УДК 711.557+ 711.438 Научная статья

Юлия Владимировна Горгорова✉
канд. архитектуры, доцент, профессор каф. архитектурного и средового проектирования Академии архитектуры и искусств, Южный федеральный университет; Россия, 344006, Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 105/42;
e-mail: gorgor.pro@yandex.ru

Екатерина Леонидовна Иосипенко
ведущий архитектор, ООО «Научно-проектная организация „Южный градостроительный центр“»; Россия, 344003, Ростов-на-Дону, пер. Газетный, 121/262а;
e-mail: urgc@mail.ru

РАЗВИТИЕ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ УСТЬ-ДОНЕЦКОГО РАЙОНА В БАЛАНСЕ ИНТЕРЕСОВ ТУРИСТОВ И ЖИТЕЛЕЙ

Наряду с положительным эффектом, возникающим при развитии туризма, во многих городах мира все чаще отмечают последствия овертуризма (избыточного туризма), оказывающие негативное влияние на впечатления путешественников и снижающие качество жизни горожан. Развитие туризма зачастую приводит к возникновению конфликтов интересов жителей и туристов, что особенно остро проявляется в малых населенных пунктах. Цель данного исследования — выявление эффективных инструментов устойчивого развития архитектурно-пространственной среды исторических поселений. Методология исследования основана на натурных исследованиях, анализе нормативных документов и изучении решений схожих проблем в мировой практике. Устойчивое развитие малых исторических поселений достигается не универсальными мерами, а индивидуальными инструментами регулирования, связанными с региональной спецификой. Авторами предложен дифференцированный инструментарий для управления развитием станиц и хуторов Нижнего Дона: Мелиховской, Пухляковского и Раздорской.

Ключевые слова: управление наследием, устойчивость, урбанистика, соучаствующее проектирование, развитие территории, территориальный брендинг, градостроительство.

Для цитирования: *Горгорова Ю. В., Иосипенко Е. Л.* Развитие исторических поселений Усть-Донецкого района в балансе интересов туристов и жителей // Социология города. 2026. № 2. С. 80—94. DOI: 10.35211/19943520_2026_2_80

Введение

В последние годы в России наблюдается устойчивый рост внутреннего туризма [1]. Малые исторические поселения, сохранившие историко-культурную среду и традиции, становятся перспективными для развития познавательного туризма. Однако стремительное развитие туризма может уг-

[1] Туризм в России. Итоги 2024 года. URL: https://www.economy.gov.ru/material/directions/turizm/turizm_v_rossii_itogi_2024_goda.html (дата обращения: 10.01.2026).

рожать физической сохранности объектов наследия, вести к визуальной деградации исторической среды и вытеснению местного населения (Rodwell, 2014). Проблема сохранения культурного наследия, рассматриваемая в качестве общего блага, противоречит частным интересам извлечения экономической выгоды, что проявляется особенно остро в условиях малых поселений, таких как Усть-Донецкий район Ростовской области с его уникальным комплексом казачьих станиц и хуторов.

Теоретические аспекты управления наследием и вопросы устойчивого туризма исследовали А. В. Крашенинников, М. А. Рысаева, М. Ю. Шерешева и др. Однако в этих работах недостаточно рассмотрена специфика малых и сельских исторических поселений, где социальные связи теснее, а экономические риски выше. Существует дефицит исследований, предлагающих практические инструменты регулирования, адаптированные к локальным условиям, что определяет научную новизну данного исследования.

Современный подход к сохранению и развитию исторических поселений предлагает рассматривать их не как статичные музеи, а как живые социально-пространственные системы, в которых материальное наследие (планировка, застройка) неразрывно связано с нематериальным: с традициями и идентичностью. При таком подходе ключевой задачей является не столько консервация и охрана единичных памятников, сколько управление развитием исторических поселений[2], опирающееся на «историко-культурный потенциал территории», включающий ландшафт, местные промыслы и социальные практики (Крашенинников, 2018). Особенностью развития «устойчивости исторической среды» является ее способность сохранять идентичность под внешними вызовами, например туристическим прессингом (Шерешева, 2021), когда неконтролируемое развитие исторического города нарушает устойчивость, а грамотное управление укрепляет ее. Исследователи выделяют следующие основные проблемы, связанные с развитием туризма в исторических поселениях:

– земельно-имущественные противоречия между ограничениями, накладываемыми охранными зонами, и экономическими ожиданиями собственников;

– визуально-средовой конфликт между стремлением к сохранению исторического облика и желанием владельцев повышать этажность, использовать современные материалы и рекламу;

– функциональное противоречие между сохранением традиционной жилой функции и активным туристическим освоением (Рысаева, Рысаева, 2021).

Подходы к сохранению исторической застройки эволюционировали от жестких запретов к поиску гибких механизмов регулирования и переходу к совместному управлению, развитию государственно-частного партнерства, экономическому стимулированию, созданию фондов, способствующих проведению ревитализации. В большинстве случаев в российской практике основными инструментами остаются зонирование и регламентация, но их эффективность в малых поселениях часто ограничена. В качестве дополнения

[2] Концепция по развитию исторических поселений, поддержке и популяризации культурных и туристских возможностей, развитию экономики культурного наследия на период до 2030 года. URL: https://culture.gov.ru/documents/kontseptsiya-po-razvitiyu-istoricheskikh-poseleniy-podderzhke-i-populyarizatsii-kulturnykh-i-turists/ (дата обращения: 10.01.2026).

исследователи предлагают «мягкое регулирование», включающее неформальные соглашения, просвещение собственников и поддержку локальных инициатив, что способствует формированию ответственного сообщества (Рысаева, 2022); важную роль также играют методы «соучаствующего проектирования» (Шерешева, 2021). Они помогают сформировать модель развития поселения, которая будет отражать социальные, культурные и другие особенности. При внедрении моделей, придуманных для вымышленных форм социальной жизни, зачастую возникает дискомфорт, который ощущается как отсутствие безопасности, уюта и ясности смыслов (Крашенинников, 2024).

Современные теоретические исследования и практика демонстрируют необходимость перехода от унифицированных к адресным методам управления развитием исторических поселений. Однако остается недостаточно изученной проблема адаптации этих теоретических наработок и инструментов регулирования к конкретным типам малых исторических поселений с ярко выраженной спецификой (например, казачья станица, винодельческий хутор и т. д.). Поэтому важно рассмотреть дифференциацию и адаптацию инструментария балансирования публичных и частных интересов при развитии населенных пунктов применительно к различным типам исторических поселений в рамках одного муниципального района (на примере станиц и хуторов Усть-Донецкого района).

Цель — разработать теоретическую модель развития исторических поселений Усть-Донецкого района, опирающуюся на историко-культурные и природно-климатические ценностные качества места с учетом социально-экономических особенностей населенных пунктов Нижнего Дона.

Задачи:

– выявить типичные проблемы развития исторических населенных пунктов, связанные с балансом интересов туристов и жителей;

– систематизировать теоретические подходы к установлению баланса публичных и частных интересов в сохранении историко-культурного наследия;

– проанализировать эффективные инструменты регулирования развития исторических населенных пунктов, основываясь на российском и зарубежном опыте;

– сформулировать рекомендации по развитию хутора Пухляковский, станиц Мелиховская и Раздорская.

Основные проблемы развития исторических населенных пунктов

Управление развитием исторических поселений — это процесс балансирования между противоположными, но легитимными интересами различных групп. В отличие от явных социальных или правовых конфликтов, конфликт интересов в градостроительной среде исторических поселений часто носит накопительный характер и проявляется в столкновении ценностей, целей использования территории и представлений о ее будущем. В данном исследовании конфликт интересов определяется как ситуация, при которой реализация законных интересов одной группы стейкхолдеров (например, жителей, бизнеса, туристов) объективно препятствует или существенно ограничивает реализацию интересов другой группы, а существующие правовые и управленческие механизмы не обеспечивают их эффективного согласования в рамках устойчивого развития исторической территории. К ключевым типам конфликтов, препятствующих развитию территории, относят:

– ценностно-средовые: между сохранением подлинной исторической среды (ценность для музеев, экспертов, туристов, части жителей) и необходимостью ее модернизации для комфортного проживания или ведения бизнеса;

– функционально-планировочные: между различными видами землепользования (например, жилая застройка против массового туризма, промышленная деятельность против рекреации);

– инвестиционно-управленческие: между краткосрочными коммерческими интересами инвесторов и долгосрочными целями комплексного социального и культурного развития территории, а также между разными уровнями власти (поселение/район/область).

Для выявления проблем развития исторических населенных пунктов в работе использованы следующие методы:

– анализ нормативно-правовой базы и проектной документации: выявление заложенных в нормативных документах потенциальных противоречий между режимами использования территорий и декларируемыми целями;

– анализ материалов местных средств массовой информации, социальных сетей, протоколов публичных слушаний и обращений граждан для фиксации явных точек напряжения и дискурсов разных групп;

– полевые наблюдения и визуальный анализ: фиксация физических проявлений конфликтов — дисгармоничное новое строительство, заброшенные исторические здания, нерешенные проблемы благоустройства, стихийное использование территорий;

– экспертные интервью (глав администраций, музейных работников, предпринимателей, активистов) для выявления неочевидных конфликтов и позиций ключевых стейкхолдеров;

– сравнительный анализ: сопоставление ситуаций в трех населенных пунктах для выявления общих системных проблем и уникальных локальных противоречий.

Проблемы перспективного развития населенных пунктов Нижнего Дона Усть-Донецкого района

Для анализа перспектив развития выбраны три населенных пункта Усть-Донецкого района Ростовской области: станицы Мелиховская и Раздорская, хутор Пухляковский с разной доминирующей социально-экономической функцией, но имеющие историко-культурную ценность и высокий потенциал для развития (Есаулов, 2004). Перечисленные населенные пункты расположены на живописном берегу реки Дон. С середины XX в. здесь развивали рекреационную функцию: строили базы отдыха, санатории, детские лагеря, позднее точечная хаотичная застройка привела к утрате стилевого единства и ландшафтной целостности. В настоящий момент Раздорский этнографический историко-архитектурный комплекс в Усть-Донецком районе Ростовской области включает в себя станицу Раздорскую, остров Поречный, хутор Пухляковский, остров Пухляковский (Гостевой), хутор Коныгин и внесен в 2021 г. в перечень выявленных объектов культурного наследия Ростовской области в виде достопримечательного места[3].

[3] Администрация Усть-Донецкого района. Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области информирует. URL: ttps://ustland.donland.ru/presscenter/news/128272/ (дата обращения: 10.01.2026).

Историко-архитектурная среда казачьих станиц демонстрирует не только эстетические и функциональные аспекты региональной архитектуры, но и культурные, социальные и духовные ценности, связанные с ней (Бергман, 2024). Эти места обладают ценным историко-культурным наследием: археологическим (от неолита до Средневековья) и казачьим (XVI—XIX вв.). Наличие многочисленных выявленных, но не исследованных объектов археологии (курганов) создает постоянный фон «ожидания открытия». Это накладывает правовые ограничения на хозяйственную деятельность[4], требуя особого режима согласований и порождая потенциальные трения между органами охраны наследия и собственниками земель. При схожих чертах каждое из поселений обладает различными доминирующими функциями и заинтересованными в развитии сторонами.

Станица Раздорская основана в 1549 г.[5], является административным центром, где Раздорский этнографический музей-заповедник выступает в качестве градообразующей организации, является доминирующим субъектом и заинтересованным лицом, определяющим направления сохранения, интерпретации наследия и туризма. Место связано с такими фигурами российской истории и культуры, как казачьи атаманы, Петр I, В. И. Суриков, В. М. Шукшин и др. Ключевой объект станицы — «Курень казака Енкина», входящий в состав музея-заповедника, эталонный образец казачьего жилища. Рассматривая концепцию брендинга территории, целесообразно использовать потенциал места с выявлением столичности (первая казачья столица Дона) и одновременно провинциальности, аутентичности и мемориальности.

Проблема развития станицы Раздорской связана с противостоянием музея-заповедника (заинтересованного в сохранении исторически подлинного культурного ландшафта в его музейном качестве) и частных интересов местных жителей и бизнеса в модернизации жилья, развитии сервиса и новой застройки. Статус исторического поселения федерального значения создал ситуацию дисбаланса: историческое ядро станицы, обладающее основным туристическим потенциалом, находится в состоянии стагнации и постепенной деградации, что приводит к физическому упадку ключевых объектов (центрального парка, казачьих куреней), необратимо снижает привлекательность места. Основными проблемами развития являются:

– правовые ограничения: охранные регламенты для исторического центра не позволяют адаптировать объекты к современному использованию, блокируя частные инвестиции;

– финансовые ограничения: связаны с недостаточным бюджетом для проведения комплексной реставрации и содержания объектов;

– социально-экономический разрыв: отток активности из центра на периферию, деградация значимых объектов в историческом ядре станицы.

---

[4] Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». URL: http://www.kremlin.ru/acts/bank/18230 (дата обращения: 10.01.2026).

[5] Региональный портал администрации Раздорского сельского поселения Усть-Донецкого района Ростовской области. URL: https://razdorskoe.donland.ru/district/places/148/ (дата обращения: 06.02.2026).

Станица Мелиховская основана в 1594 г.[6] В станице сохранилось традиционное казачье жилище (курень). В настоящее время преобладают жилая и рекреационная функции, находится бывший санаторий-профилакторий «Мелиховский» (ныне база отдыха), множество ведомственных баз отдыха, яхт-клуб «Фрегат». Основой для развития территориального бренда является нереализованный санаторный и рекреационный потенциал: природно-бальнеологический (сероводородный источник, берег Дона) и рекреационный (яхтинг, пляжный отдых). В развитии станицы заинтересованы: жители, владельцы рекреационных объектов, потенциальные инвесторы.

Важным ресурсом территории является река Дон, которая отделена от жилой зоны пространственным разрывом. Береговая линия занята разрозненными объектами рекреационной инфраструктуры, функционально и визуально не связана с поселением (Горгорова, Иосипенко, Чегге, 2025). Идея комплексного рекреационного развития и создания современной санаторно-курортной зоны противостоит частным интересам множества мелких собственников существующих баз отдыха, а также интересам жителей, которые могут быть не заинтересованы в увеличении рекреационной нагрузки. Экономическая разобщенность собственников прибрежных объектов, действующих изолированно, не дает синергетический эффект, но неизбежно ведет к деградации отдельных участков, что снижает ценность всей береговой линии.

Хутор Пухляковский, основанный в 1780 г.[7], исторически стал центром донского виноградарства и виноделия (Войсковая школа виноградарства, сорт винограда «Пухляковский белый»). Станица связана с жизнью и творчеством писателя А. В. Калинина и с кинофильмами, снятыми по его произведениям («Цыган», «Возвращение Будулая»). Значимыми объектами хутора являются: музей виноградарства, дом-музей А. В. Калинина, картинная галерея, этнографический комплекс «Казачья усадьба», этно-археологический комплекс «Затерянный мир», пансионат «Пухляковский». Доминирующая функция — многофакторный культурно-туристический кластер, объединяющий агротуризм (виноделие), событийный туризм (фестивали «Донская лоза», «Калининское лето»), музейно-мемориальный туризм и интерактивную археологию. Основой потенциала для развития территории является синтетический бренд, основанный на триаде: агротуризм, литература и кино, история и культура.

В развитии станицы заинтересованы частные владельцы гостиниц, музеев, администрация, однако одной из ключевых проблем стала проблема координации и качества: отсутствие единого управляющего центра при множестве точек притяжения может приводить к разрозненности усилий и неравному качеству услуг. Примером диссонанса является новая набережная, созданная без учета уникального историко-культурного контекста. Планы по развитию

[6] Региональный портал Администрации Мелиховского сельского поселения Усть-Донецкого района Ростовской области. URL: https://melihovskoe.donland.ru/district/ (дата обращения: 06.02.2026).

[7] Региональный портал администрации Пухляковского сельского поселения Усть-Донецкого района Ростовской области. URL: https://puhlyakovka.donland.ru/district/ (дата обращения: 06.02.2026).

водного туризма и восстановлению причалов создают возможный интерес к коммерциализации туристической сферы, увеличению потока туристов.

Признанная историческая ценность хутора не подкреплена официальным охранным статусом. Это приводит к легальной, но разрушительной для идентичности застройке, когда современные коттеджи в центральной части постепенно размывают аутентичный облик казачьего хутора. Ключевые проблемы:

– ценностный конфликт: право собственника на современное жилье вступает в противоречие с коллективным интересом к сохранению визуального кода и туристической привлекательности места;

– нет законных оснований для регулирования архитектурного облика в связи с отсутствием специальных градостроительных регламентов;

– инфраструктурный прагматизм: благоустройство выполняется без учета исторического контекста, упуская возможности для усиления идентичности.

Проведенный анализ трех исторических поселений Усть-Донецкого района подтвердил наличие общих черт (рекреационный и историко-культурный потенциал) и выявил ключевые различия, которые позволяют рассматривать их как три различные модели взаимодействия заинтересованных сторон. Раздорская представляет модель с доминирующим публичным стейкхолдером (музеем-заповедником). В Мелиховской отсутствие лидера развития и четкой функции приводит к стагнации. Хутор Пухляковский иллюстрирует модель активного, но плохо координируемого рынка туристических услуг, что отражается на качестве создаваемой среды. Это подтверждает необходимость дифференцированного подхода к развитию городов и управлению их наследием.

Практики управляемого развития малых исторических городов

Управляемое развитие туризма в городе Чески-Крумлов (Чехия) выстроено на сочетании строгого охранного статуса ЮНЕСКО[8] и активной, детальной политики муниципалитета по регулированию туристического потока и предпринимательской деятельности. Предотвращение превращения исторического центра в «тематический парк» и сохранение качества жизни его жителей достигается:

– жесткими регламентами для фасадов, вывесок, уличной мебели и т. д.;

– ограничениями в размещении определенных типов коммерческих функций;

– правилами для экскурсионных групп (время, маршруты, использование аудиогидов), борьба с шумом;

– программами поддержки, направленными на развитие традиционных ремесел и семейных мини-гостиниц (пансионов), а не крупных сетевых отелей.

Управление развитием достигается не только запретами, но и регулированием регламентами (в том числе для бизнеса), что помогает поддерживать баланс между публичным благом (сохранением наследия) и частной прибылью, избегая чрезмерной коммерциализации, характерной для многих туристических центров (Воронина, 2019). Результатом является сохранение исто-

[8] Исторический центр города Чески-Крумлов. Список всемирного наследия. URL: https://whc.unesco.org/ru/list/617 (дата обращения: 10.01.2026).

рической среды и высокого качества жизни для жителей при устойчивом и значительном потоке туристов.

Инвестиции и налоговые льготы способствуют активизации процесса ревитализации. В Порту (Португалия) после получения историческим центром Рибейра статуса объекта Всемирного наследия ЮНЕСКО[9] масштабные инвестиции в создание инфраструктуры и реставрацию совместили с финансовыми стимулами для частных лиц и использовали следующие инструменты[10]:

– прямые инвестиции муниципалитета и государства в реставрацию ключевых памятников и благоустройство общественных пространств (набережная, площади);

– налоговые льготы и гранты: субсидии и льготные кредиты собственникам на восстановление жилого фонда при условии сохранения фасадов;

– позиционирование Порту как культурной столицы, привлечение креативной индустрии;

– повышение качества средств размещения, привлечение инвестиций в сферу гостеприимства (создание бутик-отелей, ресторанов).

Результатом стало восстановление центральной части города, рост туризма и частных инвестиций, однако за счет роста цен начался процесс вытеснения коренного населения, это потребовало корректировки политики (применение квот на апарт-отели, поддержка социального жилья) (Карпова, Федорова, 2020). Опыт Порту демонстрирует, что финансовые стимулы (налоги, гранты) важны для вовлечения частного капитала в сохранение наследия, однако они должны сопровождаться социальными мерами, чтобы развитие не привело к выдавливанию местного городского сообщества.

Частно-государственное партнерство в селе Вятское[11] (Ярославская область, Россия) послужило драйвером развития туристического центра при помощи:

– системного восстановления десятков исторических домов под музеи, гостиницы, рестораны с сохранением целостности среды;

– создания множества точек притяжения (десятка музеев, фестивалей, отелей, в том числе спа), которые делают посещение длительным и экономически целесообразным;

– работы с сообществом: создание новых рабочих мест, вовлечение местных жителей в проект, поддержка локальной идентичности.

Результатом стало социально-экономическое возрождение села (которое стало драйвером развития всего района), создание целостной, насыщенной городской среды и поддержание устойчивого потока туристов (Семенова, 2021). Так развитие небольшого населенного пункта может быть инициировано местным лидером (инвестором, энтузиастом).

Изменение профиля города в основном связано с социально-экономическими изменениями и закрытием градообразующих предприятий.

[9] Исторический центр города Порту. Список Всемирного наследия. URL: https://whc.unesco.org/ru/list/755 (дата обращения: 10.01.2026).

[10] Официальный туристический портал г. Порту. Разделы об истории и реставрации района Рибейра. URL: https://visitporto.travel/ (дата обращения: 10.01.2026).

[11] Музейный комплекс Вятское. URL: https://vyatskoe-selo.ru/company/ (дата обращения: 10.01.2026).

Так, в городе Гаврилов Посад (Ивановская область, Россия) проведена реновация комплекса конного завода XVIII—XIX вв. в туристический центр с использованием следующих инструментов:

– включение в федеральные программы («Императорский маршрут»), получение грантов на реставрацию значимых объектов;

– адаптация исторических зданий конного завода под современный музейный, событийный и туристический комплекс.

Результатом является сохранение исторически ценного здания, создание туристического продукта, дающего импульс развитию города. Однако промышленное наследие следует рассматривать не только как материальные объекты, но и формирующее «дух места», поэтому при реконструкции важно сохранить подлинность и смысл, не привнося новую функцию, а развивая существовавшую в новом качестве.

Событийные мероприятия становятся драйверами развития территории, например фестиваль в городе Выкса (Нижегородской области). Объекты, создаваемые в рамках фестиваля, обогатили городскую среду: «Павильон будущего», построенный с целью привлечения местных жителей к развитию городской среды, получил общероссийскую премию за лучшее архитектурное сооружение из дерева АРХИWOOD в 2023 г. (Горгорова, 2024). Пример Выксы демонстрирует, что можно, сохраняя промышленный профиль города, сделать его культурно привлекательным, давая возможность туристам погрузиться не в искусственно созданную, а в подлинную среду: посетить завод, посмотреть на сталелитейное производство и пообедать в столовой для рабочих[12].

Разработка рекомендаций для исторических районов способствует сохранению их исторического облика, минимизировав вмешательства, упростив процесс получения необходимых документов для согласования новых построек. В городе Бойсе в США[13] рекомендации по проектированию были подготовлены на основе изучения исторических жилых районов города: стилей, элементов и особенностей существующих домов; даны рекомендации по проектированию пристроек, нового строительства, облику улиц.

Рекомендации по проектированию в Англии отражают иерархию улиц и связаны с зонированием города (Лутченко, Комелева, 2025). В них могут быть отражены особенности ландшафта, элементы зданий, колористика и материалы. В дизайн-коде Оукли Вейл, окраина г. Корби (Великобритания)[14], описаны элементы, формирующие облик улиц (мощение, оформление границ, озеленение, элементы благоустройства), определены параметры для зданий (материалы, виды крыш и их детали, входные группы, оформления оконных проемов), также показаны ограничения для фасадного оформления.

Анализ практик регулирования развития исторических населенных пунктов позволил выделить следующие принципы:

---

[12] Туристический портал Нижегородской области. URL: https://nn-tourist.ru/oblast/vyiksa (дата обращения: 10.01.2026).

[13] Mckibben and Cooper, Maguire T., LEED-AP, Kushlan D., AICP, Winter & Company. Design Guidelines for Residential Historic Districts. Boise, 2013.

[14] ADAM Urbanism. Oakley vale design code. Corby, 2022.

– **регулирование через стимулы и правила,** для этого необходимо применение мер поддержки (грантов, льгот) и ограничение через регламенты;

– **создание критической массы,** а не точечных проектов, т. е. функционально насыщенной городской среды;

– **сохранение и поддержание целостного архитектурного и градостроительного облика и узнаваемого бренда города** при помощи регламентов, работы с населением;

– **наличие субъекта, берущего на себя ответственность за развитие города** (лидера, в том числе частного инвестора или самоорганизованного сообщества);

– **актуализация наследия** предполагает создание востребованной современной функции при сохранении «духа места»;

– **использование событийных мероприятий для развития территорий.**

Рекомендации по совершенствованию механизмов управления развитием исторических поселений Усть-Донецкого района

Система мер и механизмов, адаптированных к условиям Усть-Донецкого района, сгруппирована по двум основным уровням: стратегическому (районному) и тактическому (станичному).

Создание единого бренда и общей стратегии развития населенных пунктов. Для преодоления разрозненности развития станиц следует рассматривать Усть-Донецкий район как единый туристско-рекреационный кластер «Донские исторические станицы и хутора». Для этого необходимо в «Стратегии комплексного развития исторических станиц Усть-Донецкого района» определить направления развития, общий бренд территории, роль каждого населенного пункта. Например, станица Раздорская — музейный центр, хутор Пухляковский — центр этнографического туризма и ремесел, а станица Мелиховская предназначена для рекреационного туризма. Для разработки стратегии нужно создать межстаничный координационный совет (рабочую группу), в состав которого войдут представители администрации района, главы и активисты сельских поселений, депутаты, представители бизнеса (гостиницы, рестораны, туроператоры), научного и музейного сообществ. Задачами этого координационного совета будут: согласование планов развития, решение конфликтных ситуаций, совместный маркетинг, лоббирование общих интересов на региональном уровне.

Для разработки регламентов для исторических поселений необходимо создать экспертную группу, инициированную администрацией района, с привлечением экспертов и публичным обсуждением с жителями населенных пунктов, определив требования:

– к объемно-пространственным решениям зданий и сооружений;

– архитектурному облику, включая материалы и колористику, характер ограждений и др.;

– элементам благоустройства, включая типы дорожных покрытий, уличного освещения, малые архитектурные формы;

– размещению информации и рекламы.

Данные регламенты, реализуемые в рамках общей стратегии, должны учитывать уникальный потенциал и проблемы населенных пунктов. Их рекомендуется принять как приложение к правилам землепользования и застройки для каждого населенного пункта.

В станице Раздорской для решения проблемы требуется не отмена статуса, а целенаправленная «разморозка», стимулирующая восстановление и развитие исторического ядра. Для этого необходима разработка гибких правил землепользования и застройки, а также создание пакета инвестиционно привлекательных условий (специальные режимы налогообложения, инструменты субсидирования, государственно-частное партнерство). Это позволит привлечь средства для реставрации и даст импульс для вовлечения местного населения в бизнес и туризм.

В Пухляковском необходимо инициировать процедуру присвоения хутору статуса исторического поселения регионального значения или разработать местные архитектурно-градостроительные рекомендации.

В Мелиховской решение требует консолидации интересов множества собственников, создания кластера или ассоциации и разработки единой концепции развития береговой зоны, а также поиска инвесторов для модернизации санатория и создания связей жилой застройки и реки.

Рекомендации направлены на создание устойчивой модели развития, где сохранение наследия является драйвером роста качества жизни, а не его ограничением. Развитие населенных пунктов невозможно без просвещения местного населения: знание местными жителями истории, культуры и особенностей местной архитектуры сделает гармоничным развитие в станицах и хуторах Дона трех пластов архитектуры (профессиональной, народной и архитектуры, созданной без архитектора), давая возможность для совместного проектирования и созидательного творчества жителям (Есаулов, 2009).

Заключение

Проведенное исследование посвящено актуальной и сложной проблеме управления развитием исторических поселений, находящихся в условиях стагнации. На примере населенных пунктов Усть-Донецкого района (Раздорская, Пухляковский, Мелиховская) выявлен типичный для многих малых исторических городов России синдром «застывшего наследия»: культурный и исторический потенциал существует, но не работает на развитие территории. Анализ показал, что корень проблем лежит в системном кризисе управления, который проявляется в следующем:

– отсутствие целостной стратегии, объединяющей интересы сохранения наследия, социально-экономического развития и комфортной среды для жителей;

– правовой и регуляторный вакуум, приводящий к хаотичной застройке и утрате ценности исторического ландшафта;

– пассивная роль местного сообщества, которое часто исключено из процессов принятия решений о будущем своей территории.

Анализ успешных российских и зарубежных практик развития исторических поселений позволил выявить универсальные принципы. Ключевой — отказ от пассивной консервации в пользу ревитализации, где историческое наследие становится драйвером развития. Эффективные модели базируются на жестких правилах сохранения среды (регламенты), гибких экономических стимулах (гранты, налоговые льготы) и активном партнерстве между властью, бизнесом, экспертами и жителями.

На основе этих принципов для каждого из трех населенных пунктов Усть-Донецкого района разработаны рекомендации (табл.). Исследование подтверждает центральную гипотезу о том, что успешное развитие исторических поселений возможно только через комплексный, сбалансированный и инклюзивный подход к управлению. Необходимо синхронизировать усилия по физическому сохранению объектов с мерами по экономическому оживлению территории и социальной активизации сообщества. Для Усть-Донецкого района это означает переход от фрагментарных, точечных действий к выстраиванию целостной системы, где каждый элемент — от казачьего куреня до ландшафта Дона, от музейного экспоната до живого ремесла — обретает ценность и включен в логику устойчивого развития.

Тактический уровень: адресные меры для каждого населенного пункта

Населенный пункт и ключевая проблема развития	**Рекомендуемые меры**
Раздорская Жесткий охранный режим блокирует развитие и ведет к стагнации	1. Дифференцировать зоны охранных режимов (совместно с музеем-заповедником и региональными органами охраны наследия), выделяя: – зону строгого режима (ядро музея); – зону адаптивного регулирования (создание гостевых домов, кафе, творческих мастерских) при обязательном соблюдении архитектурных и градостроительных регламентов; – буферную зону развития для новой инфраструктуры. 2. Разработать программу партнерства с музеем: предусмотреть механизм, чтобы музей не только выступал в качестве контролера, но был консультантом для жителей и инвесторов
Пухляковский Отсутствие режима ведет к легальной застройке, разрушающей историко-архитектурный облик	1. Легитимация правил через кооперацию: создать ассоциацию операторов туризма и гостеприимства, объединяющую частные музеи, винодельни, гостевые дома и представителей местного сообщества. Совместно разработать кодекс ответственного развития, фиксирующий стандарты новой застройки, вывесок и благоустройства. 2. «Мягкое» зонирование и брендинг: на основе кодекса инициировать процедуру установления для хутора зоны охраняемого ландшафта или достопримечательного места — менее жесткого, чем для Раздорской, но дающего правовые основания для контроля за средой. Создать единый визуальный стиль и навигацию для всех участников кластера
Мелиховская Утрачена связь «поселение — река»	1. Разработать и реализовать проект комплексного благоустройства, связывающего жилую часть станицы с набережной и рекреационной зоной пешеходным и велосипедным маршрутами, включая в них смотровые площадки и общественные пространства. 2. Создать «Береговой кластер», инициировав объединение собственников и арендаторов объектов у реки (кафе, базы отдыха, причалы) в неформальную ассоциацию. Ее цель — совместный маркетинг, проведение общих событий (фестивалей, регат) и диалог с администрацией о развитии инфраструктуры, что превратит разрозненные точки в единый пункт притяжения

Реализация предложенных рекомендаций позволит не только сохранить уникальный историко-культурный потенциал станиц и хуторов Нижнего Дона для будущих поколений, но и создать качественную среду для нынешних жителей, превратив периферийные территории в точки притяжения, роста и гордости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Бергман А. В. Историко-архитектурная среда казачьих станиц на реке Дон в Ростовской области: дисс… канд. арх. СПб.: СПбГАСУ, 2024.

Воронина Л. П. Управление объектами Всемирного наследия: опыт Чешской Республики (на примере г. Чески-Крумлов) // Вопросы музеологии. 2019. № 2. С. 118—129.

Горгорова Ю. В. Архитектурная активация культурной привлекательности городской среды // Архитектура и современные информационные технологии. 2024. № 1(66). С. 224—233.

Горгорова Ю. В., Иосипенко Е. Л., Чегге В. С. Архитектурно-градостроительная концепция развития населенных пунктов Нижнего Дона Усть-Донецкого района Ростовской области // Вестник Волгогр. гос. архит.-строит. ун-та. Сер.: Строительство и архитектура. 2025. № 2(99). С. 252—265. DOI: 10.35211/18154360_2025_2_252

Есаулов Г. В. «Третий пласт» в архитектуре Юга России в XX веке // Academia. Архитектура и строительство. 2009. № 3. С. 36—38.

Есаулов Г. В. Архитектурно-градостроительное наследие Юга России (его формирование и культурный потенциал): дис… д-ра арх. М.: МАрхИ, 2004.

Карпова Г. А., Федорова Е. В. Устойчивый туризм в исторических городах Португалии: баланс между сохранением и коммерциализацией (на примере г. Порто) // Современные проблемы сервиса и туризма. 2020. Т. 14. № 4. С. 7—19.

Крашенинников А. В. Градостроительные принципы реабилитации малых поселений // Architecture and Modern Information Technologies. 2024. № 4(69). С. 169—178.

Крашенинников А. В. Малое историческое поселение: потенциал территории и методы его актуализации // Архитектура и современные информационные технологии. 2018. № 3(44). С. 154—167.

Лутченко С. И., Комелева Я. С. Принципы унификации градостроительных документов в мировой практике // Архитектура и современные информационные технологии. 2025. № 1(70). С. 238—261.

Рысаева М. А. «Мягкое регулирование» как инструмент сохранения идентичности малых исторических поселений // Региональные исследования. 2022. № 2(76). С. 89—101.

Рысаева М. А., Рысаева И. А. Конфликт публичных и частных интересов в исторической среде малого города: типы, причины, механизмы урегулирования // Вестник Томского государственного университета. Культурология и искусствоведение. 2021. № 43. С. 231—243.

Семенова А. Р. Ревитализация исторического центра как инструмент ГЧП: кейс города Ярославля // Экономика региона. 2021. Т. 17. № 3. С. 1020—1034.

Шерешева М. Ю. Соучаствующее проектирование в исторических поселениях: методы вовлечения местного сообщества // Городские исследования и практики. 2021. Т. 6. № 4. С. 45—60.

Rodwell D. Negative Impacts of World Heritage branding: Liverpool – an unfolding tragedy' // Primitivetider, Special edition. 2014. No. 12.

Research Article

Yulia V. Gorgorova✉
Candidate of Architecture, Associate Professor, Professor of Architectural and Environmental Design, Southern Federal University; 105/42, Bol'shaya Sadovaya st., 344006, Rostov-on-Don, Russia;
e-mail: gorgor.pro@yandex.ru

Ekaterina L. Iosipenko
Lead Architect, Scientific and Design Organization "Southern Urban Development Center". 121/262a, Gazetnyi Lane, 344003, Rostov-on-Don, Russia;
e-mail: urgc@mail.ru

DEVELOPMENT OF HISTORICAL SETTLEMENTS OF THE UST-DONETSK DISTRICT IN THE BALANCE OF INTERESTS OF TOURISTS AND RESIDENTS

Abstract. Along with the positive effects of tourism, many cities are increasingly experiencing the negative consequences of excessive tourism (overtourism), which impact the quality of life of residents and travelers. Tourism development often leads to conflicts of interest between residents and tourists, which is particularly acute in small settlements with fragile socioeconomic environments, such as the settlements of the Lower Don in the Ust-Donetsk district of the Rostov region. The aim of this study is to identify effective tools for the sustainable development of the architectural and spatial environment of historic settlements. The research methodology is based on an analysis of regulatory documents, field studies, and an assessment of successful solutions to similar problems in modern practice. Sustainable development of small historic settlements is achieved not through universal measures, but through individual regulatory tools tailored to the specific cultural landscape and socioeconomic context. A differentiated set of regulatory tools is proposed for each type of settlement: Melikhovskaya, Pukhlyakovskoye, and Razdorskaya.

Key words: heritage management, sustainability, urbanism, participatory design, territorial development, branding, urban planning.

For citation: Gorgorova Yu. V., Iosipenko E. L. (2026) Development of historical settlements of the Ust-Donetsk district in the balance of interests of tourists and residents. *Sotsiologiya Goroda* [Urban Sociology], no. 2, pp. 80—94 (in Russian). DOI: 10.35211/19943520_2026_2_80

REFERENCES

Bergman A. V. (2024) *Historical and architectural environment of Cossack villages on the Don River in the Rostov region*. PhD Diss. Saint Petersburg (in Russian).

Esaulov G. V. (2004) Architectural and urban planning heritage of the South of Russia (its formation and cultural potential). PhD Diss. Moscow: MArchI (in Russian).

Esaulov G. V. (2009) "Third layer" in the architecture of the South of Russia in the XX century. *Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo* [Academia. Architecture and construction], no. 3, pp. 36—38 (in Russian).

Gorgorova Yu. V. (2024) Architectural activation of the cultural attractiveness of the urban environment. *Arkhitektura i sovremennye informatsionnye tekhnologii* [Architecture and modern information technologies], no. 1, pp. 224—233 (in Russian).

Gorgorova Yu. V., Iosipenko E. L., Chegge V. S. Architectural and urban planning concept for the development of settlements of the Lower Don Ust-donetsk district of Rostov region. *Vestnik Volgogradskogo gosu-darstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Stroitel'stvo i arhitektura* [Bulletin of Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering. Series: Civil Engineering and Architecture], 2025, iss. 2, pp. 252—265 (in Russian). DOI: 10.35211/18154360_2025_2_252.

Karpova G. A., Fedorova E. V. (2020) Sustainable Tourism in Historic Cities of Portugal: Balancing Preservation and Commercialization (Based on Porto). *Sovremennye problemy servisa i turizma* [Modern Issues of Service and Tourism], vol. 14, no. 4, pp. 7—19 (in Russian).

Krasheninnikov A. V. (2018) Small Historical Settlement: Territory Potential and Methods of Its Enhancement. *Arkhitektura i sovremennye informatsionnye tekhnologii* [Architecture and Modern Information Technologies], no. 3, pp. 154—167 (in Russian).

Krasheninnikov A. V. (2024) Urban Planning Principles for the Rehabilitation of Small Settlements. *Architecture and Modern Information Technologies*, no. 4, pp. 169—178 (in Russian).

Lutchenko S. I., Komeleva Ya. S. (2025) Principles of Unification of Urban Planning Documents in World Practice. *Arkhitektura i sovremennye informatsionnye tekhnologii* [Architecture and Modern Information Technologies], no. 1, pp. 238—261 (in Russian).

Rodwell D. (2014) Negative Impacts of World Heritage branding: Liverpool — an unfolding tragedy. *Primitivetider, Special edition*, no. 12.

Rysaeva M. A. (2022) "Soft Regulation" as a Tool for Preserving the Identity of Small Historical Settlements. *Regional'nye issledovaniya* [Regional Studies], no. 2, pp. 89—101 (in Russian).

Rysaeva M.A., Rysaeva I.A. (2021) Conflict of Public and Private Interests in the Historical Environment of a Small Town: Types, Causes, and Resolution Mechanisms. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Kul'turologiya i iskusstvovedenie* [Bulletin of Tomsk State University. Cultural Studies and Art Criticism], no. 43, pp. 231—243 (in Russian).

Semenova A. R. (2021) Revitalization of the Historic Center as a PPP Tool: the Case of the City of Yaroslavl. *Ekonomika regiona* [Economy of the Region], vol. 17, no. 3, pp. 1020—1034 (in Russian).

Sheresheva M. Yu. (2021) Participatory design in historical settlements: methods of involving the local community. *Gorodskie issledovaniya i praktiki* [Urban research and practices], vol. 6, no. 4, pp. 45—60 (in Russian).

Voronina L.P. (2019) World Heritage Site Management: The Czech Republic's Experience (Case Study: Český Krumlov). *Voprosy muzeologii* [Questions of museology], no. 2. pp. 118—129 (in Russian).

Поступила в редакцию 08.02.2026 *Received 08.02.2026*

Принята в печать 18.04.2026 *Accepted for publication 18.04.2026*