УПРАВЛЕНИЕ ВНЕШНИМИ ЭФФЕКТАМИ И РЕНОВАЦИЕЙ ТЕРРИТОРИЙ В ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ СТАРОПРОМЫШЛЕННОГО ГОРОДА

Малкина М.Ю.

доктор экономических наук, профессор, руководитель Центра макро и микроэкономики Нижегородского государственного университета им. Н.И. Лобачевского (Россия), 603950, Россия, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, д. 23, mmuri@yandex.ru

Щулепникова Е.А.

аспирант кафедры теории экономики, Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского (Россия), 603950, Россия, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, д. 23, mmuri@yandex.ru

УДК 338.242 (1-21)
ББК 65.050.23

Цель. Раскрытие видов экстерналий в жилищном строительстве и способов управления ими на уровне государства и сообществ, а также направлений регулирования реновацій территорий старопромышленных городов.

Методология и методы. В работе используется методология неоклассического и неоинституционального направления экономической мысли, подходы экономики недвижимости и городской экономики.

Результаты и область применения. Сгруппированы виды положительных и отрицательных экстерналий в жилищном строительстве старопромышленного города; выявлены особенности и границы применимости неоклассического и неоинституционального подходов к решению проблемы экстерналий на примере точечной застройки; обобщен положительный опыт реновации территорий при жилой застройке старопромышленного города и способы разрешения возникающих противоречий. Результаты исследования применимы в дальнейшем развитии концепций отраслевой и инстуциональной экономики, экономики недвижимости и экономики города, а также в совершенствовании городской жилищной политики и управлении возникающими в жилищном строительстве конфликтами и противоречиями.

Научная новизна. Новизна исследования заключается в классификации положительных и отрицательных экстерналий, возникающих в городском жилищном строительстве, в выявлении способов их решения с участием государства и на основе добровольных рыночных соглашений, в обобщении противоречий и способов управления реновацией территорий при жилой застройке старопромышленных городов.

Ключевые слова: город, жилищное строительство, внешний эффект, реновация, управление.

CONTROL OF EXTERNAL EFFECTS AND RENOVATION TERRITORIES IN RESIDENTIAL AREAS OF OLD INDUSTRIAL CITY

Malkina M.Yu.
Doctor of Economics, Professor, Head of Centre of macro and microecenomics, Lobachevsky State University of Nizhni Novgorod (Russia), 603950, Russia, Nizhni Novgorod, 23 Gagarina Avenue, mmuri@yandex.ru

Shtulepnikova E.A.
Post-graduate student of Theory of Economics Department, Lobachevsky State University of Nizhni Novgorod (Russia), 603950, Russia, Nizhni Novgorod, 23 Gagarina Avenue, mmuri@yandex.ru

Purpose. To disclose different kinds of externalities in housing construction and management methods at the level of the state and communities, as well as areas of regulation renovations of old industrial cities.

Methodology and methods. We use the methodology of neoclassical and neo-institutional direction of economic

© Малкина М.Ю., Щулепникова Е.А., 2014

thought, the economy approaches the real estate and urban economics.

Results. Grouped kinds of positive and negative externalities in housing old industrial city. The features and limits of applicability of the neoclassical and neo-institutional approaches to solving the problem of externalities on the example of infill development. Generalized positive experience territories under renovation residential area of the city and the old industrial ways of resolving the contradictions that arise. Results of the study are applicable to further develop the concept of sectoral and instutsionalnoy economy, the real estate economy and the economy of the city, as well as in the improvement of the urban housing policy and management emerging in housing construction conflicts and contradictions.

Scientific novelty. The novelty of the study is the classification of positive and negative externalities arising from urban housing, to identify ways to address them with the state and the market on the basis of voluntary agreements in the compilation of contradictions and ways to manage the renovation areas with residential development of old industrial cities.

Key words: city, housing, external effect, renovation, management.

Среди отличительных признаков старопромышленных городов выделяют: исторически сложившуюся специализацию города в территориально-производственном разделении труда, преобладание индустриальных отраслей с использованием устаревших технологий и средств производства, производство промышленной продукции невысокого уровня наукоёмкости при низкой восприимчивости к инновациям и пр. [1]. В свою очередь, эти признаки обуславливают возникновение определенных особенностей жилой застройки, которые необходимо учитывать при планировании дальнейшего развития территории, в частности, жилищного строительства [2]. Повышенная концентрация ресурсов в прошлом обеспечила становление имеющейся инфраструктуры, отвечающей потребностям того времени, однако, не соответствующей современным стандартам качества жизни, нуждающейся в трансформации из проблемных и депрессивных территорий в постиндустриальные самодостаточные «средовые зоны»: торговые, образовательные, развлекательно-рекреационные и др. При этом одной из важнейших проблем является качество существующего жилищного фонда, а также темпы прироста его строительства.

Среди наиболее острых проблем управления комплексной жилой застройкой старопромышленных городов можно выделить: 1) проблему внешних эффектов при строительстве в черте города, 2) проблему реновации территорий.

Целью данной статьи является исследование указанных проблем в контексте управления комплексной жилой застройкой старопромышленного города, направленного на повышение благосостояния жителей города, оптимальное сочетание культурных традиций и модернизации городских сред.

1. *Управление внешними эффектами в жилой застройке*. Жильё относится к разряду социально значимых благ. Положительные эффекты (социальные выгоды) развития рынка жилья проявляются как на макроуровне, так и на микроуровне. Так, получаемые обществом положительные экстерналии от развития рынка жилой недвижимости проявляются прежде всего в том, что улучшение жилищных условий населения в целом положительно сказывается на улучшении демографической обстановки, повышении уровня жизни населения, образования, здравоохранения, снижении криминогенной ситуации пр., что особенно актуально для развития старопромышленных территорий, где часто наблюдаются депрессивные настроения населения, отток ресурсов. Примерами положительных экстерналий на микроуровне могут являться: благоустройство и озеленение территорий жилых районов, проекты комплексного развития территорий, регулирующие точечную застройку, программы волнового переселения и реновации промышленных территорий, улучшение транспортной доступности (за исключением случаев, когда дорога проходит в непосредственной близости от объекта жилой недвижимости) и др. Государство должно управлять положительными эффектами, в том числе путем принятия генеральных планов развития территорий, организации строительства инфраструктурных объектов различного назначения и т.д. Также оно должно участвовать в их софинансировании и компенсации затрат.

Однако существуют и отрицательные экстерналии (социальные издержки) развития рынка жилой недвижимости, примерами которых на муниципальном уровне могут служить:

– изменение в образе исторической части города вследствие нерегулируемой градостроительной активности, в результате чего может снизиться поток туристов, что приведет к потерям в целом ряде отраслей экономики. Так, например, уменьшатся доходы гостиничного бизнеса, культурного сектора, отрасли общественного питания, общественного транспорта и др.;

– ухудшение экологической обстановки, например, в результате перевода земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда в земли поселений, дальнейшее их освоение и застройка объектами жилой недвижимости. Это вле-

чет за собой загрязнение природной среды различными выбросами и отходами, необратимую деградацию флоры и фауны на данном земельном участке в результате нарушений геологического строения местности и гидрологических режимов, негативное изменение сложившихся социальных условий жизнедеятельности коренного населения и др.

– незавершенное строительство, в т.ч. долгострои, которые портят архитектурный облик города, ухудшают криминогенную ситуацию, повышают риск травматичности среди подростков и др.

– «точечная застройка» на уже плотно застроенных территориях, сопровождающаяся ухудшением условий жизни для пользователей близлежащих объектов жилой недвижимости, а также создается дополнительная нагрузка на существующие инфраструктурные объекты.

При решении проблем управления внешними эффектами с точки зрения экономической теории можно выделить два основных подхода:

1) неоклассический, основанный на использовании корректирующих финансовых вливаний (корректирующих налогов и корректирующих дотаций по А.С. Пигу) – например, введение корректирующих платежей за ненадлежащее содержание собственности и т.д.;

2) неоинституциональный – основанный на создании рынка прав собственности, при котором возможно решение некоторых проблем внешних эффектов без прямого участия государства при условии наличия четко закрепленных в законодательстве прав собственности и наличия эффективно работающего института их защиты. Согласно теореме Р. Коуза, проблема внешних эффектов может быть решена между заинтересованными сторонами путем рыночного соглашения при следующих условиях: 1) изначальной четкой спецификации прав собственности и их надежной постконтрактной защиты; 2) ограниченного числа взаимодействующих сторон, что делает возможным достижение соглашения между ними; 3) небольшого количества хорошо просчитываемых экстерналий.

Рассмотрим пример внешнего эффекта, решение которого в настоящее время подразумевается преимущественно без прямого участия государства – строительство одиночного объекта жилой недвижимости на территории уже сложившегося жилого квартала. Данный объект может являться как источником рассмотренной выше отрицательной экстерналии («точечная застройка»), так и положительного внешнего эффекта − если территория в достаточной степени (или с избытком) обеспечена всеми необходимыми инфраструктурными объектами и при этом не освоена (нефункциональная зона жилой застройки: например, заброшенный недострой, заросший сорной растительностью пустырь, захламленный участок из-под несуществующего уже объекта нежилой недвижимости и др.). В случае «точечной застройки» наблюдается конфликт прав собственности: с одной стороны – желание недобросовестного застройщика построить только сами квартиры, максимально сэкономив при этом на благоустройстве и инфраструктуре, тем самым создав дополнительную нагрузку на существующие объекты, которыми уже пользуются жители района; с другой стороны – ущемленные интересы жителей района (например, на рассматриваемой территории уже функционирует парковка, детская площадка, присутствуют зеленые насаждения и др.; строительство жилого дома ухудшит вид из окна, сократит возможности естественного освещения помещений уже существующих строений и пр.; при неизменной пропускной способности улично-дорожной сети и увеличивающемся автопарке создается дополнительная нагрузка для общественного и личного транспорта; шум и пыль при проведении строительных работ, загрязнение и разрушение дорожного полотна прилегающих улиц, аварии при подключении к коммуникациям и др.).

В строительстве и эксплуатации жилищного фонда спецификация прав собственности обеспечивается: закреплением правового статуса жилищного фонда и земельных участков на основе гражданского, жилищного и земельного законодательства; наложением Генеральным планом развития территории и Правилами застройки и землепользования ограничений на использование земельных участков; установлением стандартов строительства, введением санкций за их нарушение. Однако определенное урегулирование отношений собственности в этой сфере возможно и посредством заключения рыночных соглашений между заинтересованными сторонами.

Участниками рыночного соглашения в случае внешних эффектов являются: 1) застройщик; 2) общее собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме как орган его управления, который согласно ст. 44 ЖК РФ определяет лиц, уполномоченных от имени собственников представлять их интересы на условиях, определенных в решении общего собрания. При этом возникает проблема делегирования собственниками жилья совместных прав уполномоченным лицам и сопутствующая ей проблема безбилетника и рационального неведения со стороны отдельных собственников жилья. Белокрылова О.С. и Ермишина А.В в своей статье «Факторы коллективных действий (на примере жилищной самоорганизации)» выявили и объяснили особенности поведения собственников квартир в рамках теории коллективных действий (по М. Олсону). В ходе исследования ими были определены две основные группы игроков: 1) собственники с активной стратегий «кооперация» и 2) собственники

с пассивной стратегией «уклониста», а также присутствуют собственники, систематически выбирающие кооперацию, и собственники, пассивно относящиеся к управлению жилым многоквартирным домом [3].

Наличие категории «безбилетников» (лиц, минимизирующих собственные усилия относительно получаемых общих выгод) усложняет процесс достижения рыночного соглашения по Р. Коузу. Кроме того, соглашение может быть не достигнуто по всем вопросам, поскольку в рассматриваемом примере набор негативных эффектов достаточно велик и в подобного рода конфликты обычно вовлечено большое количество людей с однонаправленными, но разными по интенсивности интересами, готовыми нести разную плату за достижение соглашения.

Со стороны строительной компании существует несколько способов компенсации негативных эффектов, имеющих невысокую стоимость относительно предполагаемого дохода от продажи готового объекта недвижимости, что может подвигнуть компанию на уступки в ходе переговоров. К числу способов, которые позволяют существенно уменьшить влияние отрицательных экстерналий, а в некоторых случаях и интериоризировать их, можно отнести:

– изначальное проектирование сбалансированного объекта: наряду с жилыми площадями на цокольных и первых этажах здания могут быть предусмотрены торговые и сервисные объекты, а также подземный паркинг, которые создадут новые возможности как для жителей новостройки, так и существующих домов поблизости [4];

– ремонт за счет средств строительной компании существующих пешеходных дорожек и расширение местных проездов, открытых парковок, реконструкция спортивных и детских площадок внутри жилого квартала, обустройство зон отдыха со скамейками, ландшафтное благоустройство и дополнительное озеленение, что придает опрятный вид окружающей новый объект недвижимости территории, и, в свою очередь, влияет на увеличение его рыночной стоимости;

– проведение строительных работ в дневное время, в т.ч. с применением бесшумных технологий и т.д.

По мнению некоторых авторов, названные способы компенсации негативных внешних эффектов могут служить дополнительными конкурентными преимуществами малых и средних строительных организаций, поскольку у них существует большая возможность внедрения управленческих механизмов, способных обеспечить в т.ч. и «конъюнктурную адаптивность, ориентированную на динамику более подвижных факторов» [5]. На наш взгляд, в то же время малые фирмы не могут позволить себе большие дополнительные расходы на создание инфраструктуры, которые значительно удорожают их строительство и снижают их ценовую конкурентоспособность. Подобные инвестиции доступны только крупным фирмам, благодаря положительной отдачи от масштаба, но у таких фирм в силу монопольного положения на рынке не всегда присутствуют стимулы к повышению качества (проявляется так называемая Х-неэффективность).

Кроме того, компенсация негативных внешних эффектов позволяет повысить рейтинг репутации строительной компании на рынке. Например, в исследовании «Проблемы оценки деловой репутации строительных компаний» авторы выявили наибольший удельный вес фактора «Имидж» (оценен 27,5%) в общем объеме результатов экспертного объема весомости факторов рейтинговой оценки репутации строительных компаний [6]. Следует отметить, что имидж строительной компании складывается из разных составляющих: качества строительства; своевременного и точного исполнения обязательств перед дольщиками, подрядчиками, государством; способности управлять внешними эффектами и предлагать жилье как комплексное благо, которое поставляется вместе с соответствующей социальной инфраструктурой.

Одним из отрицательных внешних эффектов строительства нового жилья на уровне муниципалитета является возникающий недостаток мест в существующих медицинских и дошкольных учреждениях, школах. В данном случае обременение застройщика социальными обязательствами по строительству готового объекта может сделать весь проект экономически неэффективным, поэтому необходимо использовать схемы софинансирования его со стороны государства и бизнеса.

Таким образом, неоинституциональный подход, предлагающий четкое закрепление прав и ответственности, является основополагающим. Неоклассический подход дополняет его в той части, где рынок продажи прав не срабатывает. Тогда государство должно регулировать внешние эффекты за счет перераспределения денежных средств (корректирующих дотаций и корректирующих налогов).

2. *Управление реновацией территорий*. Другой важной проблемой старопромышленных городов является высокая степень износа не только производственных мощностей, но и всей окружающей инфраструктуры, в т.ч. жилья. Одним из способов решения проблемы замены физически и морально устаревшего жилого фонда является проведение процессов реновации существующих жилых и производственных районов. Достоинством этой системы является то, что она позволяет осуществлять строительство в границах существующих населенных пунктов. Это приемлемо, если не наблюдается естественный прирост населе-

ния. В качестве примера процессов реновации можно привести опыт г. Москвы, где с 2004 года реализуется программа по модернизации пятиэтажных жилых домов за счет средств бюджета, а к 2015 году в Москве, согласно программе «Жилище», не должно остаться ни одной пятиэтажки периода индустриального домостроения. В Москве применяется опыт реконструкции жилищного фонда по немецким технологиям. При этом стоимость затрат по санации оказалась в два раза ниже затрат, которые необходимо было бы понести при переселении жителей во вновь построенные дома. Однако, по заявлениям организаторов модернизации, 80% возникших организационных вопросов было связано с улаживанием проблем с жителями: приходилось разрешать возникающие конфликты и материальные претензии [7]. Другими словами, проект реновации жилого фонда старопромышленного города может быть эффективен при соблюдении двух условий: 1) не ущемляются экономические интересы населения; 2) обеспечиваются экономические интересы коммерческих организаций.

В настоящее время на государственном уровне проблему ветшания объектов жилой недвижимости решают путем финансирования капитального ремонта через фонд реформирования ЖКХ, что чаще всего заканчивается только лишь заменой инженерных коммуникаций и ремонтом крыши, что не решает в полном объеме вопросы энергосбережения. Поскольку денежные средства передаются только домоуправляющим компаниям, участие непосредственных собственников жилых помещений сводится лишь к формальности, что является серьезной проблемой.

России следует активнее использовать зарубежный опыт инновационного развития рынка жилья. Так, в мировой практике существуют примеры успешной реализации комплексных программ развития на месте образовавшихся в результате роста городов заброшенных районов или неэффективно используемых промышленных территорий (редевелопмент). Среди наиболее известных примеров перепланирования и реновации следует отметить: Лондонские Доки, где были построены более 20 тыс. новых домов, несколько крупных торговых центров, а также центр водных видов спорта [8]; район Коп Ван Зюйд («Зеленый мыс») в Роттердаме, где был построен многофункциональный архитектурный комплекс, Мост Эразма (мост-лебедь), открыта станция метро, расширена трамвайная сеть, запущено речное такси и др. В начале 2013 года власти г. Москвы согласовали застройку бывшей территории шоколадной фабрики «Красный Октябрь» элитным жильем, что является одним из самых известных проектов реновации. В Санкт-Петербурге одной из главных проблем проведения процессов реновации называют жесткие ограничения к зданиям Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, которые серьезно снижают инвестиционную привлекательность территорий [9]; также присутствуют многочисленные конструктивные, ландшафтные, экологические и др. особенности местности.

При решении проблемы замены физически и морально устаревшего жилого фонда старопромышленного города приходится учитывать не только экономическую эффективность, но и проблему сохранения истории города, поскольку его исторический облик во многом определяет культуру среды обитания его жителей, эмоциональный комфорт, а также влияет на формирование внешнего восприятия города, развитие туризма. При отсутствии же исторической ценности отдельных зданий важно предусмотреть возможности создания новых достопримечательностей, в т.ч. в процессе реновации существующих зданий и сооружений времен массовой застройки (создание новых архитектурных форм, граффити, придающие домам типовой застройки уникальный стиль и делающие их арт-объектами и др.). Это положительно скажется на стратегическом продвижении старопромышленного города в целых содействия его дальнейшему развитию. Немаловажным является разработка единых архитектурных планов и поддержание архитектурного единства города и его микрорайонов. В современных условиях нередко выделенные под застройку соседние участки земли осваивают разные строительные компании, проекты которых приспособлены к их собственным технологиям и имеющимся финансовым ресурсам, в результате не выдерживается единый городской стиль, что ухудшает общее восприятие города.

Развитие жилой застройки как части социальной инфраструктуры города повышает вероятность притока инвестиционных и трудовых ресурсов, влияет на улучшение бизнес имиджа старопромышленного города. При этом важно выявить «точки роста» – потенциалы развития старопромышленного города, на которые необходимо направить воздействие со стороны органов местного самоуправления, главным образом, посредством активизации потенциалов саморазвития в нужном направлении с учетом соблюдения балансов интересов государства, общества и экономических агентов.

Литература:

1. Глонти К.М. Старопромышленные регионы: проблемы и перспективы развития // Регионология. 2008. № 4. С. 27-39.
2. Тургель И.Д., Придвижкин С.В. Рынок недвижимости как сложная пространственная система: теория и методология анализа // Региональная

экономика: теория и практика. 2006. № 6. С. 22-31.
3. Белокрылова О.С., Ермишина А.В. Факторы коллективных действий (на примере жилищной самоорганизации) // Terra economicus. 2012. Том 10. № 1. С. 174-179.
4. Артамонов М. Точечная застройка – казнить нельзя, помиловать? [электронный ресурс]. URL: http://www.irn.ru/articles/35060.html (дата обращения: 29.09.2014).
5. Песоцкая Е. В. Формирование конкурентных преимуществ малых и средних строительных организаций // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. 2012. Выпуск № 27(46). С. 137–146.
6. Асаул В.В., Шахов В.М., Супрунчук Д.С. Проблемы оценки деловой репутации строительных компаний // Наука и техника транспорта. Ежеквартальный научно-технический журнал. 2013. № 1. С. 89-96.
7. Коваль С.П. Реконструкция и модернизация (санация) жилых домов в Восточной Германии. Полезный опыт для России [электронный ресурс]. URL: http://portal-energo.ru/articles/details/id/121 (дата обращения: 29.09.2014).
8. Кончева Е. Новая жизнь мертвых кварталов [электронный ресурс]. URL: http://expert.ru/2011/08/2/novaya-zhizn-mertvyih-kvartalov/ (дата обращения: 29.09.2014).
9. Русаков Р. Промзоны ждут жильцов // Ъ – Санкт-Петербург. Приложение «Дом». №160. 01.09.2010. С. 4.

References:

1. Ghlonti K.M. Old industrial regions: problems and prospects // Regionologya. 2008. № 4. PP. 27-39.
2. Turgel I.D., Pridvizhkin S.V. The real estate market as a complex spatial system: theory and methodology of analysis // Regional economics: theory and practice. 2006. № 6. PP. 22-31.
3. Belokrylova O.S., Ermishina A.V. Factors collective action (in terms of housing self-organization) // Terra economicus. 2012. Vol. 10. № 1. PP. 174-179
4. Artamonov M. Infill development - can not execute, pardon? [e-resource]. URL: http://www.irn.ru/articles/35060. (date of access 29.09.2014)
5. Pesotskaya E. Formation of competitive advantages of small and medium-sized construction companies // Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Series: Stroitel'stvo i arkhitektura. 2012. Issue № 27(46). PP. 137–146.
6. Asaul V.V., Shakhov V.M., Suprunchuk D.S. Problems assessing goodwill construction companies // Science and Technology in Transport. Quaterly Journal. 2013. № 1. PP. 89-96.
7. Koval S.P. Reconstruction and modernization (sanitation) of houses in East Germany. Useful experience for Russia [e-resource]: URL: http://portal-energo.ru/articles/details/id/121 (date of access 29.09.2014).
8. Koncheva E. New life of the dead blocks [e-resource]. URL: http://expert.ru/2011/08/2/novaya-zhizn-mertvyih-kvartalov/ (date of access 29.09.2014).
9. Rusakov R. Industrial estates are waiting for tenants // Ъ - St. Petersburg. Supplement «Dom». №160. 01.09.2010. Pp. 4.