

Дусь Ю. П.¹
Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского,
г.Омск, Россия
Пеньевский И. М.²
ООО «ИТП «Град»
Галак Е. Я.³
Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского,
г.Омск, Россия

**ПРИМЕНЕНИЕ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА В ОЦЕНКЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ЦЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ КАК ОДНОГО ИЗ
МЕТОДОВ ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ГОРОДОВ В РФ**

**APPLICATION OF FOREIGN EXPERIENCE IN ESTIMATION OF
TOWN-PLANNING VALUE OF TERRITORY AS ONE OF THE METHODS
OF COMPETITIVENESS INCREASE OF CITIES IN THE RUSSIAN
FEDERATION**

This article deals with a new modern term “town – planning value”, which is not widely used in Russia. But in times of globalization it is important to increase the competitiveness of the whole country. And the city can become a key factor, a solution. And one of the methods of improving city development is estimation of its town – planning value. In the article different examples of cities all over the world and their progress thanks to higher rate of town – planning value are described. Russian cities and towns can use such experience.

В последнее время изменения в мире происходят стремительно, жизнь человечества ускоряется. Меняется место и роль отдельных стран в мировой экономике, в рамках глобализации усиливаются интеграционные процессы, растет взаимозависимость государств, регионов; обостряется конкуренция за мировые рынки, за формы организации мирового порядка и пути будущего развития, изменяется и состав игроков. Значимым фактором развития становятся наднациональные организации, например, ООН, МВФ, ВТО. Растет число различных региональных союзов, которые также выступают в качестве самостоятельных субъектов международных отношений, ярким примером является союз европейских государств.

Все эти изменения необходимо учитывать, в том числе и для того, чтобы отстаивать национальные интересы страны, используя как внешние, так и внутренние факторы развития. В этих условиях место и роль страны в

¹ *Дусь Юрий Петрович* - декан Факультета международного бизнеса Омского государственного университета им. Ф.М. Достоевского, доктор экономических наук, профессор.

² *Пеньевский Игорь Михайлович* - начальник отдела перспективных разработок ООО «Институт территориального планирования «Град».

³ *Галак Екатерина Ярославовна* – студентка 4 курса Факультета международного бизнеса Омского государственного университета им. Ф.М. Достоевского.

международном разделении труда, ее экономический и политический вес становятся важными составляющими ее дальнейшего развития и успешного взаимодействия с другими странами.

В связи с данными трансформациями стала популярной фраза «думай глобально, действуй локально». Другими словами, любой глобальный процесс, прежде чем распространиться на весь мир, так или иначе был придуман и опробован на локальном уровне, а именно на уровне региона или города. То есть, чтобы изменить мир или представление о чем-то в мире, надо начать с малого – изменить себя и то, что находится вокруг нас, место, где мы живем.

Российская Федерация является великой державой и играет важную роль на геополитической арене. На сегодняшний день вся территория нашей страны разделена на 8 федеральных округов, включающих в общей сложности 83 субъекта, которые в свою очередь состоят из большого числа городов, поселков, поселений и деревень. Таким образом, чтобы повысить конкурентоспособность всей страны, необходимо начать повышать уровень развития и благосостояния отдельных территорий, выявляя точки роста и зоны опережающего развития.

Ведь, как сказал президент Союза архитекторов России Андрей Боков, «города – это не черная финансовая дыра, не бесконечный сгусток социальных и других проблем. Это огромный источник развития. Это источник капитализации. Это точка развития. Крупные, благоустроенные, эффективно развивающиеся и эффективно управляемые города, малые города, организованные пригороды, качественно отстроенные и адекватно организованные сельские места являют собой примеры пространств, на базе которых допустимы более высокие темпы капитализации, чем, условно говоря, в нефтегазовой отрасли»¹.

Но здесь появляются проблемы, так как в России ответственность за развитие того или иного населенного пункта всегда лежала на органах власти. Однако без поддержки населения и бизнеса сами органы власти не в силах развивать регион и улучшать уровень жизни в нем. В большинстве случаев, не достаточно средств на формирование современной инфраструктуры и на поддержание уже существующих объектов.

В данной ситуации Россия, конечно, не одинока. Так, в Индии планированием развития городов занимается государство, но позволить сделать это планирование эффективным могут только крупные муниципалитеты, обладающие достаточным количеством ресурсов, в том числе и квалифицированными работниками в области town planning. А для этого необходимо открывать новые учебные заведения и делать их общедоступными. По мнению авторов книги «Городское планирование в Индии» («Urban planning in India»)², правительство должно принять на себя большее лидерство в решении проблем, связанных с планированием городов. Тем более, по проведенному ими исследованию, 38% населения страны готовы принять

¹ Гетманская М. Кто формирует городскую среду?// Муниципальная власть. - № 6. – 2010. – С. 32 – 33.

² Shrey S., Kandoi S., Srivastava S. Urban planning in India. - <http://www.cedindia.org/wp-content/uploads/2011/03/urban-planning-in-india.pdf>.

увеличение налогов с целью улучшения городской инфраструктуры, а еще 32% местных жителей не уверены в этом, оставшиеся же 30% против роста налогов. Индия является быстроразвивающейся страной, но пока уровень жизни в ней остается низким, и многие жители находятся за чертой бедности. Поэтому увеличение налоговых сборов может быть воспринято с негодованием, как в прочем и в любой стране. Необходимо найти более совершенные инструменты повышения благосостояния городов без одновременного снижения благосостояния людей, их населяющих.

Решением данного вопроса как в РФ, так в принципе и в Индии, может стать привлечение физических и юридических лиц к финансовым вложениям в проекты, позволяющие улучшить жизнь в городе и в целом повысить его инвестиционную привлекательность. В свою очередь, бизнес далеко не всегда не заинтересован в таких инвестициях, которые уже априори являются малоприбыльными, и результаты от которых будут использоваться не только теми, кто осуществил финансирование, а всем населением данной территории. Поэтому задача местных государственных управляющих органов заключается в том, чтобы сделать проекты такого типа более привлекательными и заинтересовать потенциальных инвесторов.

Это можно сделать разными способами, например, облегчить налоговое бремя, оказать поддержку в решении какого-нибудь вопроса, или проинформировать население о данной организации, что в последствии может привести к росту потребителей ее товаров и услуг. Недавно появился еще один способ привлечения частных инвестиций в развитие городской инфраструктуры, а именно оценка градостроительной ценности.

В российской литературе на сегодняшний день такое понятие как «градостроительная ценность территории» встречается не часто, так как не все заинтересованные в данной деятельности субъекты оперируют вышеупомянутым термином, хотя непосредственно с ним соприкасаются в той или иной степени. В существующих источниках большинство авторов, как теоретиков, так и практиков, сходятся на мнении, что «градостроительная ценность территории - мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию»¹.

Чем выше оценивается градостроительная ценность той или иной территории, тем больше удовлетворены требования людей, проживающих на ней. Следовательно, их уровень жизни тоже находится на высоком уровне, что позволяет компаниям, представленным на данной территории устанавливать более высокие цены для потребителей, и соответственно получать более высокую прибыль или увеличивать свои доходы за счет больших объемов продаж. Итак, если вложить сегодня деньги в развитие города, завтра они вернуться в виде прибыли с процентами благодаря повышению градостроительной ценности территории.

¹ Строительные нормы и правила. Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра Российской Федерации. - <http://lib.ru/NTL/STROIT/snip04.txt>.

Мировая практика уже знает множество примеров успешной городской реконструкции за счет увеличения ценности территории. Например, Барселона считается удачным опытом превращения пришедшего в упадок индустриального города в центр туризма и креативной индустрии¹. Реконструкцию Барселоны начали с малобюджетных точечных проектов. Для 150 территорий города были разработаны проекты локальной трансформации, что позволило небольшими финансовыми вливаниями улучшить качество городской среды. Далее настал период масштабных проектов, реализации которых, безусловно, способствовала Олимпиада 1992 года. Под Олимпиаду в Барселоне появились деньги на инфраструктурные программы. Были реконструированы системы водоснабжения и канализации, отремонтированы старые дороги, построены новые автобаны, большие инвестиции сделаны в общественный транспорт и телекоммуникации. В городе появились отели и многочисленные спортивные объекты мирового уровня, был расширен аэропорт. Ключевым проектом олимпийского цикла стало преобразование прибрежной полосы. Олимпиада не только преобразила Барселону, но и обеспечила город рекламой по всей планете.

Конечно, событие такого масштаба как Олимпиада привлекает инвестиции и при их правильном использовании в дальнейшем повышает конкурентоспособность города. В РФ данный опыт будет полезен в ближайшем будущем Сочи и городам, задействованным в проведении чемпионата мира по футболу. Градостроительная ценность таких территорий должна повыситься, а широкое освещение в СМИ станет бесплатной рекламой города, что обеспечит как минимум приток болельщиков и туристов.

В случае с Барселоной на Олимпиаде каталонцы не остановились и создали собственное уникальное культурное событие мирового уровня. В 2004 г. был проведен «Форум культур» - фестиваль, состоящий из выставок, спектаклей, концертов и конференций. Для подготовки были привлечены большие инвестиции, а после фестиваля остались новые выставочные и конференц-залы, гостиницы и рестораны. Эксперты отмечают, что история трансформации города – это во многом история целенаправленных усилий городской администрации, архитекторов и населения.

Из вышесказанного следует, что при желании можно найти средства на развитие города и заинтересовать даже частных инвесторов, например, участием в событиях мирового уровня. В России возможна реализация и региональных мероприятий, под которые можно привлекать инвестиции в градостроительство. Такими мероприятиями могут стать проведение различных Саммитов – АТР, СНГ, G - 20, G - 8; театральных и кинофестивалей и др.

Очень интересен опыт испанского города Бильбао. «Эффект Бильбао»², пожалуй, самый известный феномен на тему воздействия культуры на экономику города. В 1997 г. в нем был построен музей Гугенхайма по проекту американского архитектора Френка Гери. Облицованное титановыми

¹ Шукин А. Как сделать город пригодным для жизни?// Эксперт. - № 3. - 2011. - С. 58 – 62.

² Там же.

пластинами постмодернистское здание странной формы выступило чуть ли не главным мировым архитектурным аттракционом 1990-х. Музей стал одним из градообразующих предприятий, а Бильбао из провинции превратился в модный туристический центр. Строительство здания обошлось в 120 млн. долларов, но теперь оно генерирует поток туристов в 1,5 млн. человек в год и приносит туристической индустрии Бильбао годовой доход в 240 млн. долларов. «Эффектом Бильбао» сегодня называют ситуацию, когда город за счет яркого архитектурного объекта смог создать себе новый привлекательный имидж и резко увеличить привлекательность для туристов и инвесторов.

Приведенный пример свидетельствует, что инвестиции даже в один городской объект в долгосрочной перспективе смогут с лихвой окупиться благодаря росту градостроительной ценности данной территории. Следующий пример немецкого города Гамбург¹ подтверждает этот же факт, только здесь город выступает в роли девелопера. Его проект Hafen City – самый масштабный проект санации промышленной зоны в современной Германии и одновременно один из крупнейших в Европе. Сенат города в 1999 г. объявил конкурс на застройку и регенерацию портовой зоны площадью 155 га, расположенной практически в центре города. Концепция проекта предполагает, что на фоне плотной застройки жилой, деловой и торговой функций должны возникнуть объекты познавательного – развлекательного назначения, придающие Hafen City статус культурного ядра города. Таким образом, муниципалитет, отдавая землю в центре Гамбурга под строительство частным организациям, одним выстрелом убивает двух зайцев: регенерация промышленной зоны и создание культурного средоточия. А бизнес в свою очередь, застраивая данную зону, получает неплохую прибыль, как в краткосрочной, так и долгосрочной перспективе. Общая стоимость проекта – 6,3 млрд. евро.

Особенностью проекта Hafen City стали тщательно проработанные управленческие механизмы. В отличие от общепринятой практики в мастер-плане отражены и схема будущего функционирования района, и технологии привлечения инвесторов, и контроль со стороны городской администрации за частными проектами. Участки под жилую застройку продаются на основе конкурса, но предпочтение отдается тому инвестору, который сможет предложить наиболее впечатляющие и разнообразные варианты, отвечающие интересам разных групп населения.

Интерес так же представляет опыт создания и развития бизнес центра в Тель-Авиве, столице государства Израиль. Тель-Авив, который в 1909 г. был лишь небольшим пригородом Йаффы, превратился в независимый город, на сегодняшний день являющийся экономическим и культурным центром Израиля. Небольшая, но запоминающаяся история Тель-Авива совместно с быстрыми изменениями создали ему имидж «активного живого метрополиса»², чтущего свою историю и памятники старины. Старый городской центр Тель-

¹ Щукин А. Как сделать город пригодным для жизни?// Эксперт. - № 3. - 2011. - С. 58 – 62.

² Amit-Cohen I. Synergy between urban planning, conservation of the cultural built heritage and functional changes in the old urban center — the case of Tel Aviv. - http://www.hs-intl.com/index_assets/Amit_Cohen_Synergy_Between_Urban_Planning.pdf.

Авива, как и любой другой центр большого города, имеет исторические постройки. В результате определения построенных памятников архитектуры как «неприкасаемых», экономическое развитие и городские реконструкции ускорились. Частные экономически мотивированные предприниматели были вовлечены в эти события, что доказывает возможность синергетического сосуществования исторического и перспективного развития территории.

Тель-Авив, которому уже больше 100 лет, сохраняет стили строений 1920-1930 гг. Муниципалитет отдает предпочтение постройкам именно этого типа с целью развития туризма. Кроме того, власти города считают, что данный стиль отражает ценности «Современного города», «Нового города» и «Международного города» и отличается от старой Иаффы и других старых городов Израиля. В дополнение многие декоративные здания были построены в эклектичном и специальном стилях. Здания такого типа сохраняются, прежде всего, по просьбе предпринимателей, так как ассоциируются со зданиями с ограниченным строительным пространством и поэтому приспособлены для досуга, развлечений и связанной с туризмом деятельности. Предприниматели предпочитают эти здания в связи с их декоративными элементами, ценными для маркетинговых целей. Получается, что сходятся интересы власти и бизнеса. Одни стремятся защитить историческое наследие для потомков, другие же получить прибыль. А если вкладывать финансовые средства в сохранение и поддержание памятников истории, то это приводит к росту градостроительной ценности территории и неплохим финансовым результатам в виде прибыли от потоков туристов.

Исторические и архитектурные ценности зданий имеют экономический статус. К ним относятся законы рынка, в частности закон спроса и предложения. Несмотря на то, что их пока тяжело измерить, и еще не сформулированы понятные критерии оценки их ценности и важности, функции, заложенные в исторических зданиях или в их окружении, дополняют эти ценности. Спрос частных инвесторов на здания, являющиеся памятниками архитектуры, в старом центре Тель-Авива вместе с поддержкой городских властей показывает, что конфликта между дальнейшим обновлением города и сохранением его исторического наследия не существует. Это так же доказывает тот факт, что недавно созданные и уже ставшие историей ценности могут быть использованы для городского и экономического развития территории в направлении стандартного современного города, но сохраняя при этом его уникальность.

Все вышеперечисленные примеры иностранных городов показывают, что с помощью повышения градостроительной ценности территории можно повысить конкурентоспособность и инвестиционную привлекательность любого города, большого или маленького, столичного или провинциального. Таким образом, и российские города могут выбрать свой путь развития, опираясь на уже применяемые в других странах методики. Конечно, идеальным является вариант, когда государство просто не знает, куда деть излишки денежных средств, и вкладывает их в развитие инфраструктуры, например, столицы. Приблизительно таким образом был изменен облик Бразилиа –

столицы Бразилии. Григорий Ревзин¹ называет её самой масштабной архитектурной утопией за всю историю человечества.

Столица, построенная одним архитектором за четыре года, это следствие каких-то невероятных событий в бюджете страны. Бразилия (как и Аргентина) переживала буйное экономическое развитие во время Второй мировой войны, и после нее экономика расцвела за счет экспорта мяса и зерна в воюющую, а потом разоренную Европу, страна получила множество денег, с которыми было не очень понятно, что делать. Впоследствии (после 1959 года) экономисты назовут это явление голландской болезнью, экономика Аргентины на этом надорвалась. Кто-то создает стабилизационный фонд, кто-то пытается модернизировать страну, Кубичек, в то время президент Бразилии, нашел иной вариант. Когда-то Перикл, управлявший Афинами, придумал способ освоить деньги, которые город получал от Афинского морского союза и которые, по его мнению, угрожали стабильности государства. Он построил афинский Акрополь. Кубичек сделал ровно то же самое - он бросил все лишние деньги в строительство новой столицы. Но Перикл посвящал храмы Афине и Посейдону как божественным покровителям Афин. Кубичек посвящал свои храмы принципу разделения властей, принципу понимания государства как инструмента прогрессивного развития, медицине, образованию, толерантному отношению к аборигенам и т.д. И добился поразительного эффекта. Теоретическая система новоевропейского государства предстала как утопия, не имеющая отношения к жизни.

К сожалению, такие случаи в истории встречаются редко, как говорится, один на миллион. Итак, чтобы повысить инвестиционную привлекательность города, можно провести какое-нибудь значимое мероприятие и на привлеченные средства реализовать крупные проекты, усовершенствовать инфраструктуру, например. Так же можно привлечь средства для реализации небольшого по масштабам и финансовым вливаниям проекта, но по своей значимости способного привлечь в дальнейшем немало инвестиций на всю территорию города. Очень хорошие результаты получаются, когда власть и частный бизнес взаимодействуют совместно. Например, можно отдать землю в центре под застройку с целью создания нового культурного центра города или же, наоборот, сохранения уже существующей исторической части.

В любом случае оценка градостроительной ценности территории повысится, что позитивно повлияет на благосостояние города в целом и его жителей в частности. Но надо помнить, что вслепую перенимать модели развития других городов и стран нельзя, так как каждый город уникален, у него своя история, свои экономические возможности и свои особенности. В каждой конкретной ситуации необходимо подобрать свой ключ и соответствующий международный опыт к совершенствованию городской среды.

¹ Ревзин Г. Здесь будет город – власти// Коммерсант. Власть. - № 32. – 2010. – С. 50 – 52.