

Проблемы управления: теория и практика

Гулин А.А.

Инновации в решении градостроительных проблем Московского региона

Гулин Александр Андреевич — соискатель, факультет государственного управления, МГУ имени М.В. Ломоносова, Москва, РФ.

E-mail: mobilis.mobile@yandex.ru

SPIN-код РИНЦ: [2090-0457](http://www.rincc.ru/2090-0457)

Аннотация

В статье исследуются инновационные способы решения градостроительных проблем Московского региона. В результате сравнительного анализа ряда глобально значимых агломераций дается характеристика Московской агломерации как ядра системы территориального развития. Проанализирована природа градостроительных проблем и проведена классификация по характеру их проявления. Рассмотрено институциональное окружение инновационной деятельности в области градостроительства. На основании прогноза социально-экономических, демографических и технологических условий развития Московского региона выявлены инновации, имеющие потенциал в разрешении и предупреждении ключевых градостроительных проблем.

Ключевые слова

Инновации, инновационная деятельность, градостроительство, градостроительные проблемы, градостроительное развитие, развитие территорий.

Решение градостроительных проблем, то есть дисфункций и диспропорций, возникающих в процессе развития городской среды на определенной территории, относится к числу сложнейших управленческих проблем. Квалифицированный подход к управлению большими системами, к которым относятся крупные города, предполагает постановку измеримых целей и задание обоснованных параметров, а в некоторых случаях и границ развития. Результативность принятия и реализации решений в этой области поставлена в зависимость не только от экономического потенциала, но и от культурных запросов общества. Большую роль играет способность субъектов градостроительного планирования предвидеть будущие форматы архитектурного проектирования и возможности строительных технологий, равно как и мониторинг мировых градостроительных тенденций, учет и позитивного, и негативного мирового опыта в обустройстве городской среды. Поскольку города занимают место в физическом пространстве, градостроителю не следует пренебрегать исследованиями закономерностей в таких областях знания, как экономическая география и демография.

Согласно Градостроительному кодексу РФ (ГСК РФ) под градостроительной деятельностью понимается деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования,

градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений¹. Таким образом, в России заданы единообразные стандарты строительно-технического освоения территории поселений, а вкуче с нормами Строительных норм и правил (СНИП) и Санитарных правил и норм (СанПиН) — стандарты качества жилой и деловой среды.

На практике градостроительная деятельность, в особенности в крупных городах, сталкивается с рядом проблем, которые можно разделить на две группы: дисбалансы в результате роста и дисфункции сложившейся среды (см. Таблицу 1).

Таблица 1. Классификация градостроительных проблем по характеру их проявления²

Проблемы роста	Проблемы дисфункций
1. Несбалансированность стратегий градостроительного развития	1. Функциональная перегруженность или нереализованный потенциал территорий
2. Низкое качество территориального планирования перспективных земельных фондов	2. Недостаточная связность территорий поселений
3. Отстающее развитие трудовой, транспортной, социальной инфраструктуры	3. Просчеты территориального планирования и архитектурного проектирования
4. Неэффективность механизмов строительного регулирования и надзора, экспертизы и утверждения строительной документации	4. Уплотнительная застройка
5. Отсутствие экономических условий для равновесного развития	5. Амортизация фондов недвижимости и инженерной инфраструктуры
6. Экологические угрозы	6. Угрозы техногенного характера

В силу безграничности областей применения инноваций в научной среде пока не выработан завершенный подход к определению понятия инновация. В то же время можно выделить ряд устойчивых признаков инноваций (нововведений), среди которых:

- новизна;
- практическая применимость;
- способность удовлетворить потребности и запросы потребителей³,
- а также базирование на интеллектуальном капитале (идеях и знаниях);

Источник и характер инноваций во многом определяются возможностями имеющегося институционального окружения — той совокупности взаимосвязанных институтов и механизмов, посредством которых субъекты инновационной

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Российская газета. 30.12.2004. № 3667. Ст. 1, п. 1. URL: <http://www.rg.ru/2004/12/30/gradostroitelnyy-kodeks.html> (10.02.2015).

² Источник: составлено автором.

³ Сурип А.В., Молчанова О.П. Инновационный менеджмент: учебник. М.: Инфра-М, 2008. С. 9.

деятельности реализуют новшества на практике. К важнейшим элементам институционального окружения относятся:

- 1) образовательная система, включающая базовое и высшее образование;
- 2) система специального технического обучения;
- 3) система исследований и разработок;
- 4) общие базы кодифицированных знаний, такие как публикации, технические, экологические и управленческие стандарты;
- 5) политика в отношении инновационной деятельности;
- 6) законодательные и макроэкономические условия;
- 7) экономическая конъюнктура, включая финансовую систему и условия доступа к венчурным ресурсам, доступность рынков и характер отношений с потребителями, конкурентную среду⁴.

Принимая во внимание изложенные выше атрибуты инноваций и содержание институционального окружения, становится возможным очертить круг инноваций в решении градостроительных проблем. Колоссальный потенциал имеют стратегические инновации в иерархии «страна — регион — агломерация — город». Здесь находят применение идеи глобального или национального позиционирования, например, «Москва — международный финансовый центр» или «Казань — спортивная столица России». Уровнем ниже находятся инновации, совершенствующие окружение градостроительных процессов. Важнейшие звенья здесь: градостроительное законодательство; стратегия градостроительного развития на уровне региона, агломерации, города; социально-экономические условия и инновационная политика; механизмы взаимодействия участников градостроительной деятельности; система профессиональной подготовки кадров; информационная среда. Под участниками градостроительной деятельности подразумеваются власти и связанные с ними структуры, реализующие градостроительную политику, хозяйственные общества строительной сферы, а также общественность, осуществляющая надзор посредством процедур публичных слушаний и иных механизмов. Информационная среда включает в себя источники научно-технической информации и отраслевые СМИ, а также источники раскрытия инновационных идей, в частности систему описания патентных заявок. Наконец, на базовом уровне находят применение инновации организаций,

⁴ Руководство Осло: рекомендации по сбору и анализу данных по инновациям. 3 издание / ОЭСР; Евростат. М.: Центр исследований и статистики науки (ЦИСН), 2010. С. 25–26. П. 105. URL: <http://old.mon.gov.ru/files/materials/7766/ruk.oslo.pdf> (10.02.2015).

занимающихся непосредственно возведением, реконструкцией, ремонтом и эксплуатацией капитальных объектов, формирующих городскую среду.

Московский регион находится в центре европейской части России, и традиционно понимается как территория двух субъектов РФ — города федерального значения Москвы и Московской области. В результате административной реформы 2012 года ранее замкнутые границы Московской области частично разорваны введенными в состав Москвы Троицким и Новомосковским административными округами. Тем не менее плотность населения в приграничных районах Московской области и новой Москве многократно (в 40–50 раз) уступает плотности населения в границах Москвы до 1 июля 2012 года. Вместе с ближайшими сателлитами столица в прежних границах образует Московскую агломерацию — наиболее урбанизированную и развитую в градостроительном смысле территорию с сильным доминированием центрального ядра.

Москва как столица сегодня по численности населения и темпам роста своей агломерации стоит в ряду глобальных городов. Такие города определяют организацию политического, экономического, культурного и социального ландшафта на значительных территориях земного шара, в том числе за пределами границ собственных государств. За редкими исключениями столь крупные города в национальном масштабе соединяют в себе функции триады центров: политического, экономического и культурного. В глобальном смысле это узловые точки мировых потоков финансов и информации, а также ключевые транспортные хабы. Реализуя этот сложный комплекс задач, глобальный город в материально-техническом плане представляет собой область физического пространства с фондами недвижимости, предназначенными для трудовой деятельности и проживания, а также объектами культурного и рекреационного назначения, связанными транспортной и инженерной инфраструктурой. Несмотря на то, что крупнейшие города в качестве административно-хозяйственных единиц и обособленных юрисдикций существуют в географически закрепленных границах, их фактическое развитие подчинено закономерностям динамики еще более крупных образований — агломераций. При этом стратегии градостроительного развития глобальных городов не могут быть полноценными при игнорировании возможностей и потребностей прилегающих частей агломерации. В Таблице 2 приводятся демографические показатели наиболее значимых агломераций мира. Исходя из принципа репрезентативности и сопоставимости, в состав выборки не включены данные по ряду крупных (как правило, столичных) агломераций

развивающихся стран, а также ряд нестоличных агломераций в таких густонаселенных странах, как Китай и Индия. Среди ряда аналогичных исследований городских популяций за основу принят ежегодный отчет demographia.com, уделяющий адекватное внимание территориальным параметрам объектов выборки.

Таблица 2. Сравнительные характеристики глобально значимых агломераций⁵

	Токно	Дели	Сеул	Нью-Йорк	Мехико	Сан-Паулу	Пекин	Москва	Лондон	Берлин
Популяция агломерации, млн чел.	37,6	24,1	23	20,7	20,3	20,3	19,3	15,9	10,2	4,0
Территория, км ²	8550	2070	2260	11650	2070	2850	3760	4660	1740	1350
Плотность заселения, чел./км ²	4400	11600	10100	1800	9800	7100	5100	3400	5800	3000
Население страны, млн чел.	127,1	1252	49,3	320,1	122,3	200,4	1386	142,8	63,1	82,7
Доля населения страны, сосредоточенного в агломерации, %	29,6	1,9	46,7	6,5	16,6	10,1	1,4	11,1	16,2	4,8

Московская агломерация, наряду с Лондонской, Парижской, Мадридской и менее крупной Берлинской, представляет собой моноцентрическое образование. В то же время при управлении ее градостроительным развитием прямые аналогии с другими европейскими урбанизированными зонами, кроме вышеназванных, методологически неверны, поскольку для Европы более характерны все же конурбации. На таких территориях с высокой плотностью населения, интенсивная застройка группируется вокруг нескольких городов-ядер (Рурская в ФРГ, 11,5 млн чел.; Рандстад в Нидерландах, 7 млн чел.).

Доля населения РФ, сосредоточенного в столичной агломерации, намного меньше аналогичного показателя Японии и Кореи (развитые, но территориально небольшие государства) и несколько меньше, чем в Соединенном Королевстве и Мексике. Почти идентичный показатель у Бразилии, сходство с которой продолжает наличие второй столичной агломерации: в Бразилии это Рио-де-Жанейро (6,3 млн чел.), в РФ — Санкт-Петербург (5,1 млн чел.). Соединенные Штаты известны такой градостроительной особенностью, как низкая плотность расселения, связанная с доминированием формата индивидуального жилья, что отчасти обусловлено

⁵ Источники: Demographia World Urban Areas (Built-up Urban Areas or Urban Agglomerations). 10th Edition. March 2014. URL: <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> (29.12.2014); Motherhood in Childhood: Facing the challenge of adolescent pregnancy. State of World Population 2013 / UNFPA — United Nations Population Fund. 2013. P. 112. URL: <http://www.unfpa.org/publications/state-world-population-2013-0> (10.02.2015); расчеты автора.

историческими причинами и отчасти достаточным для столь ресурсоемкой модели расселения благосостоянием нации. Плотность заселения крупнейшей агломерации в США значительно ниже всех прочих участников выборки. В то же время в США зафиксирован первый в мире мегалополис — сплошная урбанизированная застройка территории нескольких штатов вдоль восточного побережья и до Великих озер. Такой тип расселения можно считать предвестником появления агломераций нового типа. Наконец, показатели столиц Китая и Индии, двух стран, дополняющих Россию и Бразилию в условном объединении БРИКС, кратно ниже московского. В этих государствах с колоссальным гражданским населением процессы урбанизации далеки от завершения, и их крупнейшие агломерации будут испытывать интенсивный приток населения из сельской местности еще десятки лет.

Таким образом, Московский регион не выглядит нуждающимся в деконцентрации при сопоставлении с мировыми аналогами, но при этом и сознательная политика, направленная на уплотнение популяции, не представляется перспективной. Относительно низкий показатель плотности населения Московской агломерации в сравнении с мировыми аналогами не должен вводить в заблуждение. В РФ плотность населения в провинциях критически отстает от показателей группы территориально крупных и одновременно экономически развитых стран. При этом Россия не может похвастаться ни компактными моноцентрическими агломерациями, ни конурбациями в других регионах, население которых превышало бы 2,5–3 млн человек (за исключением Санкт-Петербургской), что должно настораживать. Именно в таких зонах создаются условия для опережающего социально-экономического развития. Складывание агломераций носит объективный характер, что обусловлено широтой индивидуального выбора мест приложения труда и получаемого образования, комфортными жилищными условиями, повышенной социальной защищенностью и транспортной мобильностью. Процесс урбанизации в России практически исчерпал себя, порядка 3/4 населения проживает в городах, при этом не исключается историческая перспектива разворота тренда по направлению из города в сельские поселения. Таким образом, очевидно, что дальнейшая мобильность населения будет во многом связана с мегагломерационными перетоками.

Любая концепция развития Московского региона, в том числе в градостроительном смысле, строго говоря, несостоятельна в отсутствие стратегического понимания роли Москвы в политико-экономическом устройстве государства. На сегодняшний день в Российской Федерации очевидна сложившаяся

экстремальная административно-хозяйственная централизация. Столичный регион аккумулирует порядка десятой части всего населения, по разным оценкам до 70–80% экономических ресурсов и всю полноту политической власти. Этому способствует централизация в принятии политических решений, жесткая вертикаль бюджетной системы, колоссальная разница в условиях ведения бизнеса и уровне подушевых доходов между центром и регионами, отсутствие в регионах сопоставимых рынков квалифицированного труда. Недоразвитость периферийной транспортной инфраструктуры обуславливает тот факт, что большинство региональных связей проходит через столичный транспортный узел. Огромные масштабы страны накладывают повышенные требования к устойчивости властно-управленческих отношений в формате центр — регионы. Однако раскрытие потенциала периферийных территорий требует, возможно, определенной децентрации сложившейся модели расселения, лежащей в основе многих градостроительных процессов. В то же время Московский регион в целом и Московская агломерация как его системообразующий элемент испытывают ряд насущных проблем градостроительного развития, требующих комплексных мер для их разрешения.

Группа наиболее сложных проблем среди вышеуказанных связана с согласованностью развития Москвы и прилегающих частей агломерации, формированием и реализацией комплексной интеграционной политики.

В основе системного развития городской среды лежит генеральный план. Первые попытки придать городской среде Москвы организованный характер относятся к концу XVII века, когда при Борисе Годунове появляется первый градостроительный план, который позднее лег в основу таких документов, как Петров чертеж, Сигизмундов план и др. В течение XVIII–XIX веков градостроительное планирование эволюционировало под влиянием потребностей в расширении капитального каменного строительства, новых типах городского транспорта и инженерных технологиях. При этом практическая реализация многочисленных градостроительных проектов в обеих столицах Российской империи оставляла желать лучшего, поскольку на деле имело место множество отступлений от плана в угоду частным целям. Планирование на научной основе появляется с падением царизма и закреплением коммунистической идеологии, требовавшей радикально новых принципов организации социального пространства. К 1935 году после многолетней подготовительной работы создан первый в истории государства комплексный план реконструкции столицы, основополагающими установками которого были:

- сохранение радиально-кольцевой планировки с единством исторического и административного центра (вопреки первым советским проектам И. Жолтовского и А. Щусева);
- укрупнение кварталов с 1–2 га до 10–15 га с общедоступной социально-коммунальной инфраструктурой;
- стремление к равномерной плотности заселения;
- поощрение строительства жилых домов массового заселения повышенной этажности (от 6 до 10–14 этажей).

Эти установки в значительной мере определяют как облик Москвы вплоть до сегодняшнего дня, так и характер ряда проблем градостроительной среды. В советское время генеральные планы приобрели систематический и срочный характер, и данный подход, доказавший свою эффективность, применен в современном Генеральном плане развития Москвы на период до 2025 года⁶.

Представляется, что потенциально продуктивные инновации в решении проблемы сбалансированного развития Московской агломерации и шире — Московского региона лежат в плоскости методологических подходов к организации территории. Так, до последнего времени и в рамках предыдущего Генерального плана Москвы доминировал принцип социально-экономического развития территорий, при этом из информационной базы принятия градостроительных решений исключались связи со смежными и удаленными территориями. Такой подход отличается фрагментарностью анализа. Традиционные схемы расселения и размещения производительных сил неконкурентоспособны в сравнении с подходом транспортно-расселенческого каркаса⁷. В явном виде идеология транспортно-расселенческого каркаса наблюдается в программе развития новых территорий Москвы, где много внимания уделено опережающему проектированию и строительству дорожной сети по модели транспортного каркаса.

Инновационность нового формата заключается во внедрении в модель территориального обустройства Москвы оси расселения, превышающей диаметр столицы в прежних границах. Это означает, что разрушается самодовлеющая радиально-кольцевая планировка, открываются возможности для проектирования новых форматов городской среды «с нуля». Инновация носит радикальный характер,

⁶ Закон г. Москвы от 05.05.2010 № 17 (ред. от 26.10.2011) «О Генеральном плане города Москвы» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MLAW;n=130154> (10.02.2015).

⁷ Вильнер М.Я. О стратегии развития территории России // Градостроительство. 2009. № 3. С. 9.

создает глубину градостроительного проектирования. Важной положительной экстерналией выступают предпосылки для строительства новых путей сообщения, амбициозной задачей которых является обеспечение скорости, значительно сокращенной в сравнении с межрегиональными перевозками при сопоставимой с ними дальности. Управленческое преимущество здесь кроется в реализации транспортных проектов в рамках единого территориально-административного образования.

Перспективы идеологии транспортно-расселенческого каркаса далеко не исчерпываются присоединенными территориями столицы. Можно выделить как минимум еще четыре направления, на которых множественные оси скоростного транспорта стратегически и экономически целесообразны за счет улучшения связей с другими экономически развитыми регионами или агломерациями национального масштаба. Это оси вдоль федеральных трасс М10 «Москва — Санкт-Петербург», где уже сейчас строится платная магистраль-дублер, и создано скоростное железнодорожное сообщение; М4 «Дон», обеспечивающей транзит в Южный федеральный округ (ЮФО) с высокой плотностью населения и выходом к акваториям Черного и далее Средиземного морей; М7 «Москва — Казань», сообщением между Центральной Россией, Уралом и Сибирью. Наконец, М1 «Беларусь» — кратчайший сухопутный маршрут в Центральную Европу. С этими направлениями связано ближайшее будущее продвижения агломерации, и здесь множественность автодорог должна дополняться скоростным железнодорожным сообщением, образуя транспортный каркас. Можно говорить, что современные транспортные решения выступают ключевым драйвером возникновения агломераций новых типов, где градостроительные ядра находятся на расстояниях до 150–200 км. Экономический механизм балансирующего развития периферийных территорий посредством диффузии инноваций через сети «сервисных предприятий» изложен в материале Р.Р. Гайзатуллина⁸.

Инновационный поворот в градостроительном мышлении, находящий отражение в Генеральном плане развития Москвы до 2025 года, заключается также в переходе от модели развития, во главе угла которой стояла инвестиционная отдача от застройки, к модели сбалансированной среды. При этом инвестиционная отдача по сути является отложенной, но улучшается связность территорий. Насущная потребность в сокращении более чем десятилетнего разрыва в возведении жилых и

⁸ Гайзатуллин Р.Р. Региональное развитие и модель позиционирования территорий // Российское предпринимательство. 2012. № 2 (200). С. 157.

коммерческих объектов и обеспечении их адекватной социально-бытовой инфраструктурой удовлетворяется параллельно с решением стратегических задач управления агломерацией.

Воспользоваться глобальным опытом, концептуально обогатить информационную среду принятия решений позволяет конкурсный метод. Так, в ходе разработки Концепции развития Московской агломерации в 2012 году был проведен международный конкурс соответствующих проектов, в котором приняли участие 67 российских и зарубежных архитектурно-проектных бюро⁹.

Решение большинства других проблем роста опирается на комплекс инноваций, модернизирующих юридические и экономические механизмы регулирования градостроительной и строительной деятельности. В этом аспекте заслуживают внимания три крупных блока.

1. Взаимодействие организаций строительной сферы и регулирующих органов.

Наиболее серьезные институциональные проблемы РФ в свете широкого спектра международных рейтингов политического, экономического и социального развития, включая развитие человеческого капитала, в последние 5–10 лет связаны, во-первых, с коррупционными угрозами («Индекс восприятия коррупции» *Transparency International*, 2013, 127-е место в мире¹⁰) и, во-вторых, с отдельными барьерами бизнес-среды. Так, согласно докладу «Ведение бизнеса» Всемирного банка, при общей позиции на 97-м месте из 189 по отдельно взятому индикатору «Получение разрешений на строительство» Россия отнесена на 178-е место¹¹. И если устранение причин коррупции, обнаруживающей себя, в том числе, в градостроительной отрасли, требует последовательных усилий на длительном историческом промежутке, то радикальное сокращение количества процедур и сроков выдачи строительных разрешений реально осуществить в несколько лет. В капитальном строительстве сложилась ситуация, при которой получение разрешения на возведение объекта занимает больше времени, чем собственно строительные работы, а количество необходимых процедур для застройщика может достигать до 50. Застройщики сталкиваются с ограниченным

⁹ Концепция развития Московской агломерации // Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы [Официальный сайт]. URL: <http://mka.mos.ru/project/kontseptsiya/> (10.02.2015).

¹⁰ Corruption Perceptions Index 2013 // Transparency International: The global coalition against corruption [Official Site]. URL: <http://www.transparency.org/cpi2013/results> (10.02.2015).

¹¹ Doing Business 2014. Understanding Regulations for Small and Medium-Size Enterprises / World Bank Group. 2013. URL: <http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014> (10.02.2015).

доступом к градостроительным документам, информации по порядку прохождения административных процедур, включая электронную форму. Крайне низким уровнем информационной открытости характеризуются поставщики ресурсов, в частности организации, эксплуатирующие сети водоснабжения и водоотведения¹². Инновации в этой сфере связаны с развитием электронного документооборота, дальнейшим совершенствованием системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ), распространением служб «одного окна», оптимизацией регламента и повышением открытости ряда госуслуг.

2. Совершенствование информационных систем, связанных с градостроительной сферой.

Инновации в этой области относятся главным образом к деятельности государственных органов, поэтому носят преимущественно процессный и организационный характер, в их основе лежит широкое применение информационно-коммуникационных технологий. Основными ожидаемыми результатами данных реформ выступают развитие ИСОГД (информационной системы обеспечения градостроительной деятельности) и ИСИО (Интегрированной системы информационного обеспечения Стройкомплекса Москвы), а также создание системы автоматизированного мониторинга реализации Генерального плана развития Москвы¹³. Реформирование систем кадастра недвижимости и учета прав идет по таким направлениям, как автоматизация процессов, ускорение обмена данными, сокращение сроков госуслуг и повышение открытости. Позитивную роль играет закрепление на уровне постановления правительства «дорожной карты» реформ профильного ведомства — Росреестра.

3. Выравнивание социально-экономических условий развития регионов РФ.

Ряд проблем градостроительного развития Московского региона имеет исключительно экономическое происхождение. Самая явная — это дисбаланс ценовой конъюнктуры на рынках недвижимости Москвы, Московской области и других регионов и вытекающее из этого уплотнение застройки столичной агломерации в ущерб эффективности среды и качества жизни в ней. В отношении жилья обращает на себя внимание тот факт, что столица, а в последние годы и Московская область

¹² Грахов В.П., Балдина А.А., Мохначев С.А. Административные барьеры и информационная открытость в жилищном строительстве региона // Региональная экономика: теория и практика. 2014. № 16 (343). С. 4.

¹³ Бачурина С.С., Ресин В.И., Трайнев В.А. Стратегия корпоративного менеджмента в градостроительстве. М.: Дашков и Ко, 2012. С. 257.

абсорбируют львиную долю платежеспособного спроса в национальном масштабе. Участниками рынка отмечается, что до 40–50% этого спроса носит инвестиционный характер, квартиры приобретаются для перепродажи, а не проживания. Доступ к таким сравнительно доходным, а с появлением федерального закона о долевом строительстве — и достаточно защищенным операциям породил большое количество «пассивных» частных инвесторов, оказывающих серьезное влияние на рынок. Напрашиваются параллели с процессами, запустившими финансовый кризис в США. Там строительный бум и самоподдерживающийся рост цен был спровоцирован финансовыми факторами, а именно выдачей ипотечных кредитов с высоким риском, за счет чего реальный спрос был искусственно гипертрофирован. Развитие кризиса обрушило не только финансовые рынки, но и рынок недвижимости. Очевидно, что с текущим уровнем цен у Московского региона нет конкурентов по рентабельности жилищного строительства, сбережения частного сектора устремляются на этот рынок, создавая угрозу надувания пузыря. Причин сложившейся ситуации несколько:

- минимальная стоимость владения: в частности, налогообложение по приближенной к рыночной кадастровой стоимости будет после вступления в силу поправок в Налоговый кодекс РФ производиться по ставке от 0,1 до 0,3% при сохранении льгот и вычетов в сравнении со ставками до 1,2% в США и Японии и до 2% в Германии;

- возможности оптимизации налогообложения доходов физических лиц за счет системы имущественных налоговых вычетов и занижения договорных цен, а также сравнительно низкая ставка самого подоходного налога;

- отсутствие фондов арендного государственного и корпоративного жилья, как один из ключевых факторов низкой мобильности населения.

Определенная гармонизация рынка, несомненно, произойдет в результате такой законодательной новации, как разделение режимов налогообложения единственного и дополнительного жилья. Однако решающее значение для уравновешенного распределения строительной активности в национальном масштабе имеет сближение центра и регионов по соотношению стоимости владения и стоимости жилья. Пока на этом пути сделан только первый, но крайне важный шаг в виде кадастровой реформы.

Противоположная ситуация складывается в коммерческой недвижимости, поскольку с введением единого налога на недвижимость бремя владения нежилыми помещениями растет. Ставки налога здесь значительно выше, и в этом отношении центр и регионы ставятся в сравнительно близкие условия. Другим обстоятельством

является то, что влияние на градостроительные процессы в области коммерческой застройки оказывает значительно больше факторов, среди которых: деловой климат, состояние рынка труда и наличие квалифицированных трудовых ресурсов, производственно-хозяйственная синергия и проч. Инновациями здесь выступают стимулирующая развитие политика властей в области управления дифференцированными ставками, опирающаяся на профессиональную экспертизу и сценарный анализ, а также активизация механизмов конкуренции. Указанная политика призвана создать условия для прорыва в качестве и эффективности эксплуатации нежилой недвижимости.

Инновационные методы чрезвычайно востребованы при устранении дисфункций сложившейся среды. Так, вырабатывается перспективная модель общей транспортной инфраструктуры Москвы и Московской области. Проблема пробок, систематически парализующих уличное движение столицы, вышла за ее пределы и также остро стоит в Подмосковье. По балансовой площади столичных дорог в общем земельном фонде Москва практически не уступает европейским столицам, например Лондону, однако уровень автомобилизации населения продолжает стремительно расти. Экологический ущерб этого процесса также очевиден, поскольку более 9/10 всех вредных выбросов в воздушную среду столицы приходится на автотранспорт¹⁴. Позиция градостроителей, нашедшая отражение в Генеральном плане развития Москвы до 2025 года, заключается в том, что дальнейшее строительство дорог означает эскалацию проблемы, ввиду чего приоритет отдается общественному транспорту. Здесь находят применение технологические инновации регионального уровня, такие как скоростной трамвай. Заметной новацией выглядят мультифункциональные транспортно-пересадочные узлы, проектируемые с учетом большого массива интеллектуальных данных о транспортных и пассажиропотоках. С развитием технологий скоростного транспорта также актуализируется идея о перенаправлении части пассажиропотока Московского авиаузла в один из крупных региональных центров, например Нижний Новгород. При этом предполагается соединить новый авиахаб со столицей скоростным поездом.

Маркетинговые инновации в улучшении градостроительных кондиций региона имеют недооцененный потенциал применения. Заслуживают внимания технологии брендинга территорий. Для специалистов, изучающих культурологические свойства среды, очевидно, что в столичном мегаполисе в ходе

¹⁴ Ховавко И.Ю. Экономический анализ московских пробок // Государственное управление. Электронный вестник. 2014. № 43. С. 126. URL: http://e-journal.spa.msu.ru/vestnik/item/43_2014khovavko.htm (10.02.2015).

интенсивного строительного освоения преимущественно во второй половине XX века в купе с модернизацией сложившихся городских ландшафтов в рыночных условиях возникают образования, которые можно трактовать как «метагорода», или «города в городе»¹⁵. Среди них районы, излюбленные научно-академической интеллигенцией, новыми поколениями экономической и политической элиты, креативным средним классом, стремящимся к разнообразию самовыражения и досуга. Существуют протоцентры культурно-этнического многообразия. Стимулы к саморазвитию метагородов кроются в синергических эффектах от концентрации схожей жизненной активности населяющих пространство людей. В этой атмосфере люди чувствуют принадлежность, удовлетворенность собственным жизненным статусом, комфортно и открыто общаются с соседями.

Проводя параллели с двухфакторной теорией Герцберга, в фокусе внимания которой мотивация человека в рабочем пространстве¹⁶, можно с большой уверенностью предполагать, что в жилом пространстве также действуют гигиенические и мотивирующие факторы. Так, к удерживающим человека в том или ином районе факторам относятся доступность жилья и минимальная достаточность инфраструктуры, при которых человек или семья не испытывают затруднений в решении базовых материально-бытовых проблем. В то же время наличие возможностей для личностной реализации в виде прогрессивной образовательной, культурной, социальной инфраструктуры, доступность интересной и высокооплачиваемой работы, удобный транспорт и связи с другими частями города и, что немаловажно, социальный облик района относятся к мотивирующим факторам. Их совокупность содействует удовлетворенности человека своей жизнью и раскрытию его творческого потенциала. В этой связи очевиден потенциал формирования метагородов, создающих комфортную среду для людей со схожими профессиональными, культурно-эстетическими и экологическими запросами.

Примерами инновационного брендинга территорий могут служить проект создания «Арт-квартала» — кластера смешанной общественно-деловой и жилой застройки, прилегающего к метро Курская, метагорода творческой интеллигенции¹⁷; проект реновации промзоны ЗИЛ, достоинство которого в проектировании

¹⁵ Ревзин Г., Тарновецкая Р., Чубукова М. Из чего состоит Москва // Ведомости. Мнения. 04.06.2014. URL: <http://www.vedomosti.ru/opinion/news/27349181/iz-chego-sostoit-moskva> (10.02.2015).

¹⁶ Herzberg F. One More Time: How Do You Motivate Employees? // Harvard Business Review. 1968. Vol. 46. Issue 1. P. 53–62. URL: <https://hbr.org/2003/01/one-more-time-how-do-you-motivate-employees> (10.02.2015).

¹⁷ Федорова М. Арт-объект недвижимости // Коммерсантъ. 31.10.2012. № 205. С. 1.

современной городской среды на площади около 470 га «с нуля»¹⁸. Среди примеров стихийно складывающихся протоцентров заметна группировка новейших апартментных комплексов вдоль оси Ленинградского проспекта и на Ходынском поле. Их объединяет многофункциональность, крупные и визуально простые геометрические формы, монолитная технология постройки, широкое применение стекла и высокие стандарты комфорта. Это космополитичные здания, отражающие градостроительные тенденции большинства мегаполисов. В Московской области примерами удачного брендинга можно считать такие проекты, как «Микрогород “В лесу”», делающий ставку на экологию и функциональность, и «Олимпийская деревня Новогорск», жителей которой объединяет увлечение спортом.

Одним из важнейших критериев сбалансированного развития агломерации является качество экосистемы. Интенсивная эксплуатация территории, концентрация людей, транспорта, производств порождают такие признанные проблемы крупных городов, как загрязнение воздуха, водных ресурсов и почв. Разрешению этих проблем способствуют мероприятия, проводимые в двух основных направлениях: устранение источников загрязнения и создание условий для естественного самоочищения экосистемы. Первая группа требует гораздо больших усилий, и в ней далеко не исчерпан потенциал традиционных методов, таких как закрытие или вывод грязных производств за пределы мегаполиса. С другой стороны, инновации лежат в основе процессов замещения старых производственных технологий новыми, ресурсосберегающими и экологически ориентированными. Москва наряду со многими другими глобальными городами нуждается в новых подходах к утилизации твердых бытовых отходов. Большинство экспертов склоняется к тому, что решения здесь лежат главным образом не в плоскости создания мусоросжигающих предприятий (хотя сжигание выглядит перспективнее захоронения), а в плоскости организации инфраструктуры сортировки и последующего рециклинга отходов.

Как известно, генерация больших объемов электроэнергии создает экологическую нагрузку. Некоторые крупные мегаполисы, в особенности китайские, например Гуанчжоу, испытывают постоянный дефицит электроэнергии, при этом экология нередко приносится в жертву обеспечению форсированного экономического роста. Спустя почти десятилетие после крупнейшей аварии энергосистемы Москвы 2005 года с отключением электроснабжения ряда районов столицы, Подмосковья,

¹⁸ Проценко Л. Работа над ошибками. Москва готовится выставить на торги промзоны ЗИЛа, Руднево, Молжаниново и Внуково // Российская газета. 20.03.2013. № 6035. URL: <http://www.rg.ru/2013/03/20/promzona.html> (10.02.2015).

Тулской, Калужской и Рязанской областей, остановкой метро, сбоем банковских и биржевых транзакций, Московская агломерация выглядит достаточно защищенной от техногенных угроз. С другой стороны, в строительной отрасли Московского региона сохраняются чрезмерно высокие тарифы на подключение к сетям и резервирование мощностей, сдерживающие развитие городской среды. Инновационный подход к развитию энергосистемы предполагает последовательное внедрение энергосберегающих систем жизнеобеспечения, в первую очередь освещения, диверсификацию источников энергии, совершенствование учета ресурсов и сопутствующую пропаганду культуры ответственного энергопотребления.

Процессы самоочищения экосистемы также поддаются управлению и проектированию. Исследования в области ботаники и дендрологии дают научно обоснованные рекомендации по формированию городской флоры таким образом, чтобы видовой состав оптимально очищал воздух, препятствовал распространению аллергенов и вредоносных микроорганизмов. В Москве, в частности, актуален вопрос о замещении широко распространенных насаждений тополей. Начиная с 1960-х годов этот вид активно использовался для озеленения застраиваемых территорий как один из самых быстрорастущих и не требующих ухода. Со временем стало понятно, что пух взрослых деревьев в таком количестве создает дискомфорт для жителей, переносит пыль и частицы аллергенных растений, может угрожать пожарной безопасности. В мире продолжают исследования в области генной модификации различных пород деревьев с целью повысить их устойчивость к заболеваниям, улучшению свойств древесины, способности к выведению из почвы тяжелых соединений и приданию иных благоприятных свойств. С высокой вероятностью можно прогнозировать полезность их интродукции в дальнейшем для поддержания городских экосистем.

По площади парковых и лесопарковых зон Москва признается одним из самых «зеленых» городов Европы, что является одним из достижений градостроительного планирования в СССР. В то же время по мере интеграции в единую городскую среду городов-спутников столицы положение ухудшается. В большинстве своем эти города формировались стихийно, разрывая «зеленые клинья» Москвы, и продолжают стихийно застраиваться. Возможно, назрела необходимость координации политики Москвы и Подмосковья в отношении защиты «зеленого пояса» от нерегулируемого выведения под нужды застройки, подобно законодательной защите «зеленого пояса» Большого Лондона, ведь зеленый пояс гарантирует благоприятную экологию региона и выступает природным барьером на пути охлократической застройки.

В целом экологический анализ становится неотъемлемой частью градостроительного проектирования в формате эколого-градостроительных концепций или эколого-градостроительных стратегий регулирования территориальной структуры¹⁹.

Система профессионального образования и подготовки кадров пронизывает систему градостроительства на всех уровнях. Инновации в образовательных стандартах и программах составляют обширную самостоятельную сферу научных исследований. При этом очевидны те области градостроительной деятельности, в которых назревают кризисные явления, либо уровень компетенций упал до критического уровня. Среди них территориальное планирование как наиболее сложная и ответственная деятельность, требующая исключительной широты познаний и стратегического мышления, а также строительное проектирование и техническая экспертиза. Характерной проблемой рассматриваемой отрасли Московского региона последних лет остается низкая квалификация работников, задействованных непосредственно в строительстве и реконструкции капитальных объектов.

Московский регион, в административных границах которого располагается столичная агломерация, имеет стратегическое государственное значение как визитная карточка успехов страны не только в экономическом и политическом развитии, но и в развитии человеческого капитала. В современном мире обостряется глобальная конкуренция не только за квалифицированные трудовые ресурсы. Различные культуры стремятся к первенству в создании среды для реализации человеческого потенциала, гармоничного развития личности. Объективные тенденции определяются утверждающейся в мире «экономикой знаний», источники экономического роста и благополучия перемещаются в сферы нанoeлектроники, биотехнологий, перспективных форматов информационно-коммуникационных технологий (ИКТ), когнитивных наук. Постиндустриальное социальное государство будет существенно отличаться от традиционного индустриального такими характерными чертами, как: непрерывный и пожизненный характер предоставления услуг, когда люди лечатся и учатся на протяжении всей жизни, а также глобализацией предоставления услуг и международной конкуренцией за клиентов²⁰. Таким образом, частью стратегии градостроительного развития должна стать инновационная программа качественного обновления столичной инфраструктуры образования и здравоохранения, как

¹⁹ Соколова Е.П. Оценка экологического состояния города для целей градостроительного регулирования: на примере г. Москвы: дис.... канд. геогр. наук. М., 2008. Раздел 3.1.

²⁰ Мау В.А. В ожидании новой модели роста: социально-экономическое развитие России в 2013 году // Вопросы экономики. 2014. № 2. С. 27.

крупнейших в будущем отраслей мировой экономики и факторов конкурентоспособности глобального города.

Список литературы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Российская газета. 30.12.2004. № 3667. URL: <http://www.rg.ru/2004/12/30/gradostroitelnyy-kodeks.html> (10.02.2015).
2. Закон г. Москвы от 05.05.2010 № 17 (ред. от 26.10.2011) «О Генеральном плане города Москвы» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MLAW;n=130154> (10.02.2015).
3. Бачурина С.С., Ресин В.И., Трайнев В.А. Стратегия корпоративного менеджмента в градостроительстве. М.: Дашков и Ко, 2012.
4. Вильнер М.Я. О стратегии развития территории России // Градостроительство. 2009. № 3. С. 9–19.
5. Гайзатуллин Р.Р. Региональное развитие и модель позиционирования территорий // Российское предпринимательство. 2012. № 2 (200). С. 156–164.
6. Грахов В.П., Балдина А.А., Мохначев С.А. Административные барьеры и информационная открытость в жилищном строительстве региона // Региональная экономика: теория и практика. 2014. № 16 (343). С. 2–6.
7. Концепция развития Московской агломерации // Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы [Официальный сайт]. URL: <http://mka.mos.ru/project/kontsepsiya/> (10.02.2015).
8. Мау В.А. В ожидании новой модели роста: социально-экономическое развитие России в 2013 году // Вопросы экономики. 2014. № 2. С. 4–32.
9. Проценко Л. Работа над ошибками. Москва готовится выставить на торги промзоны ЗИЛа, Руднево, Молжаниново и Внуково // Российская газета. 20.03.2013. № 6035. URL: <http://www.rg.ru/2013/03/20/promzona.html> (10.02.2015).
10. Ревзин Г., Тарновецкая Р., Чубукова М. Из чего состоит Москва // Ведомости. Мнения. 04.06.2014. URL: <http://www.vedomosti.ru/opinion/news/27349181/iz-chego-sostoit-moskva> (10.02.2015).
11. Руководство Осло: рекомендации по сбору и анализу данных по инновациям. 3 издание / ОЭСР; Евростат. М.: Центр исследований и статистики науки (ЦИСН), 2010. URL: <http://old.mon.gov.ru/files/materials/7766/ruk.oslo.pdf> (10.02.2015).

12. Соколова Е.П. Оценка экологического состояния города для целей градостроительного регулирования: на примере г. Москвы: дис.... канд. геогр. наук. М., 2008.
13. Сурин А.В., Молчанова О.П. Инновационный менеджмент: учебник. М.: Инфра-М, 2008.
14. Федорова М. Арт-объект недвижимости // Коммерсантъ. 31.10.2012. № 205. С. 1.
15. Ховавко И.Ю. Экономический анализ московских пробок // Государственное управление. Электронный вестник. 2014. № 43. С. 121–134. URL: http://e-journal.spa.msu.ru/vestnik/item/43_2014khovavko.htm (10.02.2015).
16. Corruption Perceptions Index 2013 // Transparency International: The global coalition against corruption [Official Site]. URL: <http://www.transparency.org/cpi2013/results> (10.02.2015).
17. Demographia World Urban Areas (Built-up Urban Areas or Urban Agglomerations). 10th Edition. March 2014. URL: <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> (29.12.2014).
18. Doing Business 2014. Understanding Regulations for Small and Medium-Size Enterprises / World Bank Group. 2013. URL: <http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014> (10.02.2015).
19. Herzberg F. One More Time: How Do You Motivate Employees? // Harvard Business Review. 1968. Vol. 46. Issue 1. P. 53–62. URL: <https://hbr.org/2003/01/one-more-time-how-do-you-motivate-employees> (10.02.2015).
20. Motherhood in Childhood: Facing the challenge of adolescent pregnancy. State of World Population 2013 / UNFPA — United Nations Population Fund. 2013. URL: <http://www.unfpa.org/publications/state-world-population-2013-0> (10.02.2015).

Innovations in Urban Development of Moscow Region

Alexander A. Gulin — graduate student, School of Public Administration, Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russian Federation.

E-mail: mobilis.mobile@yandex.ru

Annotation

The article examines innovative methods of urban development problems solution. Using the results of a comparative analysis of several globally significant urban agglomerations, the author provides a description of Moscow urban agglomeration as a core of a territory development system. The article analyzes the nature of urban development problems and provides a classification of those problems based on the ways they manifest. The article also considers institutional environment of innovative urban development. On the basis of social, economic, demographic and technological conditions of Moscow region the author makes a prognosis on the perspectives of urban development innovations with the potential to solve or completely prevent key urban development problems.

Keywords

Innovations, innovative activity, urban development, urban development problems, territory development.

References:

1. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 190-FZ. *Rossiiskaia gazeta*, 30.12.2004, 3667. URL: <http://www.rg.ru/2004/12/30/gradostroitelnyy-kodeks.html> (10.02.2015).
2. Zakon g. Moskvy ot 05.05.2010 № 17 (red. ot 26.10.2011) «O General'nom plane goroda Moskvy». *Spravочно-pravovaia sistema «Konsul'tant Plus»*. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MLAW;n=130154> (10.02.2015).
3. Bachurina S.S., Resin V.I., Trainev V.A. *Strategiia korporativnogo menedzhmenta v gradostroitel'stve*. Moscow: Dashkov i Ko, 2012.
4. Vil'ner M.Ia. O strategii razvitiia territorii Rossii. *Gradostroitel'stvo*, 2009, 3, pp. 9–19.
5. Gaizatullin R.R. Regional'noe razvitie i model' pozitsionirovaniia territorii. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo*, 2012, 2 (200), pp. 156–164.
6. Grakhov V.P., Baldina A.A., Mokhnachev S.A. Administrativnye bar'ery i informatsionnaia otkrytost' v zhilishchnom stroitel'stve regiona. *Regional'naia ekonomika: teoriia i praktika*, 2014, 16 (343), pp. 2–6.
7. Kontsepsiia razvitiia Moskovskoi aglomeratsii. *Komitet po arkhitekture i gradostroitel'stvu goroda Moskvy* [Ofitsial'nyi sait]. URL: <http://mka.mos.ru/project/kontsepsiya/> (10.02.2015).
8. Mau V.A. V ozhidanii novoi modeli rosta: sotsial'no-ekonomicheskoe razvitie Rossii v 2013 godu. *Voprosy ekonomiki*, 2014, 2, pp. 4–32.
9. Protsenko L. Rabota nad oshibkami. Moskva gotovitsia vystavit' na torgi promzony ZILa, Rudnevo, Molzhaninovo I Vnukovo. *Rossiiskaia gazeta*, 20.03.2013, 6035. URL: <http://www.rg.ru/2013/03/20/promzona.html> (10.02.2015).
10. Revzin G., Tarnovetskaia R., Chubukova M. Iz chego sostoit Moskva. *Vedomosti. Mneniia*, 04.06.2014. URL: <http://www.vedomosti.ru/opinion/news/27349181/iz-chego-sostoit-moskva> (10.02.2015).
11. *Rukovodstvo Oslo: rekomendatsii po sboru i analizu dannykh po innovatsiiam*. 3 izdanie / OESR; Evrostat. Moscow: Tsentr issledovaniia i statistiki nauki (TsISN), 2010. URL: http://old.mon.gov.ru/files/materials/7766/ru_k.oslo.pdf (10.02.2015).

12. Sokolova E.P. *Otsenka ekologicheskogo sostoiianiia goroda dlia tselei gradostroitel'nogo regulirovaniia: na primere g. Moskvy: dis....* kand. geogr. nauk. Moscow, 2008.
13. Surin A.V., Molchanova O.P. *Innovatsionnyi menedzhment: Uchebnik*. Moscow: Infra-M, 2008.
14. Fedorova M. Art-ob'ekt nedvizhimosti. *Kommersant'*, 31.10.2012, 205, p. 1.
15. Khovavko I.Iu. Ekonomicheskii analiz moskovskikh probok. *Gosudarstvennoe upravlenie. Elektronnyi vestnik*, 2014, 43, pp. 121–134. URL: http://e-journal.spa.msu.ru/vestnik/item/43_2014khovavko.htm (10.02.2015).
16. Corruption Perceptions Index 2013. *Transparency International: The global coalition against corruption* [Official Site]. URL: <http://www.transparency.org/cpi2013/results> (10.02.2015).
17. *Demographia World Urban Areas (Built-up Urban Areas or Urban Agglomerations)*. 10th Edition. March 2014. URL: <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> (29.12.2014).
18. *Doing Business 2014. Understanding Regulations for Small and Medium-Size Enterprises* / World Bank Group. 2013. URL: <http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014> (10.02.2015).
19. Herzberg F. One More Time: How Do You Motivate Employees? *Harvard Business Review*, 1968, vol. 46, issue 1, pp. 53–62. URL: <https://hbr.org/2003/01/one-more-time-how-do-you-motivate-employees> (10.02.2015).
20. *Motherhood in Childhood: Facing the challenge of adolescent pregnancy. State of World Population 2013* / UNFPA — United Nations Population Fund. 2013. URL: <http://www.unfpa.org/publications/state-world-population-2013-0> (10.02.2015).