторая половина XIX в. |
|   |   |  | 15. Церковь Успения Пресвятой Богородицы         |

Конкурс субъектов Российской Федерации на осуществление государственной поддержки региональных программ по проектированию туристского кода центра города 2023



51

Рис. 2. Исторические объекты архитектуры в Кяхте

Тема сохранения и возрождения городов расширяется, открываясь для других факторов, таких как участие местных сообществ и вклад, который они могут внести в развитие идентичности, особенно для исторических территорий. Предпринята попытка описать исторические территории как ландшафт сложной экосистемы, способной поддерживать новую культурную политику. Выявлены типы связей между физическими ресурсами и виртуально-культурными ресурсами территории, стратегические активы для продвижения исторических территорий. Разработана новая модель для достижения «глобального творческого сообщества» в качестве связи между историческими территориями, что создает информационное разнообразие для передачи будущим поколениям, локального и глобального качества. В новой модели выстраиваются многоуровневые связи между искусством, наукой, культурой, природой, технологиями и гражданскими способностями. Модель предоставляет возможность делиться общими благами, которые являются как внутренними, так и внешними. Рекомендуется разрабатывать политику в новой перспективе, которая способна сочетать художественные, экологические, экологические и культурные ценности.

Ц.Б. Дагдановой изучен опыт Германии при реконструкции старых зданий в исторических центрах городов. Так, при рассмотрении кварталов Хакеше Хоф в Берлине и «Пять дворов» в Мюнхене, администрация города нашла ком-

промисс между старой и новой архитектурой в историческом центра города. Есть положительные примеры и в историческом районе Нойштадт в города Дрездена. В градостроительной документации города применены принципы сохранения исторического облика, регулирующие правила нового строительства, с сохранением исторического наследия рядом стоящих зданий. Все усилия по сохранению исторического наследия требуют объединения усилий политиков, архитекторов, собственников недвижимости, инвесторов и просто горожан [5].

А.Н. Хваджа рассматривает значение понятия «исторический город», используя международные документы. Человеческие, географические, природно-климатические, демографические и миграционные факторы чаще всего влияют на исторический облик города. Наиболее важными элементами в процессе сохранения памятников и объектов архитектуры является взаимосвязь власти, бизнеса и исторической науки при обеспечении устойчивого развития исторических городов [6]. Другими авторами [7; 8] на основе классификации видов городов рассмотрены вопросы восстановления и устойчивого развития исторических малых городов европейской части Российской Федерации на основе комплексного анализа современного состояния этих городов. Намечены пути изменения существующих негативных процессов их развития с использованием синтеза современных отечественных и зарубежных ретроспективных методов.

Актуальность исследования обеспечения устойчивого развития как городов в целом, так и элементов их каркаса в виде улиц, частей улиц не вызывает сомнений [9].

Все вышесказанное подтверждает актуальность задач, которые необходимо решить: сформировать зону устойчивого развития города, обновить социально-общественные пространства, сохранить историзм центра города, создать источники экономического, экологического роста и при всем при этом максимально сохранить историческое наследие, чтобы сберечь тот самый «дух старины», еще сохранившийся и присущий малым городам, таким как Кяхта. Необходимо найти «золотую середину» между историей и современным комфортом, так необходимым для современного жителя и туриста. Создание города-музея на мой взгляд невозможно, так как у современного горожанина постоянно возникают прогрессивные потребности, желание жить в современном, развитом мире. В противном случае город обречен на вымирание и превращение в только лишь объект туристического показа. В 2022 г. город начал подготовку к Всероссийскому конкурсу проектов туристических центров исторических городов, основные параметры, подготовленные проектной командой представлены в публикациях [10; 11]. Основа проекта — сохранение исторического центра города и привлечение в него туристов.

На основании п. 2 ст. 60 гл. XII закона РФ «Об объектах культурного наследия...» следует: «В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия... в историческом поселении градостроительная деятельность подлежит особому регулированию в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, настоящим Федеральным законом и законодательством субъектов Российской Федерации».

В связи с этим при разработке правил градостроительного регулирования застройки в исторических поселениях нельзя рассматривать данную проблему односторонне, необходимо привлекать широкий спектр специалистов: историков, архитекторов, дизайнеров и т.д. Необходима разработка и принятие программ по сохранению и, что немаловажно, развитию малых исторических городов на всех уровнях власти: федеральной, субъектовой, муниципальной, а также разработка комплекса мер, направленных на стимулирование инвестиционной деятельности в малых исторических городах, в том числе о создании в них территорий с преференциальным режимом ведения предпринимательской деятельности.

### Список использованных источников

1. Об утверждении перечня исторических поселений : приказ М-ва культуры РФ и М-ва регион. развития РФ от 29 июля 2010 г. № 418/339 // СПС «КонсультантПлюс».

2. Barrera-Fernandez D. Tourism management in the historic city. The impact of urban planning policies / D. Barrera-Fernandez, M. Hernández-Escampa, A. Balbuena // *International Journal of Scientific Management and Tourism*. — 2016. — Vol. 2, № 1. — P. 379–391.

3. Колупаева И.В. Формирование инфраструктуры как базового вектора развития туризма в историческом городе (на примере Барнаула) / И.В. Колупаева. — DOI 10.22412/1995-042X-11-6-10. — EDN YLBXXN // *Сервис в России и за рубежом*. — 2017. — Т. 11, № 6 (76). — С. 126–136.

4. Биттер Н.В. Формирование лояльности гостей как фактор устойчивого развития гостиничного предприятия (на примере мини-гостиниц) / Н.В. Биттер, Н.Н. Шаховалов. — DOI: 10.22412/1995-042X-10-9-14 // *Сервис в России и за рубежом*. — 2016. — Т. 10, № 8 (69). — С. 133–141.

5. Дагданова Ц.Б. Городской исторический квартал: старое и новое / Ц.Б. Дагданова // *Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость*. — 2016. — № 3 (18). — С. 125–136.

6. Хваджа А.Н. Проблемы обеспечения устойчивого развития исторических городов / А.Н. Хваджа. — DOI 10.22412/1995-0411-2017-11-2-40-46 // *Современные проблемы сервиса и туризма*. — 2017. — Т. 11, № 2. — С. 40–46.

7. Афанасьев О.Е. «Лига исторических городов» как формат репрезентации туристского потенциала городов мира / О.Е. Афанасьев. — DOI 10.22412/1995-0411-2017-11-2-17-27 // *Современные проблемы сервиса и туризма*. — 2017. — Т. 11, № 2. — С. 17–27.

8. Гандельсман Б.В. Восстановление и устойчивое развитие исторических малых городов европейской части Российской Федерации / Б.В. Гандельсман, Р.С. Чурилов // *Московский архитектурный институт (государственная академия)*. — 2019. — № 1 (46). — С. 318–338.

9. Косова Г.Ф. Обеспечение устойчивого развития улицы исторической части города / Г.Ф. Косова. — DOI 10.36684/32-2020-1-395-401. — EDN CZSSFR // *Глобальные и региональные аспекты устойчивого развития: совре-*

менные реалии : сб. материалов Всерос. науч.-практ. конф., Грозный, 23–24 окт. 2020 г. — Грозный : Чечен. гос. ун-т, 2020. — С. 395–401.

10. Комплексное развитие территорий Дальневосточного федерального округа: экономические и нормативные аспекты проектирования туристского центра муниципального образования «город Кяхта» / С.А. Астафьев, И.С. Толстоухова, Д.А. Воронов, Е.В. Степанов. — DOI 10.18324/2224-1833-2022-3-9-21. — EDN USBAAB // Проблемы социально-экономического развития Сибири. — 2022. — № 3 (49). — С. 9–21.

11. Комплексное развитие территории туристского центра города Кяхты: девелоперский подход / И.С. Толстоухова, С.А. Астафьев, Д.А. Воронов, Е.В. Степанов. — DOI 10.17150/2500-2759.2022.32(3).527-542. — EDN MYOUNZ // Известия Байкальского государственного университета. — 2022. — Т. 32, № 3. — С. 527–542.

### **Информация об авторах**

*Астафьев Сергей Александрович* — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: astafievsa@mail.ru.

*Степанов Евгений Валерьевич* — глава МО «Город Кяхта», Республика Бурятия, Российская Федерация, e-mail: admmo02@mail.ru.

### **Authors**

*Astafyev Sergey Alexandrovich* — D.Sc. in Economics, Professor, Head of the Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: astafievsa@mail.ru.

*Stepanov Evgeniy Valerievich* — Head of the Municipality «City of Kyakhta», Republic of Buryatia, Russia, e-mail: admmo02@mail.ru.