ЗЕЛЕНАЯ ЭКОНОМИКА

УДК 332.832.5

Бабичев К.Н.[1]

РЕАБИЛИТАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА В КОНТЕКСТЕ ТЕОРИИ «ЗЕЛЕНОЙ» ЭКОНОМИКИ

Аннотация. В статье предлагается теоретическое обоснование процессов реабилитации жилья в контексте теории «зеленой экономики». Раскрываются сущностные характеристики понятий «политика реабилитации жилья» и «реабилитация жилья» в контексте существующей нормативно-правовой базы, имеющихся представлений в экономической литературе. Делается попытка обобщения принципов и методических подходов к выбору модели реабилитации жилья, эффективной с точки зрения интересов города, инвесторов и жителей.

Ключевые слова: городская среда, жилищный фонд, реконструкция, реновация, энергосбережение.

Babichev K.N.

REHABILITATION OF URBAN SPACE IN THE CONTEXT OF THE THEORY OF GREEN ECONOMY

Abstract. This paper proposes a theoretical justification for the rehabilitation of housing in the context of the theory of "green economy". Revealed the essential characteristics of the concepts of "policy housing rehabilitation" and "rehabilitation housing" in the context of the existing regulatory framework, the existing concepts in the economic literature. An attempt is made to summarize the principles of and methodological approaches to the choice of model housing rehabilitation, effective from the point of view of the interests of the city, investors and residents.

Keywords: urban environment, housing, reconstruction, renovation, energy saving.

В середине – конце 70-х гг. XX века акцент в деятельности жилищных организаций и муниципальных властей смещается с нового строительства на реабилитацию и модернизацию существующего жилищного фонда, обновление крупных фрагментов сложившейся исторически и просто деградированной городской среды. В зарубежной практике эта тенденция нарастала в течение всей последней четверти XX столетия. Основным объектом реабилитации являлся обветшавший довоенный жилищный фонд и жилища, построенные впервые послевоенные десятилетия, в том числе – по программам крупномасштабного индустриального домостроения. Территориально – это центральные и прилегающие к центру исторические районы, а также бывшие в 60–70-е гг. периферийными, ныне внутригородские зоны.

Можно сказать, что в странах Европы, решив жилищную проблему в послевоенные годы, жилищная политика городов, затрагивающая вопросы планировки и градостроительства, осуществляется через реконструкцию существующего жилищного фонда.

Анализ теории и практики реабилитации позволяет выделить два, по существу взаимодополняющих, а по форме часто взаимоисключающих подхода к реабилитации жилой среды города. Первый из них – технико-экономический, характерный для стран с командной экономикой, второй – социально-ориентированный, присущий странам с развитой рыночной экономикой.

Технико-экономический подход к реабилитации.

Технико-экономический подход мотивиру-

[1] *Бабичев Константин Николаевич,* кандидат экономических наук, доцент, Кубанский государственный университет, e-mail: babichevk@list.ru, тел.8(861) 2339887

Konstantin Babichev, Candidate of Economic Sciences, associate professor, Kuban State University, e-mail: babichevk@list.ru, ph. 8 (861) 2339887

ет необходимость, формулирует цели и методы реабилитации, как это следует из названия – технически и экономически. В числе главных причин реабилитации называются обычно следующие:

- физическая изношенность инженерных сетей и жилищного фонда;
- эксплуатационные проблемы – тепловые потери, плохая шумоизоляция, утечки воды и т.д.;
- конструктивные проблемы – усадки, трещины, разрушения или угроза разрушения конструкций;
- недостаточная эффективность эксплуатации освоенных городских территорий [1].

Обычно этот перечень проблем дополняется констатацией недостаточного, по современным меркам, уровня комфорта, несоответствия жилищ действующим стандартам по планировке, уровню и качеству инженерного и санитарно-технического оборудования, по уровню жилищной обеспеченности, оснащённости и благоустройству дворовых территорий.

Важность решения перечисленных проблем всегда высока. А для современной России их необходимость чрезвычайна. В связи с длительным невниманием к содержанию жилищ и территорий, проведению ремонтов и развитию жилищно-коммунальной отрасли в стране сложилась ситуация, близкая к катастрофической. По данным на 2013 г., около 200 млн. кв.м. жилья в течение 30 лет остаётся без ремонта, ежегодно ветхий жилищный фонд увеличивается на 15-20 млн. кв. метров, а объёмы ремонтных и восстановительных работ постоянно снижаются [1].

Таким образом, необходимость решения технических, эксплуатационных и экономических проблем несомненна. Но ограничивать программу реабилитации только перечисленными целями нельзя. Это связано с целым рядом обстоятельств.

Во-первых, реконструкция – сложный, далеко идущий по своим социальным последствиям и не всегда позитивный процесс. Учёт возможных социальных неприятностей, вызываемых реконструкцией, должен быть частью её планирования и осуществления.

Во-вторых, реализация даже социально-благоприятной реабилитации связана с заметным ухудшением и осложнением жизни людей (переселение, строительный шум, грязь), в результате чего противодействие с их стороны возникает достаточно часто.

В-третьих, люди не всегда осознают необходимость ликвидации тех или иных, особенно скрытых от глаз дефектов (конструкций, инженерных сетей), а разъяснительную работу проводят далеко не всегда. С другой стороны, сами жители считают важными какие-то проблемы обитания, но их об этом озабоченные техническими проблемами эксперты не спрашивают. В результате возрастает взаимное недоверие между населением и специалистами, возникают непонимание и конфликты, связанные с реконструкцией.

Невнимание к перечисленным четырем обстоятельствам затрудняет осуществление реабилитации, снижает социальную ценность ее программ и последствий, порождает новые проблемы.

Противодействие населения программам реабилитации является трудно преодолимым препятствием к их осуществлению, особенно в современных демократических странах. Сопротивление населения вызвано не только временными трудностями, возникающими в ходе строительства. Реконструкция может иметь долговременные разрушительные последствия и для отдельных домохозяйств, и для местного сообщества. Если целью или последствием реабилитации является повсеместное и существенное повышение качества, а значит – и стоимости жилища, то для некоторой (иногда большей) части прежнего населения обновлённое жилище окажется экономически недоступным. Следовательно, часть семей вынуждена будет покинуть привычное место жительства и переселиться в другие районы, в более дешёвые жилища. А их место займут семьи с более высоким достатком. Подобный процесс вытеснения малоимущих с мест длительного проживания в результате реабилитации и вызванного ею роста стоимости жилищ называют джентрификацией. Современная российская практика даёт многочисленные примеры джентрификации. Малообеспеченные семьи вытесняются из центральных райо-

нов города, где они не в состоянии привести в порядок обветшавшие особняки или квартиры. А их место занимают новые отечественные буржуа. С одной стороны, этот процесс привлекает в центры городов денежное население, а вслед за ним инвестиции в благоустройство, торговлю, обслуживание. С другой – он насильственен по отношению к старожилам, разрушает складывавшиеся долгими десятилетиями местные территориальные сообщества, трансформирует «социальный портрет» традиционного поселения [2].

Установка на экономически выгодное территориальное уплотнение жилищного фонда тоже чревата социальными проблемами. Ведь вслед за жилищем и населением уплотняются и все элементы общественного обслуживания, торговли, общественный транспорт, школы и дошкольные учреждения. Становятся дефицитом рабочие места, появляется проблема парковки автомобилей, сокращается удельный объём зелени и свежего воздуха в расчёте на одного проживающего. Возрастает конкуренция за все жизненные ресурсы – от места на скамейке в ближайшем сквере до клочка земли на площадке для выгула собак. Если взвесить все эти последствия, становится понятной настороженная реакция людей по отношению к реабилитации. Значит ли это, что есть какие-то альтернативы реабилитации? В принципе, нет. Но по существу и по форме речь может и должна идти о другой ее стратегии.

Социально-ориентированная реабилитация.

Данный тип реабилитации исходит из необходимости решения, в первую очередь, социально осознаваемых проблем средствами и методами, которые разделяет большинство населения.

Преимущества социально-ориентированной реабилитации можно оценить, сравнив ее ключевые вопросы с технико-экономическим подходом.

Таблица 1 – Сравнительный анализ технико-экономического и социально-ориентированного подходов к реабилитации [3]

Ключевые вопросы реабилитации	
Технико-экономический подход	Социально-ориентированный подход
Каковы технические проблемы эксплуатации жилищ и территорий?	Как реконструкция приспособлена к требованиям, выдвигаемым жителями, что сами жители считают проблемами?
Ключевые вопросы реабилитации	
Технико-экономический подход	Социально-ориентированный подход
На сколько единиц увеличится жилищный фонд в результате реабилитации?	Что жители считают ценностями, которые необходимо сохранить в ходе реабилитации?
Как приблизить реальные жилищные условия к нормативным?	Смогут ли жители участвовать в реабилитации, и в какой форме, о чем бы они могли позаботиться самостоятельно?
Как повысить показатели освоения плотности территории до максимально возможных?	Каковы доходы жителей и их возможности остаться жить на старом месте после реабилитации? Как можно воспрепятствовать сегрегации. А если она есть – преодолеть ее?
Как преодолеть «узкие места» в эксплуатации и функционировании жилищ и территорий?	Каким образом можно провести реконструкцию без отселения жителей? Как можно организовать постепенную реконструкцию вместо одновременной?

Следует подчеркнуть, что технические, экономические и социальные соображения не должны противопоставляться, а должны дополнять друг друга в программах реабилитации. Первые две группы обстоятельств необходимо анализировать с точки зрения социального содержания и последствий, а последние – с позиций экономической осу-

ществимости и требуемых для реализации технических средств. Поэтому, если приоритет отдается социально-ориентированной реабилитации, доминирует социальная составляющая, а не отсутствие технико-экономической.

Процедура и модели социально-ориентированной реабилитации.

Анализ имеющейся практики социальной реабилитации позволяет выделить, по крайней мере, пять этапов в работе социального обоснования реабилитации:

- выяснение круга лиц, предприятий, фирм, учреждений, которые могут быть, так или иначе, причастны к будущей реабилитации. Формирование из них проектной команды;
- выявление всех намерений, изучение всех потребностей и проблем, а также представлений членов проектной команды о наилучших способах реабилитации;
- составление концепции и программы реабилитации, которая будет отвечать интересам наибольшего количества участников;
- разработка и заключение договора между основными членами команды. Этот документ, называемый социальным контрактом, определяет права и обязанности всех сторон, защищает их интересы.

В результате всех этих шагов процедура подготовки реабилитации, безусловно, усложняется и дорожает. Эта цена, которую приходится платить за принципиальную осуществимость и высокое социальное качество проекта.

В материалах Стамбульской конференции ХАБИТАТ были продекларированы основные принципы устойчивости, характерные для социально-ориентированной реабилитации:

- содействие реабилитации и использованию уже освоенных территорий в противовес новому освоению;
- поощрение диалога между общественными, частными и неправительственными участниками для баланса их экономических, экологических, социальных и гражданских интересов;
- социально интегрированные, противостоящие сегрегации и дискриминации решения, уважение прав человека;
- интегральное градостроительство и управление в отношении жилища, транспорта, рабочих мест, общественного обслуживания и средовых условий;
- развитие жилищ, которые могут служить как рабочее место.

Применительно к жилью, его строительству и реабилитации принципы устойчивости реализуются в полной мере в одной из продвинутых в этом отношении стран – Нидерландах – следующим образом. Процесс строительства рассматривается всего лишь как этап в «жизненном цикле» воспроизводства жилища, за которым следует эксплуатация, реконструкция, снос и утилизация строительных отходов. На каждом из предшествующих этапов в этом цикле должны приниматься такие технологии, конструкции и материалы, которые не порождают последующих проблем. В этом смысле устойчивой будет реконструкция, которая приближает качество ранее построенного здания к декларируемым признакам устойчивости. Рассмотренный подход можно назвать социально-экологической реабилитацией.

Концепция социального обновления, получившая популярность в странах Западной Европы, в последние десятилетия предполагает создание предпосылок для инициации процессов самообновления, самооздоровления, саморазвития местных сообществ. Она стала результатом размышлений о причинах неэффективности чисто строительных инвестиций, когда огромные средства, направлявшиеся в традиционные реконструктивные мероприятия, не давали ожидаемой отдачи. Разработчики этих программ пишут: «В 80-е годы мы начали осознавать, что само по себе строительство и только строительство – даже если его качество высокое в архитектурном отношении – во многих случаях недостаточно, чтобы остановить ухудшение и упадок городских соседств».

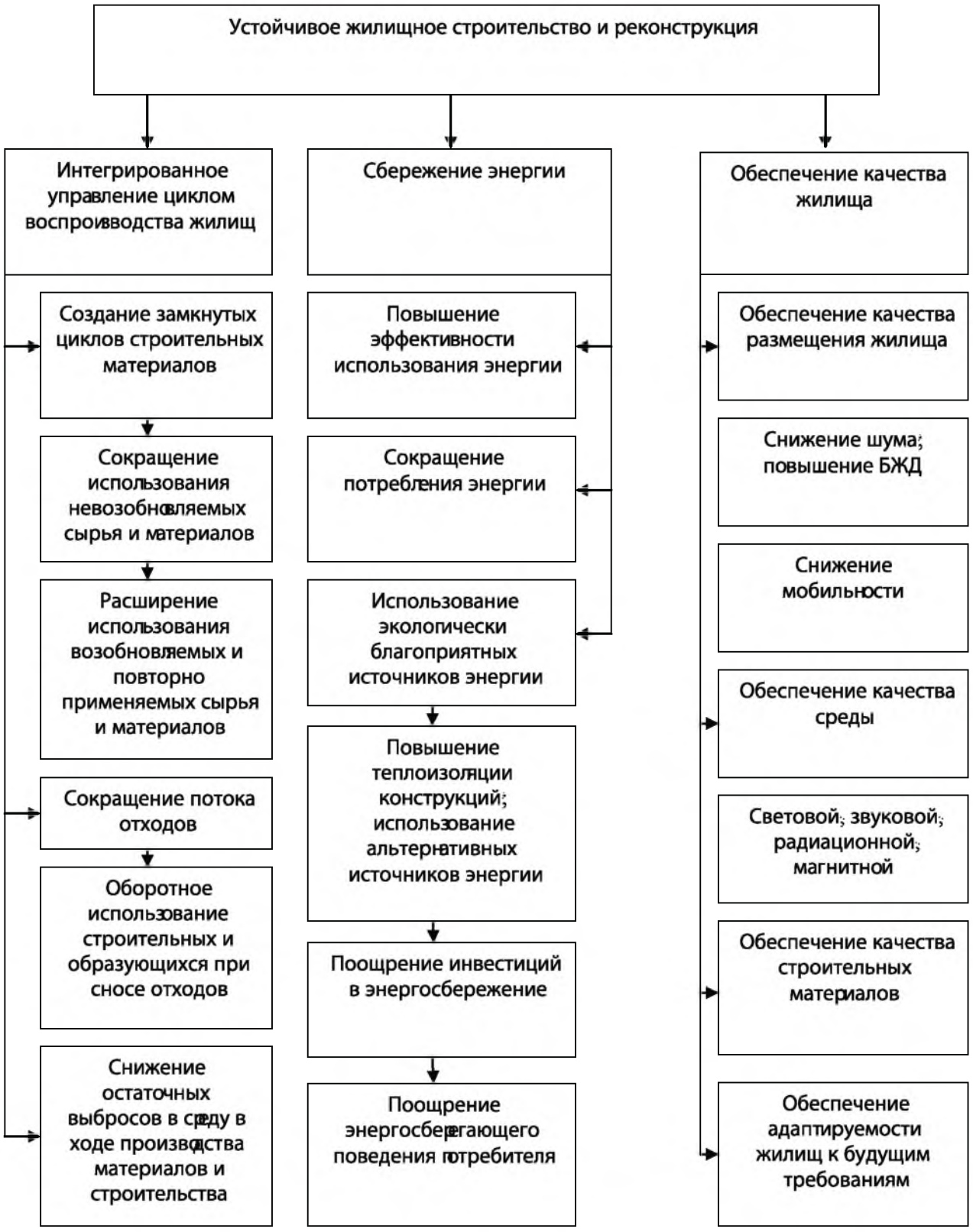


Рисунок 1 – *Социально-экологический подход к реабилитации [3]*

Начальные инвестиции должны, в первую очередь, дать импульс:

- созданию дополнительных рабочих мест;
- мотивации добровольной гражданской активности, поддерживаемой муниципалитетами;
- разнообразию структуры жилищного фонда для смешанного расселения домохозяйств и исключению сегрегации.

Американский вариант реабилитации переносит акцент на органичность и ненасильственность социально успешной реабилитации. Пропагандируя этот подход, Р. Грац пишет: «Всякий городской организм, будь то квартал или два квартала, одно лишь соседство или город целиком должен восстанавливаться естественным для себя путем, чтобы выжить. Я называю этот процесс «градоводством».

Реконструкция, претендующая, по мнению автора, называться «градоводческой», должна соответствовать ряду принципиальных требований:

- естественности, поэтапности, постепенности, дозированности изменений, отвечающих подлинным потребностям людей;
- приведение старого в порядок до того, как будут начаты новые строительные проекты;
- уважение к сложившейся ткани города, сохранения социальных связей, межличностных отношений;
- сохранение и приумножение разнообразия (старого и нового, архитектурных стилей и т.д.);
- признание особой ценности приспособления зданий под разнообразие целей.

Данное направление можно охарактеризовать как социально-экономическую реабилитацию. Оно ценно тем, что привлекает внимание к проблемам экономического здоровья и способности жилых районов к саморегенерации [4].

Важные аспекты реабилитации затрагиваются в идее зонной реабилитации. Здесь внимание сосредоточено на том, что реконструкция отдельных зданий в условиях рынка может быть либо неэффективна, либо трудноосуществима. Поскольку феномен деградации жилищ носит комплексный социально-экономический и средовой характер, проблемой являются обычно не отдельные изношенные здания, а целые территории, зоны. При этом отдельному домовладельцу может быть невыгодно вкладывать средства в реконструкцию. Учитывая влияние качества среды на стоимость недвижимости, коммерческая привлекательность одного реконструированного дома в окружении трущоб существенно не повысится. Но зато реконструкция заметной части окружающей застройки способна повысить стоимость и того дома, в реконструкцию которого не вложено ни копейки. Поэтому естественной будет выжидательная позиция каждого домовладельца, рассчитывающего поправить свои дела за счёт инвестиций соседей. С учётом этого обстоятельства, концепция зонной реабилитации декларирует следующие принципы:

- следует реконструировать территориальные объекты, зоны, а не отдельные здания;
- инициативу реабилитации должны проявлять местные власти, при этом необходима единая программа действий, выделение индивидуальных субсидий для проведения реабилитации частным домовладельцам и расчет на их слаженные действия неоправдан;
- обновление требует коллективных знаний и действий самых разных профессионалов: архитекторов, градостроителей, экономистов, социологов, инженеров и управляющих недвижимостью, критически важна их координация;
- необходимо создание координационной основы для привлечения жителей к реабилитации, соучастия.

Таким образом, концепция зонной реабилитации подчеркивает важность обоснования территории как объекта реабилитации, координирующей роли местной власти как инициатора и организатора процесса, в том числе – в стимулировании режима соучастия жителей, следовании гибкой политике относительно стандартов качества и в противодействии спекуляции.

Оригинальные идеи содержит российская концепция компенсационной реабилитации. Её суть заключается в особом механизме привлечения инвестиций для модернизации деградированных территорий центров русских городов, где преобладает историческая индивидуальная застройка низкой плотности. Сами коренные жители этих территорий, обычно пенсионеры и другие семьи с низкими доходами, не в состоянии финансировать реконструкцию, но обладают ценным ресурсом – большими участками земли, закреплён-

ными за принадлежащей им недвижимостью. Обмен части территорий на инвестиции решает две проблемы сразу: инвесторы получают участки земли для нового строительства, а владельцы территорий – средства на реконструкцию своих жилищ. Построенная на взаимной компенсации затрат и соблюдении баланса интересов эта идея не могла не опереться на механизм соучастия, самоуправления, демократических договорных отношений между всеми сторонами процесса реабилитации.

Рассмотрев возможные подходы к реабилитации, несмотря на их различие в целях, задачах и инструментах по достижению результатов, названные концепции демонстрируют не просто социальную ориентированность, но приоритетность социальных мотивов, целей и инструментов реабилитации.

Работа выполнена в рамках проекта № 16-32-00016 «Разработка механизма имплементации концепта «зеленой экономики» в локальные практики местных сообществ» (2016-2018 гг., Конкурс молодых ученых РГНФ) при финансовой поддержке РГНФ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бабичев К.Н. Генезис теорий городской жилищной политики // Контуры глобальных трансформаций: политика, экономика, право. 2015. Т. 8. №2(40). С. 60-69.
2. Терешина М.В., Урманов Д.В., Бабичев К.Н. Потенциал «зеленого роста» экономики Краснодарского края: составляющие и возможные сценарии реализации. Актуальные направления научных исследований XXI века: теория и практика. 2015. Т.3. №4-3. С. 180-183.
3. Косарева, Н.Б. Государственная жилищная политика в России в 1991-2008 годах. // История новой России. Очерки, интервью: в 3 т. / под общ. ред. П.С. Филиппова. Т. 2 – СПб.: Норма, 2011. – с. 184 – 232.
4. Родин А.В. «Зеленая» экономика: формирование точек роста. Экологическая безопасность региона. Сборник статей VIII Международной научно-практической конференции естественно-географического факультета. 2016. С. 124-128.