

М. А. Котляров

ЭКОНОМИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

**УЧЕБНИК И ПРАКТИКУМ
ДЛЯ БАКАЛАВРИАТА И МАГИСТРАТУРЫ**

*Рекомендовано Учебно-методическим отделом высшего образования
в качестве учебника и практикума для студентов высших учебных заведений,
обучающихся по экономическим направлениям*

**Книга доступна в электронной библиотечной системе
biblio-online.ru**



Москва ■ Юрайт ■ 2018

УДК 332я73
ББК 65.44я73
К73

Автор:

Котляров Максим Александрович — доктор экономических наук, профессор, кандидат философских наук, профессор кафедры прикладной экономики Технического университета Уральской горно-металлургической компании (г. Екатеринбург), эксперт Российской академии наук, LL.M (Queen Mary University of London).

Рецензенты:

Бриль А. Б. — кандидат экономических наук, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), полномочный представитель РГУД в Екатеринбурге и Свердловской области, председатель Совета директоров ООО «КОРИН-Холдинг»;

Воронов Д. С. — кандидат экономических наук, заведующий кафедрой прикладной экономики Технического университета Уральской горно-металлургической компании.

Котляров, М. А.

К73 Экономика градостроительства : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 224 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс).

ISBN 978-5-534-06611-1

В данном учебнике представлен авторский подход к содержанию и структуре дисциплины «Экономика градостроительства», который поможет будущему специалисту сформировать компетенции, востребованные в сфере территориального развития и градостроительной деятельности. Задания практикума позволят выработать дополнительные навыки, необходимые для разработки государственных и муниципальных стратегий развития территорий.

Соответствует актуальным требованиям Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования.

Для студентов, обучающихся по программам бакалавриата и магистратуры, специалистов в области градостроительства, территориального развития, недвижимости, архитектуры, государственного и муниципального управления, а также для широкого круга читателей, интересующихся экономическими аспектами городского развития.

УДК 332я73
ББК 65.44я73



Все права защищены. Никакая часть данной книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме без письменного разрешения владельцев авторских прав. Правовую поддержку издательства обеспечивает юридическая компания «Дельфи».

ISBN 978-5-534-06611-1

© Котляров М. А., 2018
© ООО «Издательство Юрайт», 2018

Оглавление

Предисловие	5
Комментарий 1. Градостроительная деятельность, сфера недвижимости и профессиональное самоопределение	13
Глава 1. Образование и профессиональное развитие в сфере недвижимости и градостроительной деятельности	15
1.1. Экономические основы для специалиста в сфере недвижимости и градостроительной деятельности.....	16
Комментарий 2. Наука о недвижимости	20
Комментарий 3. Экономика недвижимости и градостроительной деятельности в повседневной жизни человека	23
1.2. Виды профессиональной деятельности, цели и задачи дисциплины «Экономика градостроительства»	24
Комментарий 4. О профессии градостроителя для будущего специалиста: опыт Англии	30
Выводы	32
Практикум.....	33
Глава 2. Экономика градостроительства в системе знаний о территориальном развитии и недвижимости	43
2.1. Формирование целостного профессионального знания в сфере развития территорий и недвижимости	44
Комментарий 5. Пространственное и плоскостное представление земельного участка	46
2.2. Содержание и логика дисциплины «Экономика градостроительства»	49
Выводы	58
Практикум.....	59
Глава 3. Понятие и субъекты градостроительной деятельности ...	76
3.1. Сущность градостроительной деятельности.....	76
Комментарий 6. О связи градостроительной политики и экономической эффективности.....	81
3.2. Субъекты градостроительной деятельности и их интересы	89
Комментарий 7. Интересы человека в процессе градостроительной деятельности	91
Комментарий 8. Соседство как элемент градостроительной деятельности	94
Выводы	98
Практикум.....	99
Глава 4. Основные экономические функции градостроительной деятельности	110
4.1. Регулирование использования городской земли, градостроительное зонирование.....	111
Комментарий 9. Зарождение систем градостроительного зонирования	111
Комментарий 10. Есть ли в Хьюстоне градостроительное зонирование?.....	116
Комментарий 11. Права на девелопмент как инструмент пространственного регулирования	122
4.2. Формирование и развитие объектов городской инфраструктуры.....	123
Комментарий 12. Объекты инфраструктуры в законодательстве Великобритании	125

Выводы	134
Практикум.....	136
Глава 5. Комфортная городская среда и устойчивое развитие	147
развитие	147
5.1. Формирование комфортной городской среды	148
Комментарий 13. Качество жизни и человеческий капитал.....	149
Комментарий 14. Глубина проработки вопросов о комфортной среде	156
Комментарий 15. Использование геоинформационных систем при формировании комфортной городской среды.....	158
5.2. Устойчивое развитие города	158
Комментарий 16. Эволюция концепции устойчивого развития.....	159
Комментарий 17. «Манифест новой урбанистики»	164
Выводы	168
Практикум.....	170
Глава 6. Формирование экономических основ градостроительной деятельности	177
6.1. Экономический подход в развитии градостроительной деятельности	178
Комментарий 18. Возмещение при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд.....	182
Комментарий 19. Экономисты и градостроители: в поисках взаимопонимания	183
6.2. Внедрение пространственного подхода в процессы управления развитием территорий	185
Комментарий 20. Развитие территории страны и государственный суверенитет	186
Выводы	191
Практикум.....	192
Заключение.....	200
Благодарности.....	205
Рекомендуемая литература.....	209
Основная литература	209
Дополнительная литература	210
Новые издания по дисциплине «Экономика градостроительства» и смежным дисциплинам.....	215
Приложение 1. Российские федеральные государственные образовательные стандарты (уровни бакалавриата и магистратуры), в рамках которых при разработке учебных планов рекомендуется включать дисциплину «Экономика градостроительства»	216
Приложение 2. Компетенции, которые должны быть сформированы у выпускника, в соответствии с российскими федеральными государственными образовательными стандартами (уровни бакалавриата и магистратуры) по направлению подготовки «Градостроительство»	218

Предисловие

Если смотреть издалека, то кажется, что градостроитель и экономист идут по одному пути в общий пункт назначения. При более пристальном рассмотрении обнаруживается, что они хотя и идут в одном направлении, но на самом деле двигаются по разным дорожкам, а их пути находятся на приличном расстоянии друг от друга. В результате коммуникации между ними затруднены, а взаимодействие возможно, только если им случайно удастся докричаться друг до друга...

Алан Эванс. Экономика города

Современный учебник для человека, делающего свой профессиональный выбор. Писать учебник для студентов бакалавриата и магистратуры, не разобравшись, какие они, твои читатели, как они думают и учатся, — дело безуспешное. Опыт работы со студентами показывает, что ребята просто не читают учебники, подготовленные как сборники информации, пусть и полезной. Они быстрее людей старшего поколения находят ответы на вопросы, лучше своих преподавателей используют технические средства и гаджеты. Они действуют, как настоящие экономисты: достигают своих целей и получают желаемое с минимальными издержками. На их юные головы ежедневно обрушивается вал информации, что не способствует концентрации внимания и мешает следовать принципу «одно дело в единицу времени». Как сейчас принято говорить, мышление становится клипо-

вым. И в этих условиях мы, авторы, еще можем иметь иллюзии о том, что молодой человек возьмет наш учебник и прочитает его от начала до конца, продираясь через громоздкие формулировки, позаимствованные из наших научных трудов, решит задания в практикумах, ответит на вопросы для самопроверки и, главное, сможет вспомнить и применить прочитанное в будущем! Следует ли из этого вывод о бесполезности учебника по сравнению с поисковыми системами в интернете? Конечно, нет. Молодой человек нуждается в интеллектуальном навигаторе, который приведет его в профессию. Поэтому можно с уверенностью говорить, что учебник как хранилище стремительно устаревающей информации, а уж тем более как источник толкования нормативных актов и законов, больше не нужен. Необходим учебник, написанный автором в форме диалога или как минимум с пониманием того, что учебник предназначен для читателя, который не только хочет сдать экзамен и забыть прочитанное, но и ищет ответы на такие вопросы, как выбор профессии в нашем быстро меняющемся мире; создание источника доходов для себя и будущей семьи; обретение финансовой независимости; реализация мечты...

Таким образом, при подготовке учебника необходимо придерживаться нескольких несложных принципов. Ниже перечислены принципы, которыми я руководствовался при подготовке данного издания и предыдущих моих работ — «Экономика недвижимости» и «Основы развития недвижимости».

1. Читателю необходимо объяснить полезность изучаемого предмета для практики и востребованность излагаемого материала со стороны работодателей как в текущий момент, так и в ближайшем будущем.

2. Учебник необходимо писать, представляя постоянный диалог с читателем. Не нужно прятаться за слож-

ными псевдонаучными конструкциями и превращать учебник в хранилище объективных, на взгляд автора, знаний. Студенту необходимы инструменты для построения карьеры, а не штампы и набор сложных формулировок. Этого легко достичь, если автор пишет о том, что сам прошел на практике и во что сам верит.

3. Учебник — это не ребус, в котором требуется разгадать исходные замыслы автора, а если не получится, то просто выучить основные положения и пересказать их на экзамене. Необходимо обозначить исходные моменты, опорные точки дисциплины. В дальнейшем, по мере усложнения изучаемого материала, читатель при необходимости сможет самостоятельно вернуться к основам и по-новому осмыслить более сложный материал, равно как и информацию из смежных областей знания.

4. Необходимо обосновать логику изложения материала. Студенту должно быть понятно, почему в учебнике содержатся именно эти главы, что их наполнение и количество достаточны для освоения предмета. Недопустимо использовать материал, который увеличивает объем, но малополезен с содержательной точки зрения. Не следует увлекаться цитированием нормативных актов, тем более превращать учебник в их литературный пересказ.

5. Нельзя написать неустаревающий учебник, но если отдавать приоритет базовым для своей дисциплины положениям и принципам, то студент будет к ним обращаться и после окончания учебы. На основу, не подверженную сиюминутным изменениям, легко наложить текущие тенденции и провести их критический анализ.

Экономика градостроительства и ваша профессиональная деятельность. Вероятно, значительная часть наших читателей сейчас обучается по программам бакалавриата или магистратуры по таким направлениям, как «Экономика», «Градостроительство», «Менеджмент»,

«Архитектура», «Землеустройство и кадастры» и др. Перечень направлений подготовки в соответствии с федеральными государственными образовательными стандартами России, в рамках которых востребована наша дисциплина, приведен в прил. 1. Однако молодого человека, вступающего на путь профессионального развития, формулировки и требования образовательных стандартов интересуют меньше, чем то, как и где он будет зарабатывать, в каких сферах он может быть востребован. Ответы на эти вопросы далеко не очевидны с учетом стремительно меняющегося рынка труда, появления профессий будущего и исчезновения целый список специальностей и видов деятельности. Ситуация усугубляется периодом экономической нестабильности как в России, так и в мире, в силу чего требуется сориентировать будущего специалиста на освоение тех направлений, которые обладают определенной устойчивостью. Лучшим критерием для этого является опора на потребности людей.

Именно в этой логике я выстроил повествование в учебниках «Экономика недвижимости» и «Основы деvelopeмента недвижимости». Технический прогресс, развитие информационных и биотехнологий не отменяют базовых человеческих потребностей в недвижимости для жизни и работы. Представление объекта недвижимости как сосредоточения экономических интересов людей стало основной идеей учебника и дисциплины «Экономика недвижимости». Прогресс неумолим, а значит, меняются потребности и интересы людей в отношении используемой недвижимости и территорий. Соответственно меняются объекты и городская среда, о чем шла речь в учебнике «Основы деvelopeмента недвижимости». Однако чтобы ответить на вопрос, почему именно так, а не иначе сформировалась среда и облик наших городов, недостаточно изучить только основы создания и развития

объектов недвижимости и земельных участков. Далеко не очевидно, что из набора качественных объектов недвижимости сформируется комфортная городская среда, что новые города появятся, так как инвесторы и девелоперы решили развивать тот или иной район страны, посчитав его перспективным для заселения. Несомненно, вопросы развития пространства городов, эффективности территориального планирования — это вопросы государственной градостроительной политики, которая изначально ориентирована на удовлетворение потребностей людей в комфортной среде для жизни и работы, которая по своей сути просто не может не быть экономической. Следовательно, архитектор, землеустроитель, строитель, кадастровый инженер — все те, кто участвует в градостроительной деятельности, должны обладать навыками экономического мышления.

Таким образом, основная цель дисциплины «Экономика градостроительства» и, соответственно, данного учебника заключается в том, чтобы заложить системное представление об экономических основах формирования и изменения городской среды с учетом меняющихся потребностей и интересов людей, и раскрыть будущему специалисту, планирующему свою карьеру в сферах, связанных с недвижимостью и градостроительной деятельностью, направления для применения предложенных знаний. Последняя задача во многом решается с помощью заданий, содержащихся в практикуме.

Актуальность тем и содержательное наполнение настоящего учебника прошли дополнительную проверку практикой. Летом 2017 г. я направил опросные формы в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также в 400 муниципальных образований, ответственных за развитие территорий и градостроительную деятельность, с целью выявления актуальных вопро-

сов и проблем, связанных с формированием комфортной городской среды, инвестиционной привлекательности территорий и др. Полученные ответы убедили меня в необходимости написать этот учебник и дали отличную базу для составления заданий практикума.

В результате освоения данного учебника студент должен:

знать

экономические основы градостроительной деятельности и формирования комфортной городской среды;

ключевые принципы экономического взаимодействия с городскими сообществами и группами в процессе градостроительной деятельности;

основные направления применения концепции устойчивого развития при планировании развития городских территорий;

уметь

осуществлять анализ востребованности видов профессиональной деятельности в сфере градостроительства, девелопмента недвижимости и территориального развития и выделять приоритеты с учетом собственной образовательной траектории;

отбирать существенную информацию для оценки экономической эффективности градостроительной деятельности в целях повышения инвестиционной и социальной привлекательности городских территорий;

выявлять и анализировать экономические интересы субъектов градостроительной деятельности при возникновении конфликтных ситуаций;

владеть

экономическими основами формирования городской среды в процессе градостроительной деятельности;

навыками прогнозирования и анализа экономических интересов сторон в процессе градостроительной деятельности и урегулирования градостроительных конфликтов;

навыками экономической оценки эффективности планов, программ и стратегий развития территорий для достижения целей устойчивого развития, обеспечения социальной и инвестиционной привлекательности городских территорий.

В учебнике сделан акцент на формирование у студентов компетенций, которые не только востребованы работодателями, но и необходимы при осуществлении собственной предпринимательской деятельности. В целом можно утверждать, что основной спрос на данные компетенции предъявляют работодатели, которые представляют следующие виды деятельности:

архитектурные, градостроительные бюро, проектные организации;

строительные и девелоперские компании (подразделения бизнес-планирования и инвестиций, разработки стратегии, маркетинговой политики, отделы управления, экономические и финансовые подразделения);

инвестиционные компании и частные инвесторы (планирование и эффективность инвестиций в незастроенные земельные участки, комплексное освоение территорий, освоение застроенных городских земель, выявление недооцененных объектов, оценка инвестиционной привлекательности);

компании, осуществляющие управление объектами жилой и коммерческой недвижимости (торгово-развлекательные центры, административно-офисные здания, промышленные объекты, складские и логистические комплексы, гостиницы и др.);

собственники объектов недвижимости (управление объектами недвижимости различного назначения, из-

менение видов деятельности в недвижимости, повышение эффективности недвижимости, работа с арендаторами);

государственные структуры и органы местного самоуправления (стратегическое планирование на государственном и муниципальном уровнях в части территориального развития, управление государственным и муниципальным имуществом, привлечение инвестиций в регион, инфраструктурное развитие города и региона, создание инфраструктуры для проведения крупных спортивных мероприятий в регионе, государственная регистрация и сделки с недвижимостью, земельные отношения, приватизация и оформление прав на недвижимость);

инфраструктурные компании (экономическая эффективность строительства объектов коммунальной, энергетической и иной инфраструктуры для целей строительства объектов недвижимости и освоения новых территорий);

банки и иные финансовые институты (подразделения, занимающиеся кредитованием под залог недвижимости, а также реализующие собственные строительные проекты или кредитующие застройщиков; работа с проблемными заемщиками и реализация залогов; управление портфелем недвижимости и др.);

оценочные, консалтинговые, аудиторские компании и др.

В данном учебнике содержатся комментарии, которые призваны помочь раскрыть и проиллюстрировать суть того или иного вопроса, рассматриваемого по ходу изложения темы. Первый комментарий вполне уместно привести уже здесь.

Комментарий 1

Градостроительная деятельность, сфера недвижимости и профессиональное самоопределение

Выбор профессии либо коррекция сферы профессиональной деятельности — непростая задача. В современном мире нельзя гарантировать не только востребованность того или иного рода занятий, но и сам факт существования выбранной профессии в ближайшем будущем. Наступает эра модульного образования и целевого приобретения компетенций, востребованных на определенном этапе развития. Смена профессии в течение жизни уже не считается чем-то экстраординарным. Существенно повышается роль профессионального самоопределения и разработки траектории собственного профессионального развития.

Человеку, выбирающему профессию или желающему скорректировать сферу профессиональных занятий, нужно составить представление о перспективах развития и востребованности профессии, которая его интересует. Как минимум следует обратить внимание на трансформацию человеческих потребностей, а также на то, как благодаря современным технологиям ряд потребностей можно удовлетворить без участия человека либо без привычных операций.

Недвижимость для жизни и работы, комфортная городская среда еще долго будут одними из главных человеческих приоритетов. Форма материального существования человека и потребность в недвижимости для ведения любых видов деятельности служит некоей гарантией того, что тема недвижимости, как и в целом тема освоения пространства, вряд ли утратит актуальность в XXI столетии. Таким образом, первой хорошей новостью для нас является то, что недвижимость останется в числе базовых приоритетов и интересов людей. Вторым положительным моментом можно считать то, что стремительно развивающиеся новые технологии потребуют адаптации объектов недвижимости и территорий к меняющимся потребностям. Следовательно, можно прогнозировать, что development недвижимости и территорий как вид профессиональной деятельности будет востребован в обозримом будущем.

Следующий шаг в нашем гипотетическом исследовании — определить направление (вид профессиональной деятельности), со стороны которого будущий специалист войдет в профессию. Отметим, что в рамках каждого направления, которое связано с процессами трансформации и развития недвижимости, также необходим взвешенный анализ с позиции устойчивости и перспектив его развития в ближайшем будущем. Сфера недвижимости — это лишь вектор, но все направления, которые призваны обслуживать ее развитие, также подвержены изменениям.

Развитие недвижимости (территорий) и профессиональное развитие как процессы чем-то похожи. Они требуют накопления, мобилизации и соединения разных видов ресурсов; они долгосрочны и имеют специфические риски; зависят от изменений контекста внешней среды; представляют собой определенные стадии, которые происходят как параллельно, так и последовательно. Тот, кто начинает с правильно заложенных основ развития, сможет достичь лучших результатов.

Данная книга подготовлена на основе опыта экспертной и консультационной деятельности автора в сфере земельно-имущественных отношений, сопровождения споров в области градостроительной деятельности, более чем пятнадцатилетней практики преподавания дисциплин «Экономика недвижимости», «Оценка недвижимости», «Девелопмент недвижимости», а также опыта разработки и внедрения программ подготовки специалистов и бакалавров по профилю «Экономика недвижимости» и магистрантов по программе «Экономика недвижимости и девелопмент территорий».

Глава 1

Образование и профессиональное развитие в сфере недвижимости и градостроительной деятельности

В результате изучения данной главы студент должен:
знать

основы процессов формирования окружающей среды в результате взаимодействия экономических интересов людей;

основные направления профессиональной востребованности специалистов в сфере недвижимости и градостроительной деятельности;

цель изучения, предмет и задачи дисциплины «Экономика градостроительства»;

базовые требования образовательных стандартов для бакалавров и магистров, а также профессионального стандарта «Градостроитель», подразумевающих наличие экономических знаний;

уметь

выполнять предварительный анализ востребованности рынком выбранной профессии, связанной с градостроительной деятельностью, с учетом текущих и перспективных потребностей людей в недвижимости и комфортной городской среде;

выявлять в федеральных государственных образовательных стандартах и профессиональных стандартах требования, подразумевающие наличие экономических знаний и навыков;

обосновать цель и задачи дисциплины «Экономика градостроительства»;

владеть

навыками обоснования потребностей рынка в специалистах в сфере градостроительной деятельности, обладающих экономическими компетенциями;

навыками анализа деятельности органов государственного и муниципального управления, ответственных за реализацию градостроительной политики, с позиции востребованности знаний в области экономики градостроительной деятельности.

**1.1. Экономические основы
для специалиста в сфере недвижимости
и градостроительной деятельности**

Экономист и исследователь развития городов Эдвард Глейзер (Edward L. Glaeser) в одной из своих работ отметил:

...Основная идея направления [экономического подхода в политике развития города] — это примат человека над местом. Экономика оценивает эффективность политики с точки зрения увеличения числа доступных людям вариантов выбора, а не с позиции перестройки конкретного места... экономисты настаивают на том, что политика должна оцениваться по критерию, улучшает ли она жизнь человека, а не делает ли она место более приятным...¹ (перевод наш. — М.К.).

Людьми, которые пришли получать знания по направлениям, прямо или косвенно связанным с трансформацией городской среды, прежде всего необходимо осознать,

¹ Glaeser E.L. The Economics Approach to Cities: NBER Working Paper 13696. URL: <http://www.nber.org/papers/w13696> (дата обращения: 03.08.2017).

что в основе любых преобразований находится человек с его потребностями и интересами. В случае такой сложной системы, как современный город, уместно говорить об интересах целых социальных групп, сообществ и соседств. В силу этого мы убеждены, что необходимо изучать экономические основы любого вида деятельности, связанного с трансформацией городской среды. Этот вывод подтверждается также тем, что на практике, когда вы начнете работать по найму или откроете собственное дело, в любом случае придется ориентироваться на человеческие потребности. От наличия этого навыка зависит, станут люди вашими работодателями, клиентами, заказчиками или нет.

Экономика — это наука об удовлетворении потребностей людей в условиях ограниченных ресурсов. Проще говоря, люди постоянно делают выбор с учетом ресурсов, которыми они располагают. Всем понятен закон спроса и предложения и формирования цены, когда наступает баланс или равновесие в возможностях и желаниях у стремящихся купить и продать тот или иной товар. Наблюдать за формированием баланса интересов и рыночного равновесия особенно интересно в реальной городской среде. Наши экономические отношения материализуются в окружающей среде, так как люди прямо или косвенно преобразуют то, что существует вокруг них. В результате развиваются места, где мы живем, и в целом территория нашей страны. Взгляните в окно или выйдите на улицу и осознайте: все, что вы видите, есть результат экономической деятельности и взаимоотношений людей, следствие их соглашений, конфликтов, противоречий, договоренностей и т.п. Все это воплощается в объектах недвижимости, без которых сложно представить свою жизнь. Так формируется облик наших районов, городов и страны в целом. В течение всей своей жизни люди (объединившиеся в группы или представляющие юридические лица — компании, общественные орга-

низации) постоянно принимают решения и делают выбор о приобретении и распределении ресурсов, чтобы получить то, что они хотят. Жители городов, которые не всегда вовлечены в эти процессы напрямую, становятся свидетелями того, как в результате борьбы экономических интересов возникают конкретные объекты недвижимости и изменения городской среды. Если результат этих изменений им не нравится, они могут приспособиться (причем это не всегда выражается в том, чтобы смириться) либо сменить место жительства или работы (если изменения отразились на доходах людей, на стоимости их недвижимости и т.д.). Либо они могут отстаивать свои экономические интересы, и тогда текущий баланс снова разрушается и возникает следующий цикл, в результате которого городская среда опять меняется.

Перечисленные примеры призваны подчеркнуть, что сфера градостроительных отношений и недвижимости затрагивает такие базовые потребности людей, как недвижимость для жизни и работы, комфортная среда для проживания и перемещения по своему городу. А значит, спрос на специалистов, которые обслуживают тот или иной аспект этих сложных отношений, гарантирован. Процессы взаимодействия людей, в результате которых возникают или преобразуются объекты недвижимости и городская среда, нуждаются в профессиональном обслуживании. Позже мы обсудим, насколько это разнообразные и интересные сферы деятельности и профессии: юристы, кадастровые инженеры, архитекторы, управляющие, государственные или муниципальные служащие, строители... Все они в той или иной форме обслуживают экономические интересы людей, которые сходятся в отношении конкретного земельного участка, действующего объекта недвижимости, городской территории, комфортной среды для жизни и перемещения.

В самом начале вашего профессионального пути важно не заучивать догмы и положения законов о недвижимости и градостроительной деятельности, которые почти наверняка изменятся, когда вы начнете работать, а тренировать навык распознавания экономических интересов, которые сходятся на конкретном объекте, земельном участке, районе, и научиться понимать, каким образом вы сможете предложить собственную услугу и получить вознаграждение за ее качественное оказание.

Таким образом, в столь быстро меняющемся мире хорошей новостью для нас является тот факт, что спрос на услуги в сфере недвижимости и создания комфортной среды для людей гарантирован, пока у людей есть потребности в жилой или коммерческой недвижимости, а также желание жить и работать в удобных и функциональных районах. И у нас нет оснований полагать, что потребности в недвижимости и комфортной городской среде у людей вдруг исчезнут!

Ваше профессиональное восприятие должно базироваться не только на конкретных ситуациях с конкретными объектами недвижимости, но и на более широком понимании проблемы. Очень полезно рассуждать и спрашивать себя, почему именно так развивается территория города и страны, какие экономические интересы подталкивают развитие в том или ином направлении. Возможно, в будущем вы станете профессионалами в области государственной политики по развитию территории нашей страны, начнете решать вопросы городского развития, будете заниматься реализацией различных государственных и муниципальных программ в сфере развития городских территорий.

Комментарий 2 Наука о недвижимости

До сих пор наука о недвижимости не рассматривается как самостоятельная отрасль знания. Это особенно удивляет, если осознать, что вся человеческая деятельность так или иначе реализуется через посредство объектов недвижимости. На более важное место по значимости, наверное, можно поставить только потребность человека в пище.

Если отойти от официальных названий, то, вероятно, самым актуальным вузом был бы некий университет питания и недвижимости. Вне всякого сомнения, без этих двух направлений никакая иная деятельность человека просто невозможна.

Пока же руководство гуманитарных вузов с трудом осознает необходимость создания факультетов и кафедр недвижимости, не говоря уже о самостоятельных вузах, ориентированных на образовательный процесс и исследования в этой области.

Сфере недвижимости предстоит большой путь, прежде чем в нашей стране она будет признана в качестве самостоятельного научного направления.

Один из приоритетных вопросов развития нашей страны — создание конкурентных преимуществ, формирование основ для возможного прорыва России и ее вхождения в число ведущих стран. У России огромнейшая территория, однако люди расселены на ней непропорционально, существует значительный разрыв в уровне и качестве жизни между разными районами. Идея эффективного территориального развития — это национальный проект будущего, который должен транслироваться лидерами наряду с агитацией за здоровый образ жизни, качественное образование и устойчивое развитие.

На государственном уровне мы собираемся повысить привлекательность освоения отдельных территорий нашей страны, при этом даже не располагаем базовыми учебными пособиями, которые отвечали бы на вопросы, какими мотивами движим человек при выборе места для жизни и собственной деловой активности. Мы разрабатываем программы стимулирования переселения, не принимая в расчет исконные экономические потреб-

ности человека. Человек со своей семьей потянется не просто к земельному участку, которым владеет по праву собственности, но к совокупности факторов и условий, способных удовлетворить его потребности. Великий российский архитектор и мыслитель Вячеслав Глазычев говорил: «Бесконечно важно уяснить, как, каким образом в ряде случаев при работе над управлением территориальным развитием удастся создать точки уравниваемости между публичным благом и эгоистическими интересами лиц, групп, корпораций и целых муниципальных сообществ»¹.

Мы часто недовольны тем, как развиваются наши города; недоумеваем, почему появляются или исчезают те или иные объекты недвижимости, и удивляемся, почему именно так, а не иначе осваивается городское пространство. Нередко наши представления о комфортной городской среде не сходятся с представлениями тех, кто создает ее для нас. Как правило, это объясняется стандартными причинами: исторические особенности российской системы государственного и муниципального управления; отсутствие финансовых ресурсов и ограниченность бюджетных возможностей; экономические проблемы мирового и российского уровня; коррупция; алчность застройщиков; низкий уровень вовлеченности населения в вопросы развития городских территорий; последствия социалистического эксперимента на территории нашей страны и др.

В поисках рецептов исправления ситуации в области развития городских территорий можно двигаться прямо по перечисленным проблемам: в очередной раз реформировать систему управления строительством и экономическим развитием страны; ужесточать борьбу с коррупцией;

¹ Глазычев В.Л. Город без границ. М.: Изд. дом «Территория будущего», 2011. С. 9.

пересматривать систему межбюджетных отношений; совершенствовать механизмы контроля за деятельностью застройщиков. Безусловно, все эти направления должны прорабатываться, однако настало время несколько иначе взглянуть на проблему и, соответственно, разрешить накопившиеся противоречия. В этом нам может помочь понимание причин неэффективного развития городов с позиции экономической науки. Поясним это утверждение.

Все то, что материализовалось в городской среде как некрасивое, неуместное, неудобное, нефункциональное, появилось не само по себе. Это не результат природной стихии, а продукт человеческой деятельности, причем деятельности экономической. Экономические интересы в пространстве постоянно входят в конфликт, зачастую сталкиваются стороны в разных «весовых категориях». Например, потребности одних людей в культурном и эстетическом развитии конфликтуют с целями других получить доход на капитал путем соответствующего преобразования земельного участка.

Баланс интересов можно поддерживать, опираясь на эффективное законодательство, путем санкций и штрафов, посредством системной борьбы с коррупцией. Однако всё это малоэффективно, пока нет понимания экономической природы конфликта или возникшего пространственного искажения. Анализ экономических интересов сторон позволит бороться с исходными причинами, а не со следствиями.

Чтобы научиться определять экономические интересы в отношении объектов недвижимости и вовремя предлагать рынку свои услуги, необходимо с экономической точки зрения рассматривать понятие недвижимости, основы территориального развития и принципы градостроительной политики, что мы и сделаем в данном учебнике.