

N.R. Kamynina

REAL ESTATE AS THE FACTOR OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF THE SOCIETY

Nadezhda Kamynina – Associate Professor, the Department of Land Law and State Property Registration, Moscow State University of Geodesy and Cartography, PhD in Engineering, Associate Professor, Moscow; e-mail: kamyninan@gmail.com.

The article examines the role of the real estate factor in sustainable development of the society both in the cities and in settlements. The impact of the real estate factor has been studied in the context of 17 basic and subsidiary indexes with regard to the standards dealing with city services and quality of life. The meaning of direct influence of real estate factor upon such indicators as "Economy", "Home" and "Municipal Engineering" has been disclosed. As "Municipal Engineering" indicator some follow-up has been proposed in order to ensure more precise and extended analysis of the development of Russian cities given current changes in the legal system and in ecology.

Keywords: real estate; sustainable development; municipal engineering; state standard; indexes of sustainable development of the city.

Н.Р. Камынина

РОЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ФАКТОРА УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Надежда Ростиславовна Камынина – доцент кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости Московского государственного университета геодезии и картографии, кандидат технических наук, доцент, г. Москва; e-mail: kamyninan@gmail.com.

В статье раскрыта роль фактора недвижимости в устойчивом развитии общества, в том числе в городах и населенных пунктах. Рассмотрено влияние фактора недвижимости в ракурсе основных и вспомогательных семнадцати показателей, установленных в стандарте по городским услугам и качеству жизни. Раскрыто содержание прямого влияния фактора недвижимости на показатели разделов «Экономика», «Кров» и «Градостроительство»; в отношении показателя «Градостроительство» предложены дополнения для расширенного анализа развития городов России с учетом актуальных изменений в правовой сфере и экологии в области градостроительства.

Ключевые слова: недвижимость; устойчивое развитие общества; градостроительство; государственный стандарт; показатели устойчивого развития города; градостроительство.

Современные проблемы устойчивого развития общества заключаются в необходимости оптимальным образом повышать уровень всех его составляющих – экономический рост, социальную политику и экологию, которые в определённом смысле можно рассматривать как экологически обоснованное экономическое и социальное развитие, непрерывно под-

держиваемое, самоподдерживающееся и сбалансированно допустимое [5]. Для решения таких проблем приняты многие законодательные документы, в том числе Указ Президента РФ «О государственной стратегии Российской Федерации по охране окружающей среды и обеспечению устойчивого развития», «О концепции перехода Российской Федерации к устойчи-

вому развитию» [1; 2], а также Водный, Лесной кодексы, федеральные законы об охране окружающей среды, о животном мире и ряд других нормативных документов, в которых понятие «устойчивое развитие» отражает принцип отечественного экологического законодательства и права.

Во всех составляющих устойчивого развития огромную роль играет сфера недвижимости: для экономики недвижимость является необходимым фактором производства, участвующим в создании продуктов и услуг; для социальной составляющей сфера недвижимости обеспечивает место для проживания людей и социальную инфраструктуру; для экологии важно сохранение земельных фондов и ее недр. Таким образом, вопросы управления недвижимостью для поддержания устойчивого развития требуют комплексного решения [12; 13].

Сложность раскрытия роли недвижимости в устойчивом развитии общества заключается в необходимости синтеза знаний философии, экономики, социологии, политологии, регионоведения и ряда специальных технических естественных наук – геодезических, географических, картографических, биологических и многих других, а также координации законодательных норм Российской Федерации, касающихся конституционного, гражданского, муниципального, административного, процессуального, градостроительного, бюджетного и другого законодательства РФ. В научной литературе по данному вопросу рассматриваются лишь отдельные направления и формулируются локальные выводы [5; 8; 10; 11; 13; 14], и не выработана комплексная концепция. Вместе с тем такие проблемы возможно развивать в рамках современной стандартизации в данной сфере, представленных в ГОСТ Р и международных стандартах ISO/DIS 37101 [4].

Среди проблем в области устойчивого развития сообществ особое место занимает качество развития городов и поселений, а также проблема подбора инструментов и путей совершенствования современной урбанистики, формирования мегаполисов с передовыми технологиями динамичного

развития [5; 14; 15]. В этом контексте мировая общественность разработала подход к сбалансированному развитию городов на основе международного стандарта ISO 37120:2014 и соответственного аналога в России – отечественного стандарта ИСО – ГОСТ Р ИСО 37120-2015 [3]. Однако научных разработок по определению роли недвижимого имущества в устойчивом развитии городов еще недостаточно.

Целью данного исследования является выявление роли и влияния фактора недвижимости на устойчивое развитие сообществ, в том числе городов.

Основой устойчивого развития городов являются рекомендации, представленные в ГОСТ Р ИСО 37120-2015 [3], в котором выделено семнадцать основных показателей качества развития городов, принятых как стандартизированный набор показателей для наиболее адекватного изменения эффективности функционирования городов и их объективного сравнения в связи с тем, что существующие в городах мира показатели не согласованы, различны по составу, что в целом затрудняет проведение сравнительного анализа по временным периодам и различным городам. По мнению создателей стандарта, представленные показатели возможно использовать для установления уровня и контроля прогресса, а также постоянного мониторинга в отношении устойчивого развития города, при этом необходимо комплексно учитывать всю городскую систему, чтобы добиться эффективного функционирования с учетом использования ресурсов для формирования планов на будущее.

По мнению автора, в отношении значимости и роли недвижимости в сбалансированном развитии городов среди 17-ти показателей можно выделить наиболее зависимые от фактора недвижимости, определяющих прямое воздействие на показатель устойчивого развития города, а также отметить, что недвижимость является неотъемлемым фактором в производстве и создании услуг, то есть опосредованно участвует в каждой составляющей. Влияние фактора недвижимости на показатели устойчивого развития представле-

но в таблице.

Рассмотрим содержание показателей, определённых в стандарте [3] и имеющих прямую зависимость от состояния и развития недвижимости. В разделе «Экономика» рассматриваются понятия «объектов коммерческой и промышленной недвижимости» как объектов, предназначенных по решению власти или акционеров для коммерческого и промышленного использования. Также применяется категория оценочной стоимости объектов недвижимости для установления процента оценочной стоимости коммерческих и промышленных объектов недвижимости в общей оценочной стоимости всей недвижимости в совокупности как критерия стабильности экономической базы города. Методы оценки имущества включают сравнительный метод, ориентированный на рынок; доходный метод, связанный с прибылью, и затратный метод, ориентированный на затраты, которые могут различаться в разных административно-

территориальных образованиях или странах. В мировой практике установлено, что тенденция дисбаланса между оценочной стоимостью объектов коммерческой и промышленной недвижимости может указывать на подрыв экономической базы. Так, например, высокая оценочная стоимость объектов жилой недвижимости может оказать влияние на ее доступность. Следовательно, тенденции изменения стоимости недвижимости и ее учета значительны при анализе уровня развития городов, что отражает роль недвижимости в формировании таких показателей.

В отношении показателя «Кров» основным, по мнению разработчиков стандарта, является показатель «Доля городского населения, проживающего в трущобах», показывающий количество жителей, проживающих в небезопасных, ненормальных или аварийных жилищах. Доказательства мировой статистики свидетельствуют о том, что трущобы растут и становятся постоянным элементом город-

Показатели устойчивого развития городов и степень влияния фактора недвижимости

	Показатель ГОСТ Р ИСО 37120-2015 как ориентир для развития недвижимости	Взаимосвязь фактора недвижимости с показателем
1	Экономика , в том числе - оценочная стоимость объектов коммерческой и промышленной недвижимости в процентах от общей оценочной стоимости всего имущества (основной показатель)	Прямая в части оценочной стоимости и опосредованная как фактора общественного производства
2	Образование	Опосредованная как фактора создания услуг
3	Энергетика	Опосредованная как фактора услуг
4	Окружающая среда	Опосредованная как фактора услуг
5	Финансы	Опосредованная как фактора услуг
6	Ликвидация пожаров и чрезвычайных ситуаций	Опосредованная как фактора услуг
7	Руководство	Опосредованная как фактора услуг
8	Здравоохранение	Опосредованная как фактора услуг
9	Отдых	Опосредованная как фактора услуг
10	Безопасность	Опосредованная как фактора услуг
11	Кров	Прямая как сущность состояния и обеспечения населения жилой недвижимостью
12	Твердые отходы	Опосредованная как фактора услуг
13	Телекоммуникации и инновации	Опосредованная как фактора услуг
14	Транспорт	Опосредованная как фактора услуг
15	Градостроительство	Прямая как обеспечение развития недвижимости города
16	Сточные воды	Опосредованная как фактора услуг
17	Вода и санитарно-гигиенические условия	Опосредованная как фактора услуг

Источник: составлено автором.

ских ландшафтов. Так отмечается, что в настоящее время каждый третий горожанин проживает в трущобах [3], т.е. там обитает значительная доля городских жителей, что и обуславливает необходимость измерения этого показателя, рассчитываемого как отношение численности жителей, проживающих в трущобах, к общей численности жителей в городе. В то же время, как признается в ООН, в различных культурах и странах по-разному определяются физические и социальные особенности трущоб, то есть имеется множество различных форм и названий. Однако есть несколько положений, четко классифицирующих содержание понятия «семьи, проживающей в трущобах», как группы лиц, проживающих на городской территории под одной крышей, которая не соответствует следующим условиям: 1) прочности жилища – определяемой капитальной постройкой в безопасном месте и имеющей конструкцию, защищающей от неблагоприятных внешних погодных явлений, таких как зной, холод, дождь, влажность; 2) достаточности жилой площади – включающей условие проживания не более трех человек в комнате; 3) доступности к качественной воде – определяемой доступностью без чрезмерных усилий к водоснабжению, отвечающему требованиям санитарных норм, в достаточном количестве для потребления и по доступной цене; 4) доступности к канализации и стокам – определяемой наличием системы отвода бытовых стоков (в том числе туалетов) в необходимом разумном объеме на одного человека; 5) гарантированности прав владения жильем, включая защиту от принудительного выселения и наличие документального подтверждения и статуса права проживания. В показателе «Кров» также используются вспомогательные индикаторы: «Количество в расчете на 100000 жителей бездомных жителей», у которых наблюдается полное отсутствие места жительства, проживающих на улицах, в парках, припаркованных автомобилях и других общественных местах, а также проживание в приютах или специальных домах адаптации; «Доля се-

мей, не имеющих зарегистрированных имущественных прав», например, в форме незарегистрированной аренды, найма или иных прав. По мнению автора, показатель «Кров» – это, по сути, характеристика жилищной недвижимости, и ее уровень будет непосредственно влиять на данный показатель, следовательно, роль недвижимости в данном случае будет определяющей.

Одним из актуальных аспектов устойчивого развития может быть сбалансированное решение проблемы в области градостроительства, экологии и права, представляющихся весьма важными, поскольку градостроительство в городах призвано создавать благоприятную окружающую среду (материальную, социальную, культурную, предпринимательскую, природную, и т.п.), обеспечивать все необходимое для процветания среды обитания человека [5].

В стандарте процесс градостроительства рассматривается как базовый в развитии города, соответственно, выделено несколько обязательных показателей для оценки уровня совершенства. Основным показателем градостроения установлен показатель «Площадь зеленых насаждений (в гектарах) на 100000 жителей», определяющий удельный индикатор площади озеленения, при этом зеленые насаждения могут быть как естественными, так и полуестественными, являясь более широким понятием, чем зона отдыха. Этот показатель важен тем, что зеленые насаждения в городской среде выполняют экологические функции – улучшают климат, фильтруют загрязнители воздуха городской среды, обеспечивая здоровье и отдых жителей, в целом повышая качество их жизни.

Для РФ эти отношения отражены в Гражданском Кодексе и включают устойчивое развитие территорий с учётом безопасности и благоприятных условий жизни человека, необходимости ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов в ин-

тересах будущих поколений. В первую очередь, это означает создание и сохранение зеленых насаждений, городских парков, лесов и иных природных ресурсов для стабильного развития поселений, что подкрепляется законодательством [7; 8; 9].

Для оценки качества градостроительства в стандарте используется три вспомогательных показателя. Показатель «Количество ежегодно высаживаемых деревьев на 100000 населения» как полезный показатель приверженности стратегии города принципам экологической устойчивости и благоустройства в градостроении, сокращения влияния на изменение климата вследствие уничтожения ими углекислого газа в атмосфере Земли. Показатель «Процент площади неофициальных поселений от общей площади города», включающий незапланированное развитие, неупорядоченное право владения, несанкционированное возведение жилья, несоответствующего строительным правилам и нормам безопасности, социального благополучия, здравоохранения и экономического развития. Неофициальные поселения характеризуют проблемы города по удовлетворению потребностей в жилье и формированию спроса на него и, в отличие от понятия «трущоба», по определению ООН, характеризуются: 1) отсутствием официального законного права на жилые объекты и землю у жителей; 2) несоответствием строительным нормам и правилам разрешения и строительства (несанкционированная застройка). Вспомогательный показатель «Соотношение рабочих мест и жилья» отражает то, что хорошо спланированный город должен уделять внимание росту экономики, развитию сообществ и экологии. Такое развитие должно вмещать комплексную сферу жилья, отдыха, торговли, промышленности с целью максимального расширения существующей инфраструктуры, сводить к минимуму время на переезды, расходы на обслуживание, обусловленные ростом экономики. Таким образом, должно быть достигнуто комплексное развитие, объединяющее возможности трудоустройства по численности рабочих мест в промыш-

ленности, розничной торговле, сфере государственного управления и различной офисной работе в границах города и расселения по всем единицам жилья, доступных для проживания. Все это играет важную роль для гармоничного развития города.

Тем не менее, по мнению автора настоящего исследования, показатель «Градостроительство» требует более расширенного рассмотрения. Так, к устойчивому градостроительству относятся вопросы территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, формирования отношений по сооружению объектов капитального строительства, их капитального ремонта, реконструкции, эксплуатации зданий, а также примыкающих к ним транспортной, промышленной, социальной, жилищной инфраструктуры, позволяющих всесторонне и комплексно анализировать проблему [5].

В градостроительных отношениях в Российской Федерации на первый план выходят проблемы соблюдения законодательных требований, основой которых является Градостроительный кодекс РФ как главный законодательный акт по градостроительной деятельности. Ему подчинены все другие нормативные правовые акты и документы по вопросам градостроительства, которые не должны вступать в противоречие с положениями кодекса.

Среди других нормативных документов следует выделить земельное законодательство Российской Федерации, призванное регулировать отношения по охране и использованию земли как основы жизнедеятельности населения, проживающего на территории, ведения производственной и другой хозяйственной деятельности как важнейшей части природопользования и предмета гражданских, имущественных отношений. В этом отношении возникает необходимость установления специальных правил в соответствии с земельным законодательством и правовым оборотом земельных участков в населенных пунктах.

Для решения проблем каждого города и поселения по реализации устойчивого развития градостроительства должны дополнительно рассматриваться: 1) формирование хозяйственного механизма субъектов управления, регулирующего территориальное социально-экономическое развитие, с учетом природопользования и антропогенного воздействия на окружающую среду; 2) проведение природоохранных мероприятий на незастроенных и селитебных территориях городов, населенных пунктов и в пригородных зонах с обязательной санитарной очисткой, рекультивацией земель, озеленением и благоустройством, осуществлением оздоровительных мер для населения, развитием социальной инфраструктуры, обеспечением санитарно-эпидемиологического благополучия; 3) развитие сельского хозяйства на базе прогрессивных инновационных агротехнологий, приспособленных к местным условиям, а также проведение мероприятий по охране от загрязнения и эрозии земель и повышению плодородия почв. Представляются актуальными для рассмотрения вопросы по восстановлению общественной и государственной экологической экспертизы по объектам градостроительной деятельности, а также исключения коррупции и злоупотреблений в этой области [5].

Для укрепления устойчивого градостроительства предполагается и допускается применение других отраслей законодательства, повышающих его значимость в развитии устойчивости градостроительства, что особенно важно при организации участия населения в выработке решений в области градостроительства и объективном рассмотрении вопросов по устойчивому развитию территорий. Значимость экологических ориентиров в градостроительстве и устойчивом развитии указана в работах [5; 8; 13; 14].

Одним из актуальных условий современного социально-экономического устойчивого развития общества, сообществ и городов является сохранение культурного и природного наследия, а также особо охраняемых земель и иных природных объектов, что должно быть рассмотрено в

рамках показателей качества развития городов.

Таким образом, правовые и экологические ориентиры устойчивого градостроительства должны быть включены в комплексный анализ и обобщения уровня градостроительства с целью устойчивого развития городов России. В достижение поставленной цели исследования сделаны следующие выводы.

Во-первых, определена особая значимость и влияние фактора недвижимости на устойчивое развитие сообществ, в том числе городов, оказывающего прямое и опосредованное влияние на величины стандартизированных показателей стандарта ГОСТ Р 37120-2015, в частности, по отношению к трем показателям разделов «Экономика», «Кров» и «Градостроительство», которые имеют прямую взаимосвязь с уровнем развития недвижимости. Во-вторых, обосновано, что для показателя «Градостроительство» необходимо более широкое по отношению к стандартизированному набору критериев представление оценки устойчивого градостроения в городах России, связанное со сбалансированным его развитием в соответствии с законодательными нормами, вопросами экологии и права.

ЛИТЕРАТУРА

1. Указ Президента РФ от 04.02.1994 г. «О государственной стратегии Российской Федерации по охране окружающей среды и обеспечению устойчивого развития». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Указ Президента РФ от 01.04.1996 г. «О концепции перехода Российской Федерации к устойчивому развитию». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. ГОСТ Р 37120-2015 Устойчивое развитие сообщества. Показатели городских услуг и качества жизни. М.: Стандартинформ, 2015. 70 с.
4. ГОСТ Р 56548-2015/ISO/DIS/37101 Устойчивое развитие административно-территориальных образований. Системы менеджмента. Общие принципы и требования. М.: Стандартинформ, 2016. 31с.

5. Боголюбов С.А., Бринчук М.М., Злотникова Т.В. [и др.]. Устойчивое развитие: градостроительство, экология, право: хрестоматия / под общ. ред. В.В. Зозули. М.: РУСАЙНС, 2016. 208 с.
6. Бурак П.И., Зворыкина Т.И. Отечественные и международные требования к устойчивому развитию административно-территориальных образований // Экономика качества. 2014. Вып. 2 (6). URL: [http://eq-journal.ru/archive/2014/номер-2\(6\)](http://eq-journal.ru/archive/2014/номер-2(6)) (дата обращения: 15.05.2018).
7. Бюллетени Центра экологической политики России «На пути к устойчивому развитию». 1995–2015 гг. // Центр экологической политики России: [сайт]. URL: <http://www.ecopolicy.ru> (дата обращения: 15.05.2018).
8. Вершило Н.Д. Эколого-правовые основы устойчивого развития: автореф. ... д-ра юрид. наук. М., 2008. 54 с.
9. Галиновская Е.А., Кичигин Н.В., Минина Е.Л. [и др.]. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации / отв. ред. С.А. Боголюбов. М.: Проспект, 2012. 688 с.
10. Лаженцев В.Н. Методологические подходы к стратегическому планированию устойчивого развития территориальных хозяйственных систем // Известия Коми НЦУрО РАН. 2013. № 1 (13). С. 107–113.
11. Окрепилов В.В. Устойчивое развитие административно-территориальных образований на основе экономики качества // Инновации. 2014. № 1. С. 3–7.
12. Окрепилов В.В. Устойчивое развитие административно-территориальных образований в обеспечении качества жизни // Национальные концепции качества: опыт и перспективы европейской интеграции: сб. материалов международной научно-практической конференции. СПб.: Культ-информ-пресс, 2013.
13. Раянов Ф.М. Концепция устойчивого развития и актуальные проблемы науки экологического права // Труды Института государства и права РАН. Актуальные проблемы развития экологического права в XXI веке. 2007. № 5.
14. Эколого-правовые проблемы устойчивого развития поселений / под ред. Е.Л. Мининой; ИЗИСП-Моск. гос. университет леса. М.: Изд. МГУЛ, 2013.
15. Leonova T., Golovtcova I., Mamedov E., Varfolomeeva M. The integrated indicator of sustainable urban development based on standardization // MATEC Web of Conferences. 2018. Vol. 170. URL: https://www.matec-conferences.org/articles/matecconf/abs/2018/29/matecconf_spbwosce2018_01039/matecconf_spbwosce2018_01039.html (дата обращения: 15.05.2018).