

УДК 72.025.5.002

ПРЕДПОСЫЛКИ, ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ И ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ ЗДАНИЙ

*д-р архитектуры, проф. И.Г. МАЛКОВ, И.В. РУДЕНКОВА
(Белорусский государственный университет транспорта, Гомель)*

Под перепрофилированием зданий понимается смена функционального целевого назначения. Современный уровень социально-экономического развития диктует возрастающую с каждым годом значимость и актуальность данного процесса. В статье авторами выделены и рассмотрены основные направления и предпосылки архитектурного перепрофилирования промышленных и гражданских зданий, целесообразность проведения смены функциональной нагрузки зданий. Приведены примеры существующего зарубежного и отечественного опыта по этой тематике. Выявлены перепрофилированные объекты в городе Гомеле.

Ключевые слова: *перепрофилирование, промышленные и гражданские здания, зарубежный и отечественный опыт, основные предпосылки перепрофилирования зданий.*

Введение. Актуальность проблемы. Со временем многие объекты перестают соответствовать изменившимся функциональным, экономическим и эксплуатационным требованиям. В связи с этим возникает необходимость проведения архитектурного перепрофилирования зданий различного назначения. На сегодняшний день данный процесс считается наиболее перспективным направлением в строительной сфере зданий и сооружений, которое начало зарождаться около ста лет назад, но получило особую популярность в начале XXI века. Европейские здания обретают иную жизнь уже несколько десятилетий подряд. Известно множество примеров удачного перепрофилирования за рубежом. В белорусских городах относительно недавно обратили внимание на данное направление, но уже добились определенных результатов.

В последние годы накоплен значительный опыт проведения перепрофилирования и реконструкции зданий, разработано большое количество инструктивных и рекомендательных документов по восстановлению и усилению несущей способности конструктивных элементов зданий. Исследование авторы проводили, основываясь на принципах и методах по перепрофилированию, рефункционализации, адаптации и реконструкции гражданских и промышленных зданий, изложенных в научных трудах и статьях М.Е. Бассе, В.Л. Вольсона, А.Л. Гельфонд, Е.В. Денисенко, А.В. Коломийца, Л.В. Лобаковой, А.И. Мальганова, Т.Г. Маклаковой, А.И. Менейлюка, Г. Мюллера-Менкенса, М.В. Назаровой, Д.С. Рыбаковой [1], В.М. Супранович, А.М. Тимофеева, Т.П. Толпинской, Д.В. Топчего, В.И. Травина, С.А. Туртыгиной [2], О.Э. Туфлиной, Е.П. Уварова, А.А. Чадовича [3], А.Л. Шагина, В.В. Шейна, Н.П. Шепелева, А.Н. Шихова, М.С. Шумилова, А.А. Яковлева и др.

Особенности перепрофилирования под новое функциональное назначение. Общество является не только динамичной системой, но и целостной конструкцией, где элементы, хоть и разные, но взаимосвязаны друг с другом. Об этом и говорит итальянский мыслитель и философ XV века Никколо Макиавелли. Такие признаки, как устойчивость и динамичность, подтверждают изменчивость общества и тесную связь его сфер. Тезис «всякая перемена прокладывает путь другим переменам» касается всех областей и сфер жизнедеятельности социума, в том числе затрагивая и архитектурно-строительную отрасль. Подтверждением тому может служить процесс архитектурного перепрофилирования существующих зданий. Придавая новую функцию зданию, необходимо уделять внимание его окружению, той местности, на которой оно расположено, существующей застройке, чтобы новая функция стала наиболее востребованной. Появление понятия экологизации городского пространства, к примеру, привело к необходимости смены функционала промышленных объектов под гражданские здания, а также к их перемещению на окраину города.

Перепрофилированием называют смену функционального назначения здания с реконструкцией или без нее, приспособление зданий либо помещений под вид деятельности, отличающийся от его проектно-сметной и кадастровой документации. В отличие от реконструкции, которая направлена на изменение формы, при перепрофилировании уделяется внимание в первую очередь внедрению новой функции. Приступая к этому процессу, для начала необходимо определить состояние конструктивной основы, а также насколько новый функционал здания согласуется с генеральным планом развития города. С технической стороны, если конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, то перепрофилирование возможно провести с минимальными затратами с применением приемов перепланировки и обновления инженерной инфраструктуры. Но может потребоваться капитальный ремонт, а также приведение здания в соответствие со строительными, санитарно-техническими и противопожарными требованиями, что значительно увеличивает финансовые затраты. Кроме того, смена функционального назначения является сложным процессом и предусматривает проведение конкретных операций, регламентируемых законодательством: получение технического заключения, разработка проектной документации и технологической части проекта, а также соответствующие согласования в ряде инстанций (министерство чрезвычайных ситуаций, центр гигиены и эпидемиологии и другие органы).

В настоящее время можно выделить следующие перспективные направления в архитектурном перепрофилировании на основе различных групп строительных объектов:

- 1) из промышленного здания в общественное и жилое;
- 2) из общественного здания в общественное и жилое;
- 3) из жилого здания в общественное.

Перепрофилирование промышленных и производственных объектов. Перепрофилирование промышленных зданий получило наибольшее распространение в архитектурной практике. Яркими примерами такого решения является переустройство пришедших в упадок зданий заводов, фабрик, электростанций и др. В последние годы прослеживается тенденция выноса промышленных предприятий за пределы городской среды в связи со снижением их рентабельности, стремлением общества к экологизации пространства и увеличением спроса на объекты сферы обслуживания. Кроме того, в современных городах очень остро стоит проблема дефицита свободных территорий для строительства новых объектов [2]. Объемно-планировочные особенности таких предприятий, их энергетический потенциал и немалые площади позволяют адаптировать их под зрелищные сооружения (театры, музеи), библиотеки или многофункциональные объекты.

В развитых странах ежегодно рождаемость превышает смертность, что приводит к увеличению численности населения. Отсюда вытекает необходимость в наращивании жилого фонда. Размещение объекта перепрофилирования в центральной части города может быть привлекательно для создания элитного арендного жилья. Будь то жилое здание или общественное в центре города, оно может принести в будущем больше прибыли, чем изжившее себя промышленное предприятие.

И, конечно же, нельзя забывать о внешнем облике городского пространства, который оказывает влияние на психологическое состояние проживающих в данной местности людей. Наличие заброшенных территорий снижает уровень привлекательности городского пространства и, как результат, приводит к развитию депрессивного состояния у людей, а в некоторых случаях – и к повышению преступности, согласно теории «разбитых окон» [4]. Раскрывая ее суть с точки зрения архитектуры, можно отметить следующее: увеличению уровня преступности могут способствовать монотонные ленточные фасады зданий, заброшенные промышленные территории со сплошными однородными ограждениями из бетона, здания с разрушенной штукатуркой, разбитыми окнами и др.

Приведем несколько примеров из современной зарубежной и отечественной практики. Сравнительно недавно в Роттердаме появился невероятный комплекс Fenix I с жилыми лофтами и культурным кластером на месте исторических складов (рисунок 1). До 1980-х гг. район Катендрехт был индустриальным и портовым центром, после превратился в полузаброшенную неблагополучную территорию, расположенную практически в самом центре города. В 2007 году началась комплексная программа его преобразования и обновления, в рамках которой в здании старых довоенных складов разбили модный фуд-корт, офисы, многоуровневый гараж, а также творческие студии современного театра и цирковой школы Codart. Это позволило достигнуть высокой значимости района. В 2013 году архитектурное бюро Mei Architects and Planners выдвинуло предложение надстроить над зданиями складов жилые лофты с видами на все архитектурные достопримечательности на соседних берегах, а в цокольной исторической части сохранить творческое начало, которое возвратило район к жизни. Fenix I – это просторная концепция с высокой степенью гибкости и ориентацией на потребности покупателя, которая является уникальной для Европы [5].



Рисунок 1. – Многофункциональный комплекс с жилыми лофтами в Роттердаме, Нидерланды, 2007–2013 гг. [5]

В Москве в 2023 году ожидается открытие музея «Московский транспорт» в здании бывшего гаража на Новорязанской улице, которое сейчас является памятником архитектуры советского авангарда (рисунок 2). Концепция реставрации принадлежит архитектурному бюро Меганом [6].

Гараж для грузовых машин был построен в 1926–1929 гг. по проекту Константина Мельникова. Здание построено в форме подковы. Оно имело огромную площадь и вмещало до 260 грузовых машин. С 1948 по 2017 год в здании располагался автобусный парк Мосгортранса. Решение создать в гараже музей транспорта городские власти приняли еще в 2017 году. С тех пор разрабатывался архитектурный проект, проводилась подготовка здания к реставрации.

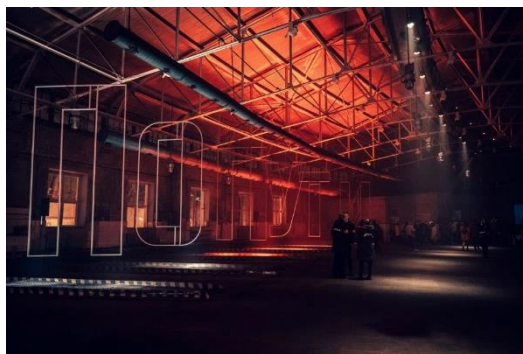


Рисунок 2. – Архитектурный проект музея «Московский транспорт» в Москве, Россия, 2017–2023 гг. [6]

Перепрофилирование старых объектов также практикуется и в Беларуси. Самым известным и наиболее масштабным примером является проект застройки двух кварталов в центральной части столицы (рисунок 3) [7]. Смена функционального назначения и в этом случае заняла достаточно много времени. В 2016 году территория была выкуплена, в марте 2019 года прошло его общественное обсуждение, и лишь в начале 2021 года проект вышел на стадию осуществления: в настоящее время ведутся подготовительные работы по прокладке сетей глубокого заложения, устройству фундаментов, цокольной части домов и подземного паркинга. Согласно проекту, разработанному компанией «А-100 Девелопмент», на месте бывшего троллейбусного депо появится современный жилой комплекс с объектами общественного назначения и комфортными «зелеными» дворами, а территорию завода «Горизонт» в границах пр. Машерова – ул. Куйбышева – ул. Киселева – ул. Чичерина преобразуют в общественную и жилую застройку с развлекательными и культурно-образовательными центрами, административными зданиями, кафе, ресторанами и квартирами в стиле лофт. Строительство запланировано до 2030 года.



Рисунок 3. – Перепрофилирование комплекса зданий на территории завода «Горизонт» (квартал 1) и бывшего троллейбусного депо (квартал 2) в Минске, Беларусь, 2016–2030 гг. [7]

Опираясь на вышесказанное, можно выделить основные причины, в связи с которыми становится необходимой смена функционального назначения промышленных объектов:

- снижение рентабельности предприятий;
- ориентация на экологическое развитие;
- отсутствие свободных территорий в черте города;
- размещение объекта в центре городской застройки;
- привлечение инвестиций;
- увеличение спроса на сферу услуг;
- увеличение численности населения;
- дефицит жилищных площадей;
- создание психологического комфорта;
- повышение уровня привлекательности городского пространства.

Перепрофилирование общественных объектов. При изучении процесса перепрофилирования общественных зданий наибольший интерес вызвали не востребовавшие строения учреждений образования и дошкольного воспитания, а также здания бывших церквей. В конце 1990-х – начале 2000-х гг. под процесс перепрофилирования попали детские сады, которые были превращены в офисные здания. Архитектурные и конструктивные особенности детских садов позволяли использовать здания максимально эффективно. Расположение по центру внутренних несущих колонн позволяло создавать разнообразную перепланировку. Большинство детских садов с наличием довольно высоких потолков (до 4 м), крупных внутренних площадей (до 3000 м²) и прилегающей территории (до 1 га) были перепрофилированы в коммерческие объекты: офисы, банки, административные здания, стоматологические клиники, бутики [8]. Так, в Санкт-Петербурге по проспекту Солидарности здание бывшего детского сада заполнилось новым функционалом: продуктовый магазин, профессиональный клуб спортивных и боевых единоборств и стоматологическая поликлиника.

В ходе изучения современного отечественного опыта в Беларуси был выявлен интересный подход в перепрофилировании: внедрение жилой функции в бывших и не востребовавших по различным причинам зданиях учреждений образования и дошкольного воспитания. Подобные объекты можно встретить в сельской местности, в отдаленных населенных пунктах. Согласно информационной справке печатного издания «Советская Белоруссия», право приобретать на аукционах недвижимость для решения своих жилищных вопросов или ведения подсобного хозяйства физическим лицам дали в середине 2012 года. Первыми в стране к реализации этой возможности приступили в Гомельской области, перепрофилировав бывшее здание школы в Петриковском районе под индивидуальный жилой дом [9]. Приведем еще пару примеров в этом направлении. В агрогородке Городище Шкловского района Могилевской области в 2020 году появился проект перепрофилирования части детского сада под коммерческое жилье. Главными причинами данного решения послужили не востребованность объекта с большой площадью на территории малого населенного пункта, а также привлечение молодых семей с целью увеличения численности населения поселка. В городе Свислочь Гродненской области районные власти выдвинули предложение перепрофилировать здание бывшей школы под физкультурно-оздоровительный центр с элементами арендного жилья. Расположение объекта в центральной части города придает проекту особую значимость. В здании появятся тренажерный и игровые залы, помещения для активного отдыха, центр детского творчества. Кроме того, на базе бывшего интерната школы планируется обустроить арендные квартиры для молодых специалистов.

Выделим следующие предпосылки для перепрофилирования зданий детских садов и учреждений образования:

- не востребованность объектов;
- привлечение молодых семей с целью увеличения численности жителей малых населенных пунктов;
- приоритетное размещение объекта в центре городской застройки;
- близость с развитой транспортной инфраструктурой;
- большие площади помещений и прилегающей территории;
- объемно-планировочные и конструктивные особенности зданий (высокие потолки, расположение несущих колонн по центру, прочность конструктивной системы);
- привлечение инвестиций;
- увеличение спроса на сферу услуг.

В конце XX – начале XXI веков в зарубежных странах появился новый нетрадиционный для нашего региона подход – перепрофилирование зданий церквей. При изучении современного опыта были выявлены следующие направления перепрофилирования зданий церквей: в жилые, в многофункциональные, в торговые, в спортивные, в развлекательные здания с элементами общественного питания.

Ниже приведены примеры трансформации культовых построек под иные функции.

Так, в Новом Орлеане старая церковь Святого Альфонса была перепрофилирована в жилой комплекс. Ее благоприятное расположение рядом с парковой зоной и сохранившиеся в хорошем состоянии конструктивные особенности (высокие потолки и окна, толстые стены) имели особую привлекательность для покупателей.

В 2020 году в США открылось новое гибридное пространство The Ruby Street в здании бывшей церкви конца XIX века (рисунок 4) [10]. Авторами проекта являются дизайнер Франческа де ла Фуэнте и студия Working Holiday Studio. Теперь здесь появились совершенно новые функции: коворкинг, фотостудия, площадка для проведения развлекательных и торжественных мероприятий, зона для отдыха.

В 2019 году в Китае в здании бывшей православной церкви Святого Николая появился книжный магазин Sinan Books (рисунок 5). Над проектом работали архитекторы китайского бюро Wutoria Lab. Для местного населения Шанхая это строение стало храмом поэзии [11].

Церковь была построена в 1932 году. В XX веке внутреннее пространство здания использовалось как офисы, фабрика, склад, столовая, а позже и ресторан с клубом. С 1994 года постройка находится под защитой государства, поэтому перед архитекторами стояла непростая задача адаптировать помещения для новых нужд с обязательным условием сохранения исторических декоративных и конструктивных особенностей. Здание включает в себя читальные и демонстрационные залы, кафе, комнату отдыха и смотровую площадку.



Рисунок 4. – Гибридное пространство The Ruby Street в Лос-Анджелесе, США, 2020 г.



Рисунок 5. – Книжный магазин Sinan Books в Шанхае, Китай, 2019 г.

Ярким примером перепрофилирования церкви в здание со спортивной функцией является оригинальный спортивный комплекс «Храм баскетбола» в Канаде. Церковь была построена в 1855 году, но в 2011 году была закрыта в связи с сокращением числа прихожан. По сообщению издания ABC 7, в 2018 году у заброшенного строения появился новый владелец – американская компания Nike, которая приняла решение таким креативным способом реорганизовать церковные пространства в баскетбольную площадку и тренажерные залы для учащихся местной средней школы [12]. Интерьеры помещений выполнены в спортивной тематике: витражи оформлены в виде баскетбольных мячей, а дверцы шкафчиков в раздевалках напоминают входы в кельи.

И наиболее шокирующий вид перепрофилирования церковных зданий нашел свое распространение в США. В этой стране повсеместно пустующие здания церквей преобразуют в ночные клубы и рестораны. Данный процесс начался в 90-е гг. XX века. В большинстве случаев меняется лишь функциональное назначение зданий с сохранением архитектурных особенностей интерьеров и экстерьеров.

Главной предпосылкой для изменения профиля церквей под иную функцию является лишь их невостребованность на определенной территории и снижение численности прихожан. Очевидно, что в славянских странах подобные преобразования не представляются возможными. Проведя опрос среди жителей Минска и Гомеля об отношении к данному явлению, более половины опрошенных высказались крайне негативно о нем. И это неудивительно. В сознании православного населения церковь всегда являлась «храмом души» и святым, неприкосновенным, сакральным местом. В зарубежных странах большинство населения имеют католическую веру, что и является главной предпосылкой в приемлемости такой трансформации. Кроме того, их сознание значительно отличается от нашего.

Перепрофилирование жилых объектов. Жилая функция здания может быть переведена в общественную: офис, магазин, банк, парикмахерская, тренажерный зал, учреждения здравоохранения. В данном случае требуется перевод в нежилой фонд. Наибольшее распространение этот процесс получил для помещений первых этажей многоэтажной жилой застройки. Особенности данного способа перепрофилирования является то, что производится оно зачастую путем реконструкции, связанной с повышением тепло- и звукоизоляционных качеств ограждающих конструкций (междуэтажных перекрытий, стен и перегородок), организацией дополнительных входов, перепланировки существующих помещений и их соответствующей отделки, демонтажем кухонного и санитарно-технического оборудования. Существует способ частичного перепрофилирования жилых зданий с целью разделения дома для вывода его части в нежилой фонд для развития частного бизнеса. Примером может служить реконструкция жилого дома в Раубичах в Минске по проекту архитектурной компании Аверса. Владельцы имеют свой небольшой бизнес по изготовлению на заказ детских ортопедических стелек и решили разместить во второй части дома мастерскую, кабинет врача-ортопеда и мини-офис [13].

В новых условиях социально-экономического развития существует ряд примеров перепрофилирования жилых зданий в полном объеме. Согласно градостроительному проекту детального планирования «Детальный план исторического центра г. Пинска с проектом регенерации исторической застройки» на 2021 год, предусмотрена модернизация и перепрофилирование жилых домов в гостиничные объекты, например, в хостелы (жилой дом по адресу пл. Ленина, 12 и жилой дом по адресу ул. Машковского, 6).

В Финляндии часть жилых домов перепрофилируют под специальные дома для престарелых с дополнительным уходом. Наиболее подходящими объектами выступают те, которые расположены в центральной части города или рядом с торговой зоной жилого района. Зачастую требуется перепланировка помещений для приспособления к нуждам лиц с ограниченными возможностями передвижения. Организация необходимой площади для оказания услуг решается путем объединения малых квартир.

Необходимость существенного увеличения объемов реконструкции и модернизации фонда недвижимости в различных странах диктуется рядом обстоятельств:

- несоответствие динамики социально-экономических процессов составу и качеству зданий гражданского назначения;
- невостребованность объектов;
- приоритетное размещение объектов в структуре города;
- близость с развитой транспортной инфраструктурой;
- привлечение инвестиций;
- увеличение спроса на развитие туристического бизнеса и сферы услуг;
- моральное старением объемно-планировочных решений, низкий уровень архитектурно-художественного оформления существующих зданий и сооружений, в том числе специализированных учреждений для лиц старших возрастов;
- значительный физический износ основных конструкций, инженерного оборудования и элементов обустройства;
- низкая энергоэффективность жилых зданий, приводящая к эксплуатационным затратам.

Результаты исследования. Изучая проблему архитектурного перепрофилирования, авторы выделили основные направления изменения функционального назначения зданий, которые сведены в таблицу 1.

Таблица 1. – Перспективные направления в перепрофилировании существующих зданий

Перепрофилирование существующих зданий					
из промышленных объектов	в общественные	из общественных объектов	в общественные	из жилых объектов	в общественные
	Офисные, торговые, многофункциональные, выставочные, объекты общественного питания, развлекательные, объекты здравоохранения, гостиницы		Офисные, торговые, многофункциональные, выставочные, объекты общественного питания, развлекательные, спортивные, административные		Гостиницы, офисные, специализированные, объекты здравоохранения, дошкольного воспитания, выставочные
	в жилые		в жилые		
	Лофты, арендное жилье		Арендное жилье, общежития		

На основании выделенных направлений в городе Гомеле были выявлены соответствующие примеры смены целевого назначения существующих зданий, представленные в таблице 2.

Таблица 2. – Перепрофилированные здания в городе Гомеле

Перепрофилирование существующих зданий					
в общественные		в общественные		в общественные	
из промышленных объектов	1. Здание учебно-производственного комбината – в торговое здание на ул. 7-ая Сельмашевская 2. Здание заводской столовой – в торговое здание на ул. Владимирова 3. Завод «Коралл» – в Технопарк «Коралл» на ул. Лепешинского 4. Здание водонапорной башни – в развлекательный центр «Башня» на ул. Кирова	из общественных объектов	1. Здание центрального роддома – в здание Управления Следственного комитета РБ по Гомельской области на ул. Советская 2. Здание детского сада – в здание Приорбанка на ул. Комсомольская 3. Здание детского сада – в Центр реабилитации на ул. Осипова 4. Здание детского сада – в здание Музея им. Ващенко на ул. Красноармейская 5. Здание детского сада – в Дом Милосердия сестер матери Терезы из Калькуты на ул. 8-ая 6. Здание детского сада – в отдел УВД железнодорожного района на ул. Озерная	из жилых объектов	На современном этапе отсутствуют
	в жилые		в жилые		Ранее: 1. Дворец Румянцевых-Паскевичей – из жилья в музейный комплекс в центральном парке им. Луначарского 2. Городской особняк – в Музей «Охотничий домик» на ул. Пушкина
	Отсутствуют		1. Здание детского сада – в жилое здание на ул. Рощинская 2. Здание профессионального лица торговли – в жилое здание на ул. Ландышева (на рассмотрении) 3. Здание бывшей средней школы №16 – в жилой дом на ул. Университетская (в проекте) 4. Здание гостиницы – в общежитие Медуниверситета на ул. К. Маркса (в проекте) 5. Гостиница «В полет» – в доступное жилье около Аэропорта		

Согласно приведенной информации в таблице 2, можно сделать вывод, что на современном этапе развития города Гомеля процесс перепрофилирования затрагивает промышленные и общественные здания.

Заключение. В результате проведенных исследований авторами было определено, что перепрофилирование промышленных зданий – это наиболее распространенный вид смены функционального назначения. Расположение такой инфраструктуры в центре городской застройки и увеличение спроса на жилье и сферу услуг способствуют изменению ее функциональной нагрузки под жилые и общественные здания. Бурный рост и изменения в хозяйственно-экономической структуре города являются одной из важных предпосылок архитектурного перепрофилирования в целом.

Современное развитие строительной индустрии приводит к появлению зданий различного назначения, требующих своевременного восстановления. Поэтому процесс перепрофилирования с каждым годом становится все более целесообразным как за рубежом, так и в нашей стране.

ЛИТЕРАТУРА

- Рыбакова, Д.С. Рефункционализация как один из главных аспектов реабилитации городских территорий, нарушенных промышленной деятельностью / С.Д. Рыбакова, А.С. Федотов // Градостроительство и архитектура. – 2019. – Т. 9, № 3. – С. 143–150.
- Туртыгина, С.А. Тенденции реконструкции старых промышленных зданий и территорий с целью перепрофилирования / С.А. Туртыгина // Строительные материалы и изделия. – 2019. – Т. 2, № 5. – С. 40–46.
- Чадович, А.А. Сохранение или снос? Компромисс! [Электронный ресурс] / А.А. Чадович // АМІТ. – 2013. – № 1 (22). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sohranenie-ili-snos-kompromiss/viewer>. – Дата доступа: 14.08.2021.
- Сергеев, В.А. Роль теории разбитых окон в декриминализации городской среды обитания / В.А. Сергеев // Пенитенциарное право: юрид. теория и правоприменительная практика. – 2014. – № 2 (2). – С. 112–118.
- Mei Architects and Planners Fenix I, Loft apartments on top of a warehouse [Electronic resource]. – Mode of access: <https://divisare.com/projects/296267-mei-architects-and-planners-fenix-i-loft-apartments-on-top-of-a-warehouse>. – Date of access: 14.08.2021.

6. Посмотрите на то, как будет выглядеть новый музей «Московский транспорт» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.the-village.ru/weekend/art/373175-muzej-transporta>. – Дата доступа: 10.07.2021.
7. «Это провальный проект». В Минске презентовали застройку территории у завода «Горизонт» и бывшего троллейбусного депо № 1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realt.by/news/article/24357/>. – Дата доступа: 15.07.2021.
8. Перепрофилирование по-русски [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://news.ners.ru/pereprofilirovanie-po-russki.html>. – Дата доступа: 14.08.2021.
9. В глубинке закрытые школы продают под жилье [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.sb.by/articles/v-shkole-kak-doma.html>. – Дата доступа: 15.05.2021.
10. Коворкинг в здании бывшей церкви в Лос-Анджелесе [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.admagazine.ru/interior/kovorking-v-zdani-byvshej-cerkvi-v-los-andzhelese>. – Дата доступа: 24.08.2021.
11. Книжный магазин в бывшей церкви в Китае по проекту Wutoria Lab [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.admagazine.ru/architecture/knizhnyj-magazin-v-byvshej-cerkvi-v-kitae>. – Дата доступа: 24.08.2021.
12. Nike transforms West Side church into basketball facility [Electronic resource]. – Mode of access: <https://abc7chicago.com/nike-basketball-the-church-by-of-epiphany-scottie-pippen/3894851/#gallery-3>. – Date of access: 15.05.2021.
13. Вывод в нежилой фонд, Раубичи [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://aversa.by/projects/item/178-vyvod-v-nezhi-loj-fond-raubichi>. – Дата доступа: 15.05.2021.

Поступила 12.10.2021

BACKGROUND AND PERFORMANCE OF REPROFILING BUILDINGS

I. MALKOV, I. RUDENKOVA

Re-profiling of buildings means a change in the function of the main purpose. The current level of socio-economic development dictates the increasing importance and relevance of this process every year. In the article, the authors highlight and consider the main directions and prerequisites for the architectural re-profiling of industrial and civil buildings, the feasibility of changing the functional load of buildings. Examples of existing foreign and domestic experience on this topic are given. Redesigned objects in the city of Gomel have been identified.

Keywords: *conversion, industrial and civil buildings, foreign and domestic experience, basic prerequisites for conversion of buildings.*