

ШАГИАХМЕТОВА ЭЛЬВИРА ИЛШАТОВНА

к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Казанский государственный
архитектурно-строительный университет»
Россия, г. Казань
e-mail: elvirale@mail.ru

ТРОЕПОЛЬСКАЯ НАТАЛЬЯ ЕВГЕНЬЕВНА

доцент ФГБОУ ВО «Казанский государственный
архитектурно-строительный университет»
Россия, г. Казань
e-mail: tronata76@mail.ru

КАРПОВА ИРИНА ВИКТОРОВНА

доцент ФГБОУ ВО «Казанский государственный
архитектурно-строительный университет»
Россия, г. Казань
e-mail: i.karr@mail.ru

ХУЗИН АЗАТ АЛМАЗОВИЧ

Магистр, ФГБОУ ВО «Казанский государственный
архитектурно-строительный университет»
Россия, г. Казань
e-mail: mnyk-nk@mail.ru

DOI:10.26726/1812-7096-2024-4-346-355

**МОДЕЛИРОВАНИЕ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ
ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ПО РЕСТАВРАЦИИ
И ПРИСПОСОБЛЕНИЮ УСАДЬБЫ А.Г. ОСОКИНА (Г. КАЗАНЬ)**

Аннотация. С конца XIX – начала XX в. наблюдается повышение интереса к охране объектов культурного наследия. В наше время особенно остро стоят вопросы приспособления исторических зданий под современные функции. Вопросы приспособления неразрывно связаны с основной задачей реставрации любого объекта наследия – сохранением. Так как сохранение это не только ряд проектно-изыскательских и реставрационных работ, но и включение объекта культурного наследия в активную жизнь и потребности современного общества. В исследовании рассматриваются финансовые результаты инвестиционного проекта реставрации объекта культурного наследия федерального значения. В работе были использованы следующие общенаучные методы: визуальное обследование, наблюдение, измерение, описание, иные методы фиксации, составляющие комплекс натурных исследований объекта; методы экономического анализа: метод расчета сметной стоимости объектов; метод расчета чистого дисконтированного дохода «NPV», метод расчета дисконтированного срока окупаемости, метод однопараметрического моделирования. Результаты исследования: анализ физического состояния позволил выявить утраченные элементы здания и рассчитать сметную стоимость реставрационных работ. В работе предлагается приспособление здания под представительскую функцию, для проведения выставок художников, семинаров. Горизонт планирования был выбран равным 30 годам: реставрационные работы и период эксплуатации здания. Чтобы сделать представительское здание в области искусства привлекательным как для инвесторов, так и для арендаторов, необходимо использование льготных налоговых режимов, а также софинансирование государства в размере не менее 40% стоимости реставрационных работ. В этом случае затраты инвестора окупятся до начала новых вложений, связанных с последующим капитальным ремонтом здания.

Ключевые слова: инвестиционный проект, реставрация, приспособление, риски, чистая текущая стоимость

SHAGIAKHMETOVA ELVIRA ILSHATOVNA
Ph.D. in Economics, Associate Professor, Kazan State
University of Architecture and Civil Engineering, Kazan, Russia,
e-mail: elvirale@mail.ru

TROEPOLSKAYA NATALIA EVGENIEVNA
Associate Professor, Kazan State
University of Architecture and Civil Engineering, Kazan, Russia,
e-mail: tronata76@mail.ru

KARPOVA IRINA VIKTOROVNA
Associate Professor, Kazan State University of Architecture and
Civil Engineering, Kazan, Russia,
e-mail: i.karr@mail.ru

KHUZIN AZAT ALMAZOVICH
Master's Degree, Kazan State University of Architecture and
Civil Engineering, Kazan, Russia,
e-mail: mnyk-nk@mail.ru

MODELING OF FINANCIAL RESULTS OF AN INVESTMENT PROJECT FOR THE RESTORATION AND ADAPTATION OF THE ESTATE OF A.G. OSOKIN (KAZAN)

Annotation. *Since the end of the XIX – beginning of the XX century, there has been an increase in interest in the protection of cultural heritage sites. Nowadays, the issues of adapting historical buildings to modern functions are particularly acute. The issues of adaptation are inextricably linked with the main task of restoration of any heritage site – preservation. Since preservation is not only a series of design, survey and restoration works, but also the inclusion of a cultural heritage object in the active life and needs of modern society. The study examines the financial results of an investment project for the restoration of an object of cultural heritage of federal significance. The following general scientific methods were used in the work: visual examination, observation, measurement, description, other fixation methods that make up the complex of field studies of the object; methods of economic analysis: the method of calculating the estimated cost of objects; the method of calculating net discounted income "NPV", the method of calculating the discounted payback period, the method of one-parameter modeling. The results of the study: the analysis of the physical condition made it possible to identify the lost elements of the building and calculate the estimated cost of restoration work. The work suggests adapting the building for a representative function, for holding exhibitions of artists, seminars. The planning horizon was chosen to be 30 years: restoration work and the period of operation of the building. To make a representative building in the field of arts attractive to both investors and tenants, it is necessary to use preferential tax regimes, as well as state co-financing in the amount of at least 40% of the cost of restoration work. In this case, the investor's costs will be recouped before the start of new investments related to the subsequent overhaul of the building.*

Keywords: *investment project, restoration, adaptation, risks, net present value*

1. Введение

В последнее столетие наблюдается активизация защиты объектов культурного наследия. Айдарова Г.Н. и Баширова Е. рассматривают конфликты «старого» и «нового», очень часто ценная историческая застройка сносится и здания перестраиваются стилизованные под старину, но с использованием материалов, не соответствующих времени их первоначального создания [1]. Степанчук А. В., Гафурова С. В. и Латыпова М. С. пишут про необходимость функционального насыщения исторического центра города с сохранением объектов культурного наследия и продвижением бренда территории [2,3]. Нурмамедов М. Н. делает вывод о том, что архитектурно-градостроительное наследие необходимо охранять, подходя к данному вопросу комплексно, учитывая не только градостроительные аспекты, но и социально-экономические, административно-

управленческие [4].

Постепенно были выработаны современные принципы реализации реставрационных работ. Фомин И. В. и Персова С.Г. на примере Успенского собора Свияжского Богородице-Успенского монастыря XVI века описывают реставрационные работы, выполненные с созданием нормализованного микроклимата внутренних помещений, обеспечивающего сохранность памятника [5]. Качемцева А. А. предлагает классификацию графических источников для повышения эффективности предпроектного историко-культурного анализа [6]. Чайникова О. О. обращает внимание на то, что применение программного 3D-моделирования помогает восстановить частично разрушенные, руинированные и даже полностью утраченные объекты [7]. Хабибулина А. Г., Иванова Е. Ю., Бабенко Р. Н. и Хабибулина А. М. изучают фасадные и отделочные материалы, внедряемые в практику реставрационных работ для создания благоприятного микроклимата [8,9].

Реставрируемые объекты приспособляются под современные нужды, что позволяет оживить старые здания [10]. Залетова Е. А. предлагает принципы преобразования сложившихся урбанизированных территорий [11]. Чебинев А. И., Буткевич Н. М. и Чебинева Е. В. пишут про принципы интеграции индустриального наследия в современную городскую ткань [12]. Проблемы реставрации и приспособления объекта промышленного наследия рассматривают также Хайруллина А. Т. Насырова И. Б. и Колганова А. О. [13].

На текущий момент проект приспособления объекта культурного наследия зачастую не учитывает особенности здания, не ведет к сохранению исторической памяти о здании, его идентичности. Салыхова М. Р., Степанчук А. В. и Салыхова В. М. анализируют возможности сохранения территориальной идентичности [14]. Сулейманов А.М., Карпова И.В., Троепольская Н.Е., Галимова Л.Р. и Шинкарев А.Н. пишут о необходимости формирования в ходе реставрации культурной идентичности [15]. Надырова Х. Г. рассматривая проблемы возрождения идентичности Старо-татарской слободы города Казани, уделяет внимание на необходимость восстановления различных кодов идентичности: с позиции градостроительства, функций территории, событий и менталитета [16]. Исмагилова С. Х., Залетова Е. А. и Корягина А. Е. изучают вопросы сохранения исторического облика города Чистополь [17].

Экономические аспекты реставрации также очень важны [18]. Баранов Д. Н. и Татарников А. С. считают, что участие государства без привлечения частного капитала не решит вопрос сохранения памятников [19]. Прядко И. П. рассматривает проблемы финансирования памятников в черте города [20]. Богданова К. Ф. и Авилова В.В. пишут про возрождение объектов историко-культурного наследия через призму экономического актива.

Таким образом, вопросы реставрации и приспособления объектов культурного наследия являются актуальными. Целью работы является моделирование финансовых результатов инвестиционного проекта по реставрации усадьбы Осокина (г. Казань).

2. Основная часть

1.1. Характеристика объекта исследования

Рассматриваемый объект, усадьба А.Г. Осокина, находится по адресу: г. Казань, ул. Муштари. Он был построен в 1849 году по проекту архитектора И.П. Бессонова.

Анализ физического состояния объекта позволил выявить утраченные элементы, нарушения целостности кирпичной кладки, разрушения штукатурного и окрасочного слоев, переувлажнение и биоповреждения, вызванные отсутствием организованного водоотведения, также наличие современного пластикового оконного заполнения, неприемлемого для памятников истории и культуры (рис. 2).

2.2. Методы и Материалы

Анализ физического состояния объекта был выполнен с использованием общенаучных методов, к которым относятся визуальное обследование, наблюдение, измерение, описание и иные методы фиксации, составляющие комплекс натурных исследований объекта.

Сметная стоимость реставрационных работ рассчитана на базе предельных затрат на капремонт зданий и с использованием программного продукта «Адепт. Управление строительством».

Сводный сметный расчет выполнен на базе укрупненных показателей.

Метод расчета чистой текущей стоимости проекта (NPV) предполагает определение разницы между дисконтированными (приведенными на начало проекта) доходами и затратами, как текущими, так и первоначальными инвестиционными.

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+d)^t} - \sum_{t=1}^T \frac{I_t}{(1+d)^t} - I_0,$$

где d – ставка дисконтирования; C_t – приток денежных средств от сдачи площадей в аренду период t ;

I_t – текущие затраты в период t ; I_0 – первоначальные инвестиции в проект- затраты на реставрацию объекта.

Метод расчета срока окупаемости позволяет выполнить расчет периода времени, в течение которого за счет денежных потоков от операционной деятельности окупятся первоначальные вложения инвестора.

Однопараметрическое моделирование рисков предполагает изучение изменения срока окупаемости при росте или падении некоторых исходных показателей с целью выявления возможных границ их амплитуды, при которых проект остается эффективным.

2.3. Результаты и обсуждение

Улица Муштари до революции объединяла две улицы, связанные своим названием с Комиссариатским департаментом, отвечавшим за вещественное довольствие армии. В Казани суконная фабрика и кожевенный завод производили необходимые для армии элементы одежды, поэтому одна из 16 комиссий Комиссариатского департамента находилась здесь. На соседних улицах в небольших домах снимали квартиры студенты. После революции район, в котором расположена улица Муштари, стал местом проживания творческой интеллигенции, она преобразовалась в улицу науки и искусства. С 1930 года в рассматриваемом здании по адресу Муштари, 16 находится художественное училище.

На текущий момент учебный процесс предположительно выводится из здания. Но администрация Казанского художественного училища (КХУ им. Н.И. Фешина) заинтересована в сохранение за собой права пользования этим зданием. На основе проведенных ранее исследований и разработанных проектов реставрации в рамках дипломного проекта Вафиной А. и курсовых проектов группы студентов: Кузьмичева Н., Ахроровой М., Садыковой Д., Тухватуллиной Г., Шумковой А., выполненных под руководством Троепольской Н.Е., участникам воркшопа было предложено создать концептуальное решение по приспособлению исторических построек бывшей городской усадьбы Осокина и организации дворового пространства.

Творческими коллективами в составе студентов Института архитектуры и дизайна КГАСУ, учащихся КХУ им. Н.И. Фешина и учеников архитектурной школы «ДАШКА» под руководством опытных кураторов было продемонстрировано тактичное отношение к объекту культурного наследия и предложены нестандартные пути решения поставленных задач. Представленные концепт-решения раскрыли проектный потенциал объекта и его территории, максимально сохранили их историческую и художественную ценность. Участникам проекта было предложено философски осмыслить и внедрить утверченный брендбук визуального стиля КХУ. В результате лейтмотивами многих работ стали темы цвето- и светотеневых иллюзий и переосмысления пространственной организации творческого учебного процесса. Сложившуюся за последнее столетие художественную функцию здания, на наш взгляд, стоит сохранить, поэтому отреставрированный дом А.Г. Осокина предлагается приспособить под представительское здание с функциональным назначением: пространства для встреч и проведение мероприятий. Функциональное зонирование предполагает выделение следующих зон: административная, мастерские, для обслуживания посетителей, экспозиционная (рис. 3).

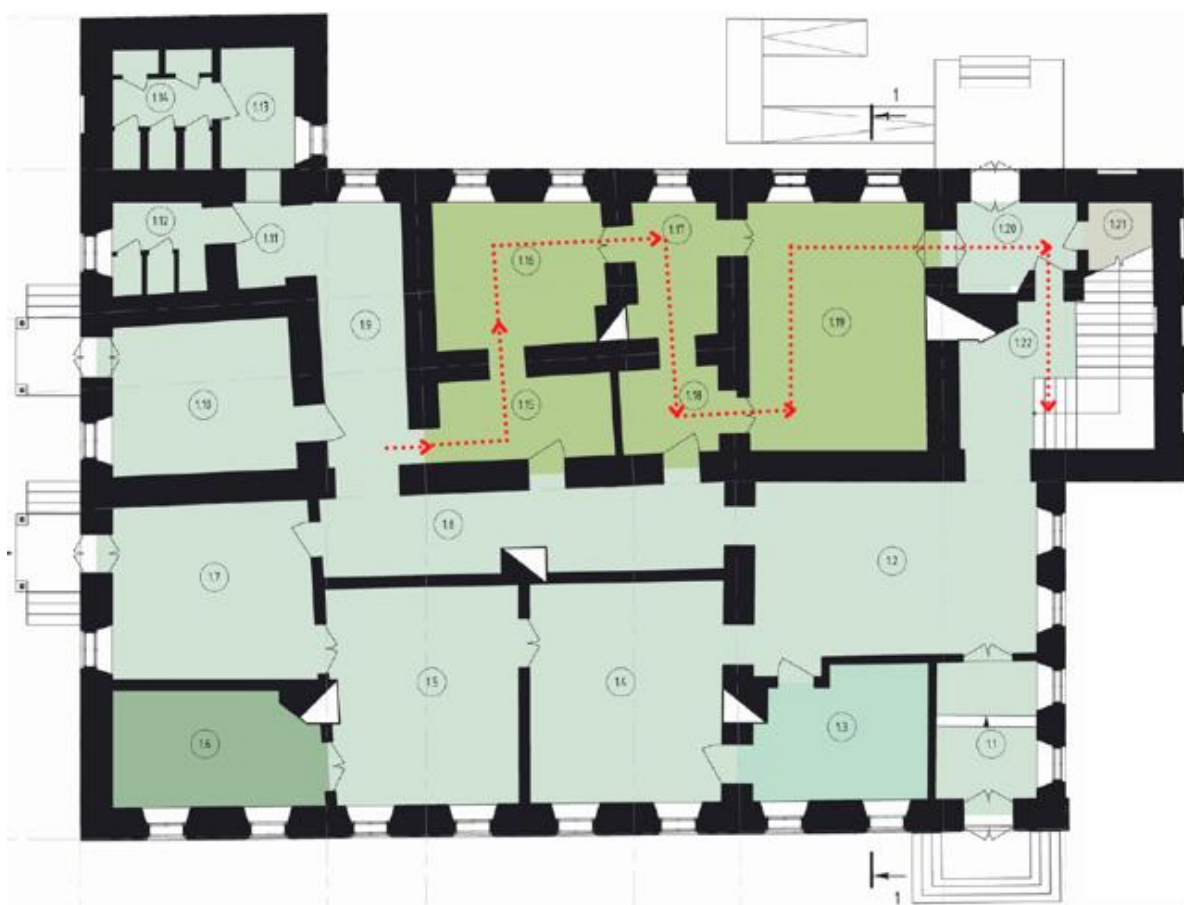







Рис. 3. План первого этажа

(выполнено Вафиной А.К. под руководством Троепольской Н.Е.)

Экспликация помещений

| | | | |
|---|--------------------------|---|-----------------------|
| 1.1 | Парадная | 1.8,1.9 | Коридор |
| 1.2 | Вестибюль | 1.10 | Кофейня |
| 1.3 | Фотостудия | 1.11-1.14 | Санузел |
| 1.4 | Гардероб | 1.15-1.19 | Выставочный зал |
| 1.5. | Информационный центр | 1.20 | Тамбур |
| 1.6 | Комната персонала | 1.21 | Техническое помещение |
| 1.7 | Комната рекреации | 1.22 | Лестница |
| Функциональное зонирование | | | |
|  | Административная зона |  | Мастерские |
|  | Обслуживание посетителей |  | Подсобная зона |
|  | Экспозиционная зона | | |

Второй этаж почти полностью планируется под экспозиционную зону (рис. 4).

Общая стоимость реставрационных работ оценивается в размере 206 253 млн. руб. Средневзвешенная стоимость аренды выставочных залов в месяц за один квадратный метр составит 1250 руб. Цены предположительно будут варьироваться в диапазоне от 1000 руб./м² до 2500 руб./м² в зависимости от местоположения помещения и его размеров. Было учтено, что в первые годы загрузка пространств под мероприятия составит не более 40%, а начиная с 4 года эксплуатации достигнет 75%.

Текущие эксплуатационные затраты включают в себя: заработную плату персонала, коммунальные платежи, затраты на аренду земельного участка, страхование здания (табл. 1).



Рис. 4. Приспособление балльной залы с хорами под пространство для встреч и проведения мероприятий (выполнено Вафиной А.К. под руководством Троепольской Н.Е.)

Таблица 1

Текущие затраты

| Номер п/п | Наименование | Затраты в год, тыс. руб. |
|-----------|---|--------------------------|
| 1 | Заработная плата персонала со страховыми взносами | 9 693,844 |
| 2 | Аренда земельного участка | 1 000,716 |
| 3 | Страхование здания | 1 280,179 |
| 4 | Коммунальные платежи и управленческие расходы | 307,048 |
| 5 | Итого | 12 281,787 |

Источник: рассчитано авторами

Таблица 2

Итоговые показатели эффективности при применении общей системы налогообложения (ОСНО)

| Номер п/п | Наименование | Значение | Ед. изм. |
|-----------|--|------------|----------------|
| 1 | Площадь здания | 1009 | м ² |
| 3 | Чистая текущая стоимость проекта (NPV) | 20 206 067 | руб. |
| 4 | Ставка дисконтирования | 15 | % |
| 5 | Внутренняя норма рентабельности | 15,8 | % |
| 6 | Простой срок окупаемости | 11,69 | лет |
| 7 | Дисконтированный срок окупаемости | 26,9 | лет |

Источник: рассчитано авторами на базе программного продукта «Альт-Инвест. Строительство»

Таблица 3

Итоговые показатели эффективности при применении упрощенной системы налогообложения (УСН)

| Номер п/п | Наименование | Объект налогообложения | | Ед. изм. |
|-----------|--|------------------------|----------------------|----------|
| | | Доходы | Доходы минус расходы | |
| 1 | Чистая текущая стоимость проекта (NPV) | 25 769 603 | 18 153 472 | руб. |
| 2 | Внутренняя норма рентабельности | 16,1 | 15,8 | % |
| 3 | Простой срок окупаемости | 11,5 | 11,44 | лет |
| 4 | Дисконтированный срок окупаемости | 25,99 | 26,86 | лет |

Источник: рассчитано авторами на базе программного продукта «Альт-Инвест. Строительство»

Рассмотрим, как повлияет на дисконтированный срок окупаемости изменение стоимости реставрационных работ в случае применения самого выгодного, исходя из значений табл. 2 и табл. 3 варианта налогообложения – УСН с объектом «доходы» (рис. 3).

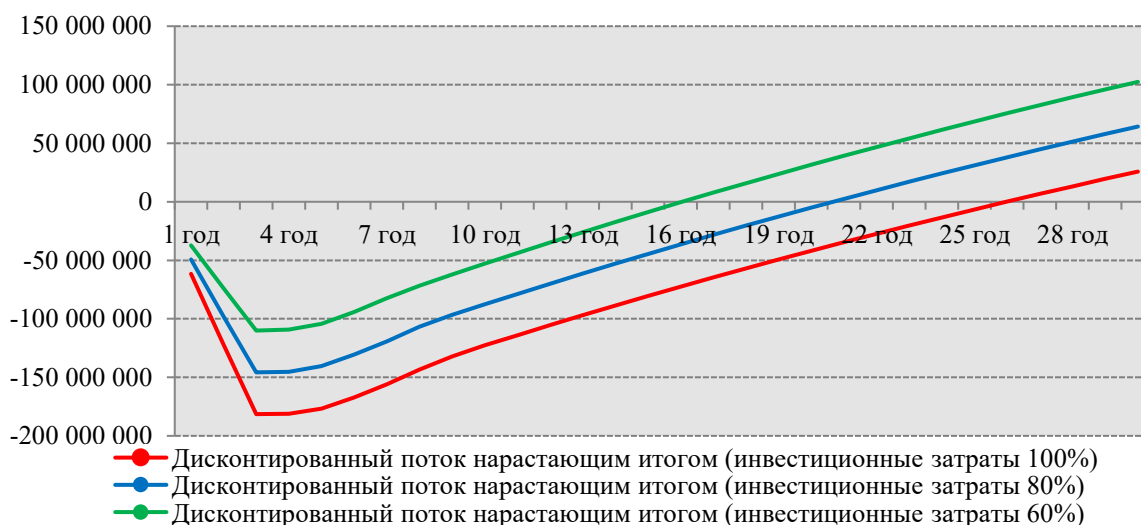


Рис. 3. Изменение дисконтированного срока окупаемости при снижении инвестиционных затрат (выполнено авторами с применением программного продукта «Альт-Инвест. Строительство».)

Как видно на рис. 3, снижение затрат на реставрацию здания на 40% приводит к уменьшению дисконтированного срока окупаемости почти на 10 лет. Таким образом, чтобы сделать представительское здание в области искусств привлекательным как для инвесторов, так и для арендаторов, необходимо использование льготных налоговых режимов, а также софинансирование государства в размере не менее 40% стоимости реставрационных работ. В этом случае затраты инвестора окупятся до начала новых вложений, связанных с последующим капитальным ремонтом здания.

3. Выводы

Реставрируемые объекты культурного наследия приспособляются под современные нужды, что позволяет наполнить их новыми функциями. Очень важно предложение текущего варианта использования здания, исходя из исторической памяти места. Дом А.Г. Осокина, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Муштары 16, последние сто лет используется для нужд художественного училища. Сложившуюся художественную функцию здания стоит сохранить, поэтому в работе предлагается приспособить его для проведения выставок, творческих семинаров, конференций. Расчеты, выполненные с временным охватом в 30 лет, показывают, что даже при применении упрощенной системы налогообложения срок окупаемости затрат на реставрацию составит не менее 25 лет. Лишь при софинансировании государством в размере 40% дисконтированный срок окупаемости затрат инвестора может снизиться до 16 лет.

Литература

1. Aidarova, G. *Regional architecture of Russia: Kazan - conflicts of the "old" and "new"* / G. Aidarova, E. Bashirova // IOP conference series : Materials Science and Engineering, Kazan, 29 апреля – 15 2020 года. Vol. 890. – Kazan, Russia: IOP Science, 2020. – P. 012016. – DOI 10.1088/1757-899X/890/1/012016. – EDN KZXXCX.
2. Степанчук А. В., Гафурова С. В., Латыпова М. С. "Дух места" как импульс ревитализации территории Адмиралтейской слободы города Казани // *Архитектон: известия вузов*. – 2020. – № 4(72). – С. 6. – DOI 10.47055/1990-4126-2020-4(72)-6. – EDN FZYGCZ.
3. Stepanchuk, A. «Genius Loci» as a resource for the development of historical areas of the city / A. Stepanchuk, S. Gafurova, M. Latypova // IOP conference series : Materials Science and Engineering, Kazan, 29 апреля – 15 2020 года. Vol. 890. – Kazan, Russia: IOP Science, 2020. – P. 012013. – DOI 10.1088/1757-899X/890/1/012013. – EDN

USFJJE.

4. Нурмамедов М. Н. Проблемы сохранения архитектурно-градостроительного наследия исторического поселения Лагич в Азербайджане // Вестник МГСУ. – 2021. – Т. 16, № 4. – С. 403-412. – DOI 10.22227/1997-0935.2021.4.403-412. – EDN UPIIMDE.
5. Фомин И. В., Персова С.Г. Реставрация памятника (ЮНЕСКО) архитектуры XVI века - Успенского собора с фресковой живописью и иконостасом (о.Свяжск). Нормализация микроклимата. обеспечение условий сохранности // Современное состояние и перспективные подходы к реставрации и консервации художественных произведений: Сборник научных трудов Всероссийской научно-практической конференции (с международным участием), Москва, 25–27 мая 2022 года. – Москва: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Российский государственный университет имени А.Н. Косыгина (Технологии. Дизайн. Искусство)", 2022. – С. 73-85. – EDN ITZMKW.
6. Качемцева А. А. Классификация графических источников в контексте реставрации историко-архитектурного наследия // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2023. – № 2(64). – С. 135-145. – DOI 10.52409/20731523_2023_2_135. – EDN VYOAYE.
7. Чайникова О. О. Особенности процесса восстановления памятников архитектуры - культурных символов власти // Вестник МГСУ. – 2018. – Т. 13, № 2(113). – С. 170-189. – DOI 10.22227/1997-0935.2018.2.170-189. – EDN VWZLBZ.
8. Хабибулина А. Г. К выбору конструкций фасадных систем с учетом теплозащитных характеристик при реконструкции объектов культурного наследия / А. Г. Хабибулина // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2018. – № 3(45). – С. 62-71. – EDN YKVSZN.
9. Хабибулина А. Г., Иванова Е. Ю., Бабенко Р. Н., Хабибулина А. М. Внедрение в реставрационную практику отделочных материалов для создания благоприятного микроклимата на объектах историко-архитектурного наследия // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2022. – № 4(62). – С. 190-202. – DOI 10.52409/20731523_2022_4_190. – EDN UHWUSP.
10. Бабина Е. С. К вопросу о ценности памятников архитектуры и исторических зданий при их приспособлении в условиях современного города // Архитектон: известия вузов. – 2013. – № 2(42). – С. 7. – EDN QCHALX.
11. Залетова Е. А. Вопросы структурно-планировочной реорганизации сложившихся городских территорий // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2018. – № 3(45). – С. 105-113. – EDN YKVTBB.
12. Чебинева А. И., Буткевич Н. М., Чебинева Е. В. Реконструкция городских промышленных зон // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2018. – № 4(46). – С. 72-81. – EDN VQTQLA.
13. Хайруллина А. Т. Насырова И. Б., Колганова А. О. Проблемы реставрации и приспособления пивоваренного завода И. И. Бодалёва XIX века в г. Ижевск // Архитектура. Реставрация. Дизайн. Урбанистика. – 2023. – № 2(2). – С. 35-47. – EDN IVEMFV.
14. Саляхова, М. Р., Степанчук А. В., Салыхова В. М. Реорганизация городских общественных пространств с учетом сохранения идентичности // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2022. – № 4(62). – С. 129-141. – DOI 10.52409/20731523_2022_4_129. – EDN ZAMYEC.
15. Сулейманов А.М., Карпова И.В., Тропольская Н.Е., Галимова Л.Р., Шинкарев А.Н. Реставрация архитектурного наследия как фактор формирования культурной идентичности // Архитектура и строительство России. – 2023. – № 4(248). – С. 82-85. – EDN LLDWGW.
16. Надырова Х. Г. Проблема Возрождения идентичности архитектуры Старо-татарской слободы Казани // Историческая этнология. – 2019. – Т. 4. – № 2. – С. 255-263. – DOI 10.22378/ie.2019-4-2.255-263. – EDN ACWAIC.
17. Исмаилова С. Х., Залетова Е. А., Корягина А. Е. Приемы архитектурно-градостроительной реконструкции центра малого города на примере г. Чистополь // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2019. – № 3(49). – С. 80-86. – EDN WQCCZ.
18. Шагиахметова Э. И., Сайфуллина Л. Ш., Карпова И. В., Галимова Л. Р. Экономика объектов культурного наследия (на примере дома С.М. Кирпичникова г. Чистополь) // Экономика и предпринимательство. – 2023. – № 1(150). – С. 414-417. – DOI 10.34925/EIP.2023.150.1.084. – EDN EPVQBS.
19. Баранов Д. Н., Татарников А. С. Экономика реставрации: практика и проблемы // Вестник. Зодчий. 21 век. – 2021. – № 1(78). – С. 22-23. – EDN XQUFLK.
20. Прядко И. П. Охрана и реставрация памятников архитектуры в черте города: проблема финансирования // Экономика и предпринимательство. – 2022. – № 4(141). – С. 940-944. – DOI 10.34925/EIP.2022.141.4.171. – EDN VOPXSI.

References

1. Aidarova, G. Regional architecture of Russia: Kazan - conflicts of the "old" and "new" / G. Aidarova, E. Bashirova // IOP conference series : Materials Science and Engineering, Kazan, 29 апреля – 15 2020 года. Vol. 890. – Kazan, Russia: IOP Science, 2020. – P. 012016. – DOI 10.1088/1757-899X/890/1/012016. – EDN KZXXCX.
2. Stepanchuk A. V., Gafurova S. V., Latypova M. S. "Dukh mesta" kak impul's revitalizatsii territorii Admiralteyskoy slobody goroda Kazani // Arkhitekton: izvestiya vuzov. – 2020. – № 4(72). – S. 6. – DOI 10.47055/1990-4126-2020-4(72)-6. – EDN FZYGCZ.

3. Stepanchuk, A. «Genius Loci» as a resource for the development of historical areas of the city / A. Stepanchuk, S. Gafurova, M. Latypova // IOP conference series : Materials Science and Engineering, Kazan, 29 апреля – 15 2020 года. Vol. 890. – Kazan, Russia: IOP Science, 2020. – P. 012013. – DOI 10.1088/1757-899X/890/1/012013. – EDN USFJJE.
4. Nurmamedov M. N. Problemy sokhraneniya arkhitekturno-gradostroitel'nogo naslediya istoricheskogo poselka Lagich v Azerbaydzhanе // Vestnik MGSU. – 2021. – T. 16, № 4. – S. 403-412. – DOI 10.22227/1997-0935.2021.4.403-412. – EDN UIIMDE.
5. Fomin I. V., Persova S.G. Restavratsiya pamyatnika (YUNESKO) arkhitektury XVI veka - Uspenskogo sobora s freskovoy zhivopis'yu i ikonostasom (o.Sviyazhsk). Normalizatsiya mikroklimate. obespecheniye usloviy sokhrannosti // Sovremennoye sostoyaniye i perspektivnyye podkhody k restavratsii i konservatsii khudozhestvennykh proizvedeniy: Sbornik nauchnykh trudov Vserossiyskoy nauchno-prakticheskoy konferentsii (s mezhdunarodnym uchastiyem), Moskva, 25–27 maya 2022 goda. – Moskva: Federal'noye gosudarstvennoye byudzhethnoye obrazovatel'noye uchrezhdeniye vysshego obrazovaniya "Rossiyskiy gosudarstvennyy universitet imeni A.N. Kosygina (Tekhnologii. Dizayn. Iskusstvo)", 2022. – S. 73-85. – EDN ITZMKW.
6. Kachemtseva A. A. Klassifikatsiya graficheskikh istochnikov v kontekste restavratsii istoriko-arkhitekturnogo naslediya // Izvestiya Kazanskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. – 2023. – № 2(64). – S. 135-145. – DOI 10.52409/20731523_2023_2_135. – EDN VYOAYE.
7. Chaynikova O. O. Osobennosti protsessa vosstanovleniya pamyatnikov arkhitektury - kul'turnykh simvolov vlasti // Vestnik MGSU. – 2018. – T. 13, № 2(113). – S. 170-189. – DOI 10.22227/1997-0935.2018.2.170-189. – EDN VWZLBZ.
8. Khabibulina A. G. K vyboru konstruksiy fasadnykh sistem s uchetom teplozashchitnykh kharakteristik pri rekonstruktsii ob'yektov kul'turnogo naslediya / A. G. Khabibulina // Izvestiya Kazanskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. – 2018. – № 3(45). – S. 62-71. – EDN YKVSZN.
9. Khabibulina A. G., Ivanova Ye. YU., Babenko R. N., Khabibulina A. M. Vnedreniye v restavratsionnuyu praktiku otdelochnykh materialov dlya sozdaniya blagopriyatnogo mikroklimate na ob'yektakh istoriko-arkhitekturnogo naslediya // Izvestiya Kazanskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. – 2022. – № 4(62). – S. 190-202. – DOI 10.52409/20731523_2022_4_190. – EDN UHWUSP.
10. Babina Ye. S. K voprosu o tsennosti pamyatnikov arkhitektury i istoricheskikh zdaniy pri ikh prisposoblenii v usloviyakh sovremennoy goroda // Arkhitekton: izvestiya vuzov. – 2013. – № 2(42). – S. 7. – EDN QCHALX.
11. Zaletova Ye. A. Voprosy strukturno-planirovochnoy reorganizatsii slozhivshikhsya gorodskikh territoriy // Izvestiya Kazanskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. – 2018. – № 3(45). – S. 105-113. – EDN YKVTBB.
12. Chebinev A. I., Butkevich N. M., Chebinea Ye. V. Rekonstruktsiya gorodskikh promyshlennykh zon // Izvestiya Kazanskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. – 2018. – № 4(46). – S. 72-81. – EDN VQTQLA.
13. Khayrullina A. T. Nasyrova I. B., Kolganova A. O. Problemy restavratsii i prisposobleniya pivovarennoy zavoda I. I. Bodalova XIX veka v g. Izhevsk // Arkhitektura. Restavratsiya. Dizayn. Urbanistika. – 2023. – № 2(2). – S. 35-47. – EDN IVEMFV.
14. Salyakhova, M. R., Stepanchuk A. V., Salyakhova V. M. Reorganizatsiya gorodskikh obshchestvennykh prostranstv s uchetom sokhraneniya identichnosti // Izvestiya Kazanskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. – 2022. – № 4(62). – S. 129-141. – DOI 10.52409/20731523_2022_4_129. – EDN ZAMYEC.
15. Suleymanov A.M., Karpova I.V., Troyepol'skaya N.Ye., Galimova L.R., Shinkarev A.N. Restavratsiya arkhitekturnogo naslediya kak faktor formirovaniya kul'turnoy identichnosti // Arkhitektura i stroitel'stvo Rossii. – 2023. – № 4(248). – S. 82-85. – EDN LLDWGW.
16. Nadyrova KH. G. Problema Vozrozhdeniya identichnosti arkhitektury Staro-tatarskoy slobody Kazani // Istoriicheskaya etnologiya. – 2019. – T. 4. – № 2. – S. 255-263. – DOI 10.22378/he.2019-4-2.255-263. – EDN ACWAIC.
17. Ismagilova S. KH., Zaletova Ye. A., Koryagina A. Ye. Priyemy arkhitekturno-gradostroitel'noy rekonstruktsii tsentra malogo goroda na primere g. Chistopol' // Izvestiya Kazanskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. – 2019. – № 3(49). – S. 80-86. – EDN WQCCZ.
18. Shagiakhmetova E. I., Sayfullina L. SH., Karpova I. V., Galimova L. R. Ekonomika ob'yektov kul'turnogo naslediya (na primere doma S.M. Kirpichnikova g. Chistopol') // Ekonomika i predprinimatel'stvo. – 2023. – № 1(150). – S. 414-417. – DOI 10.34925/EIP.2023.150.1.084. – EDN EPVQBS.
19. Baranov D. N., Tatarnikov A. S. Ekonomika restavratsii: praktika i problemy // Vestnik. Zochiy. 21 vek. – 2021. – № 1(78). – S. 22-23. – EDN XQUFLK.
20. Pryadko I. P. Okhrana i restavratsiya pamyatnikov arkhitektury v cherte goroda: problema finansirovaniya // Ekonomika i predprinimatel'stvo. – 2022. – № 4(141). – S. 940-944. – DOI 10.34925/EIP.2022.141.4.171. – EDN VOPXSI.