

УДК 69.003.13

*Журбей Е.В., Давыборец Е.Н., Еленева Е.В.
Zhurbey E.V., Davyborets E.N., Eleneva E.V.*

Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт

**Redevelopment as advanced mechanism of municipal areas development:
foreign and domestic experience**

Целью исследования является актуализация использования успешных мировых практик в управлении и развитии муниципальных территорий, в частности, через создание агентств по развитию территорий, через систему редевелопмента. Объектом исследования выступает деятельность выборных и иных органов местного самоуправления по управлению муниципальной собственностью и объектами муниципального хозяйства, т.е. муниципальное управление. Предметом исследования выступает деятельность агентств по развитию территорий, направленная на повышение финансовой самостоятельности территорий и формирование их экономической независимости, т.е. редевелопмент.

Ключевые слова: *редевелопмент, девелопмент, браунфилд, гринфилд, муниципальное управление, муниципальное хозяйство, муниципальная собственность, городское развитие, урбанизация*



The key aim of the given study is to update the best practices of municipal areas management and development, particularly through establishing the agencies engaged in territorial development, as well as through the framework of redevelopment. The activity of elective local government on municipal property and municipal services management (i.e. municipal administration) is considered to be the object of the research. The subject of the research is the activity of the agencies engaged in territorial development aimed to increase the financial and economic self-sufficiency of the territories (areas), i.e. redevelopment.

Key words: *redevelopment, development, Brownfield, Greenfield, municipal administration, municipal services, municipal property, urban development, urbanization*

В середине XX – начале XXI вв. георбанистические проблемы, связанные с ограниченностью территории роста, а так же отсутствием ресурсов для динамичного развития городов, определили новое направление в деятельности власти, бизнеса, общества. Оставшаяся промышленность в черте города, занимающая большие территории и не дающая

ЖУРБЕЙ Евгений Викторович, к.и.н., доцент филиала Дальневосточного федерального университета в г. Находке (*г. Находка*). **E-mail:** crg2001@ Rambler.ru

ДАВЫБОРЕЦ Елена Николаевна, к.полит.н., доцент филиала Дальневосточного федерального университета в г. Находке (*г. Находка*). **E-mail:** westlake@yandex.ru

ЕЛЕНЕВА Елена Владимировна, старший преподаватель филиала Дальневосточного федерального университета в г. Находке (*г. Находка*). **E-mail:** ele-eleneva@yandex.ru

достаточной экономической компенсации, как и рост городского населения, стали проблемой для многих американских и европейских городов. В связи с этим задачи эффективного управления муниципальной собственностью и социально-экономическим развитием играют важную экономическую роль в развитии города.

Отечественные учёные в период до 2015 г. предсказывают дальнейший рост крупных городов. Динамика данного прогноза имеет различные показатели. Но можно с уверенностью сказать, что внутренние миграционные процессы, вызванные неконкурентоспособностью развития аграрного производства из-за целого ряда причин, определяют дальнейшее пополнение городского населения России выходцами из деревень. Эти тенденции создадут дополнительные проблемы для властей города, и приведут к еще большему разделению социальных слоёв общества, как по показателям дохода на душу населения, так и в отношении территориального размещения людей. Ещё дальше будут определяться кварталы трущоб, со всеми вытекающими отсюда социальными явлениями, такими как проституция, наркомания, алкоголизация и увеличение преступности. Зародившись, данные кварталы будут бросать тень на прилегающие окрестности, отпугивая горожан с достатком и частный капитал, способный инвестировать в организацию малого и среднего бизнеса.

С данной проблемой уже сейчас сталкиваются власти Москвы, Санкт-Петербурга и даже Владивостока. Не приходится ожидать в скором времени выравнивания доходов между бедными и богатыми. Поэтому городским властям потребуется приложить определённые усилия для изменения ситуации, ввести новую практику управления собственностью, при которой муниципальные управленцы смогут на практике контролировать восстановление заброшенных городских кварталов и работать на благо местного сообщества в целом, а не только заинтересованных финансовых групп.

Если в России только намечается актуальность исследования данной тематики и имеются первые практические пилотные проекты, то американские и европейские города имеют полувековую практику внедрения новых форм развития муниципальных территорий. Деятельность американских властей штата, округа, города представляет богатый опыт для изучения и практического внедрения в условиях России не только в качестве программ ипотечного кредитования, но и улучшения показателей общей инвестиционной привлекательности территории для строительства жилья и организации малого бизнеса в черте города.

Актуальность данного исследования дополняется еще тем, что социально-экономическое развитие приморских городов с очевидностью демонстрирует неэффективность муниципального управления, в том числе в области управления собственностью. Эффективное использование государственной и муниципальной собственности позволило бы городским властям найти стабильный и постоянный источник пополнения бюджета и столь недостающий городам Приморья источник поступательного развития городского хозяйства в целом. Узкая специализация многих приморских городов, доставшаяся от советского периода, в условиях перехода к рыночным отношениям поставила на грань выживания не только градообразующие предприятия, но и города, соответственно. Города Приморского края не только недополучают земельные и другие налоги с территорий, на которых находятся нежизнеспособные предприятия, но и сталкиваются с серьезными препятствиями в развитии инфраструктуры и деловой активности. Отсутствие у большинства российских муниципалитетов свободных средств для развития новых территорий должно толкнуть муниципальные власти к политике более

эффективного использования имеющейся в наличие собственности, в том числе и промышленных зон, которые, как правило, располагаются и развиваются на ценных в градостроительном отношении территориях.

Целью исследования является актуализация использования кардинально новых подходов в управлении и развитии муниципальных территорий, в частности через создание агентств по развитию территорий, т.е. через систему редевелопмента. Редевелопмент – это деятельность частных агентств по развитию территорий, направленная на повышение финансовой самостоятельности территорий и формирование их экономической независимости.

Круг задач агентств заключается в оказании помощи муниципальным властям в ликвидации условий, порождающих упадок данной территории, а также в активизации процесса развития территорий города в целях повышения их стоимости, стимулировании инвестиционной деятельности, привлечении внебюджетных средств в развитие объектов недвижимости, расположенных на территории, создание новых рабочих мест и др., т.е. в итоге их деятельность должна привести к улучшению среды обитания и условий жизни горожан.

Значительные трудности возникают при историографическом анализе как отечественных, в силу практически полного отсутствия таковых, так и зарубежных исследований, посвященных редевелопменту. Так как страны Западной Европы и Соединенные Штаты уже давно столкнулись с проблемами развития городов и эффективного использования городской собственности, по этой причине именно они выработали новые формы и подходы к управлению муниципальными образованиями и муниципальной собственностью, в частности. Новой формой и выражением подобной деятельности стал редевелопмент. Пользуясь более богатой историей развития института частной собственности, американские управленцы первыми разработали, узаконили и внедрили данную систему взаимоотношений власти, бизнеса, общественности города.

С принятием в 1945 г. в США (штат Калифорния) закона о редевелопменте и последующего за этим активным внедрением системы редевелопмента в жизнь, в научном сообществе США развернулась дискуссия о целесообразности, проблемах и дальнейших перспективах редевелопмента. В конечном счете, именно данные дискуссии положили начало процессу институционализации теории девелопмента и редевелопмента. Еще раз отметим, что на наш взгляд данная теория еще не сформировалась, вместе с тем формирующуюся теорию редевелопмента нам поможет проиллюстрировать уже сформировавшаяся теория урбанизма (городского развития).

В качестве теоретической основы редевелопмента мы в настоящее время можем использовать ряд исследовательских работ по девелопменту и редевелопменту, при этом исключительно американских авторов. В России данные работы еще не опубликованы и в этой связи представляют особый как научный, так и практический интерес. Наибольший интерес представляют работы Д. Битти «Редевелопмент в Калифорнии» и М. Дардия «Финансирование редевелопмента»; а также аналитические доклады комитетов Калифорнийского парламента и Калифорнийской ассоциации редевелопмента [11; 14]. Подавляющая часть вышеназванных работ включает в себя ответы на следующие вопросы: во-первых, что такое редевелопмент; во-вторых, зачем он необходим; в-третьих, как он финансируется и др.

В 1962 г. американский президент Джон Ф. Кеннеди сказал: «Мы на свою беду пренебрегаем нашими городами – ведь, забывая о них, мы забываем о стране». Однако эти слова стали актуальными уже в середине 40-х гг. XX в., когда американские города стали испытывать пер-

вые последствие начавшейся «пригородной экспансии». Проблема «пригородной экспансии» в Америке состоит в том, что в поисках хорошей жизни, под которой американцы понимают собственный дом и клочок земли вокруг него, все больше и больше людей начинает уезжать все дальше и дальше от городских центров в зоны пригородной застройки. А поскольку осуществить эту часть американской мечты могли и до сих пор могут позволить себе миллионы американцев, возникает целый ряд новых проблем: сельскохозяйственные земли продаются под жилье, лесные массивы превращаются в торговые центры и рестораны быстрого обслуживания, экологические ресурсы в целом используются менее эффективно. Из-за того, что людям стало дальше каждый день ездить на работу в своих автомобилях, портятся дороги, возникают пробки, а воздух становится грязнее и самое главное начинают приходить в упадок американские города. Данный упадок со всей отчетливостью начал проявляться именно в 40-е гг. XX в. В частности эту проблему исследует Брюс Оутмен в своей работе «Городская культура: крупные города Америки»: «Поскольку многие жители американских городов переехали в пригороды, чтобы жить в более укромных уголках, дышать более чистым воздухом и быть подальше от социальных конфликтов, появился стиль городской жизни, который находится в явном противоречии с образом жизни в городах других промышленно развитых стран. Повсюду в мире благодаря преимуществам, которые может предложить городская жизнь, городские центры — или внутренние города — рассматриваются как места, где жить лучше всего, и там селятся наиболее влиятельные слои населения. В Соединенных Штатах очень многие представители состоятельных кругов и среднего класса переместились к периферии. В результате города теряют налоговые средства, которые эти социальные группы ранее платили за предоставление им необходимых услуг. Уменьшение потребности в услугах еще больше стимулирует тех, кто может себе это позволить, выезжать за пределы города, и центр города рассматривается сейчас как район, наименее желательный для повседневной жизни» [6].

Необходимо отметить, что вокруг идей о том, как лучше всего заставить города функционировать на общее благо, специалисты по городскому планированию и урбанисты исследуют достаточно давно веками и редевелопмент, как один из способов решения данной проблемы, не является панацеей от всех бед. Даже в наступившем столетии эта дискуссия, похоже, разгорается еще сильнее, поскольку городские конгломераты (мегаполисы) с населением 10 миллионов человек и больше становятся распространенным явлением, и связанные с ними проблемы увеличиваются по нарастающей. Эксперты признают необходимость в той мере, в какой это осуществимо, защитить естественную округу от бесконтрольного роста, переосмыслить стремление людей замыкаться в пригородных жилых районах и предложить практические решения, приемлемые как для богатых, так и для бедных.

Большинство специалистов еще в прошлом веке сходились на том, что нужно создать мощную городскую культуру, стимулирующую человеческую взаимосвязь, хозяйственную инициативу и ощущение личного благополучия. Просвещенные решения в области городского (муниципального) девелопмента и редевелопмента – вот лишь некоторые инструменты и стратегии, которые будут определять судьбу обитателей городов в предстоящие сто лет.

Каковы же истоки редевелопмента? «Редевелопмент зародился в попытках городского обновления и изначально основывался на строительстве низкокачественного жилья; через два десятилетия, редевелопмент вобрал в себя обновление деловой части города. Напряжение между

целями реконструкции жилья и делового центра продолжается и по сей день, как свидетельствует многочисленное обсуждение законов последних нескольких лет. Проходили дебаты и о том, является ли всеобщее экономическое строительство законной целью для агентств по развитию территорий, и законодательная власть так же разрешила использовать эти агентства на территориях, повреждённых землетрясениями или после закрытия военных баз» [14, с. 5].

О незавершенности процесса становления теории редевелопмента говорит затянувшаяся дискуссия специалистов по поводу системы критериев, по которым можно судить о результативности деятельности агентств по развитию территорий. «Следует ли судить их по тому, насколько они улучшают проектную территорию или весь город? Лучше ли измерять их достижения улучшением жилищных условий местных жильцов или по местному рынку собственности? К тому же, у строительства могут быть цели, являющиеся не количественными, даже если универсально принято определение «качество жизни» и не совсем подходят для экономического анализа. В конце концов, достижения, исходящие из средств, инвестируемых в строительные проекты, могут превзойти важность того, насколько агентства по развитию территорий (АРТ) субсидируются. Хотя, в нашу эру ограниченных финансовых ресурсов для местных властей, важно знать, насколько один правительственный уровень субсидирует другой. Любые средства могут быть потрачены на иные программы, которые могут оказаться значимыми с точки зрения общественной выгоды. Если же размер субсидий известен, гораздо легче решить, куда разместить эти средства» [14, с. 7].

Редевелопмент подвергался и подвергается критике большую часть своего существования. Критики редевелопмента распадаются на несколько лагерей. Некоторые критики категорически возражают против использования «силы» правительства, как, например, права отчуждения частной собственности, в которой они видят принудительные трансферты частной собственности от одного владельца в пользу другого. Некоторые из этого же лагеря рассматривают земельные законы, когда АРТ продают земли застройщикам ниже суммы, уплаченной агентством за её приобретение, как «дар из фондов общества». Эти «дары» являются противоречащими конституции, и этот запрет лежит в основе недостаточного снижения налогов на собственность для некоторых фирм Калифорнии (эта практика широко используется другими штатами).

Другие критики, состоящие главным образом из специалистов налоговой сферы, рассматривают использование заработанной прибыли с налогов АРТ как отклонение от уплаты налогов на собственность. В их рассмотрении, АРТ используют прибыль от налогов как окольный путь при политических препятствиях в условиях растущих налогов. Наконец, некоторые наблюдатели поддерживают концепцию о редевелопменте, но против злоупотреблений недавних лет, таких как название незанятых земель «кризисными»; привлечение розничных фирм, которые приносят налоговый доход от продаж, например, торговля машинами на проектной территории; нежелание многих агентств обеспечивать доступным жильём. В результате последних исследований было выявлено, что некоторые АРТ утратили свои прямые обязанности – по выводу из кризиса территории, в пользу получения максимально возможной прибыли в местном масштабе, и тем самым ставится под угрозу редевелопмент.

Несмотря на критические замечания по поводу функционирования ряда элементов системы редевелопмента, все же необходимо отметить, что подавляющая часть специалистов, в том числе и политических деятелей, в целом положительно оценивают практику редевелопмента. Уже сегодня результативная деятельность АРТ, как субъектов системы

редевелопмента, позволила улучшить социально-экономические показатели развития многих городов США, создав так называемые «зоны комфорта», которые по мнению бывшего вице-президента США Эла Гора «будут все в большей мере становиться сильными сообществами: местами, куда высокое качество жизни привлекает наиболее образованных и подготовленных работников и предпринимателей; местами, где хорошие школы и крепкие семьи поощряют творчество и продуктивность; местами, где лучшие умы и лучшие компании обмениваются идеями и вместе строят общее будущее» [2].

Накопленный американцами опыт развития территорий представляет теоретическую базу современного редевелопмента. Можно выделить следующих авторов, исследующих проблематику редевелопмента в США: Т. Дэвис и К. Марголис, М. Дардиа, Р. Саймонс [11; 12; 18]. Так же исследователи Х. Рафсон, Р. Рафсон, К. Готэм и М. Гринберг заострили внимание на различных подходах к изучению взаимодействия редевелопмента с общественными и финансовыми институтами при работе с последствиями загрязнения окружающей среды и стихийных бедствий [19; 16].

Сегодняшние проблемы города – результат экономико-хозяйственной деятельности человека. Данный процесс взаимосвязан так же с повышением жизненного уровня граждан и свободой выбора. Из-за непрерывного процесса повышения стоимости квадратного метра земли в центре города, финансовые группы предпочитают инвестировать свои средства в бизнес и производство за пределы города, устанавливая монопольно низкие цены на свои товары и услуги за счёт масштабов своей деятельности и низкой цены на землю. В Америке существует несколько подобных корпораций, ведущих свой бизнес в масштабах страны. Соответственно, активность населения в центральной части города падает, так называемые «ящи» предпочитают оставлять городские кварталы и размещают жильё в спальных районах, где и происходит взаимодействие с недавно появившимися деловыми районами.

Центр города остаётся не у дел. Старая, неправильно расположенная недвижимость простаивает, привлекая туда лишь бездомных людей. Подобным образом образуются кварталы гетто. Данные районы лишены всякой инвестиционной привлекательности для частного бизнеса, а так же не приносят в бюджет города отчислений от использования собственности. Для борьбы с подобными явлениями и была создана система редевелопмента.

Что же такое редевелопмент? Прежде всего, это «планирование, разработка, перепланирование, перепроектирование, реконструкция, очистка, реабилитация проектной территории или любые комбинации из приведённых выше значений на всей или на части проектной территории, и формирование жилой, коммерческой, промышленной, общественной недвижимости в данном пространстве в необходимых соотношениях для получения наибольшей выгоды от их деятельности в финансовом году» [12].

Данное определение является базовым, приведённым в американском законодательстве, но не исключает иных трактовок термина редевелопмент (выдвигаемых американскими теоретиками), как и попыток оценить редевелопмент отечественными исследованиями.

Редевелопмент - процесс способный помочь местной власти устранить экономический и социальный упадок на территории, отданной для перестройки и для достижения результатов желаемых разработок, реконструкции и реабилитаций, без ограничения включающих коммерческую, промышленную, общественную и жилищную инфраструктуру; деятельность, направленная на оказание помощи и самоуправления

в ликвидации условий, порождающихся на определённой территории, проведение необходимых работ по застройке, реконструкции и восстановлению, включая жильё, коммерцию, промышленность и торговлю и др.; один из наиболее эффективных способов оживления пришедших в упадок районов в результате социально-экономических условий и условий окружающей среды, которые препятствуют эффективным и полноценным инвестициям.

Редевелопмент осуществляется частными компаниями ввиду отсутствия средств у муниципалитета на деятельность по восстановлению и поддержанию в надлежащем состоянии городской инфраструктуры.

Редевелопмент включает в себя, во-первых, перемещение, уточнение, модернизацию, реконструкцию или реабилитацию, или любую комбинацию данных пунктов существующих структур в проектной области; во-вторых, подготовку инфраструктуры уличного ландшафта улиц и иных общественных земель, окружающих зданий, модернизацию и улучшение инфраструктуры зон отдыха частной и общественной собственности на территории; в-третьих, перепланировку, создание нового дизайна, девелопмент в любом участке очищенной территории с предварительной подготовкой строительства [12].

Обычно редевелопмент реализуется на земельных участках двух типов. Либо это участки заброшенных промышленных, коммерческих объектов, либо городские трущобы [12]. К причинам кризиса территории относятся, во-первых, так называемые «физические» причины и, во-вторых, экономические причины. Физические причины: здания, которые находятся в опасном состоянии для жизни или работы людей. Данные условия могут возникнуть по причине нарушения при строительстве, не согласованной перепланировкой внутренних конструкций здания, либо физическим износом строения. Так же условия рынка могут повлиять на использование зданий, это могут быть стандарты, которым не соответствует данная недвижимость; неправильная застройка городских районов. Соседство несовместимых зон, например жилой недвижимости и промышленности. Недвижимость, не соответствующая своими размерами (малоэтажностью) эффективности её использования на плотно застроенной территории.

Экономические причины: уход из территории частного капитала, отсутствие вложений в бизнес и девелопмент, недостаток необходимых коммерческих предприятий, которые обычно расположены в соседних окрестностях, включая магазины, бакалеи, аптеки, и банки и другие финансовые учреждения, непомерно высокие расценки арендного договора, оставленные здания или чрезмерное количество свободных зданий в пределах области, разработанной для городского использования, высокая плотность проживающих, большое количество баров и винных магазинов, необоснованно высокие цены на товары, ведущие к социальной напряженности в районе, высокий уровень преступности, который составляет серьезную угрозу общественной безопасности и благосостояния [12].

Таким образом, приходящие в упадок районы:

- ◆ не имеют возможности самостоятельно финансировать свои нужды;
- ◆ становятся участниками нищеты, высокой преступности и болезней (при этом большинство жителей таких районов не имеют возможности самостоятельно переехать из них);
- ◆ представляют собой опасность «перемещения» неблагополучия на другие территории; тормозят развитие рядом расположенных территорий;
- ◆ порождают паразитизм в отношении других территорий [12].

Для определения кризисных участков на промышленных территориях обычно используют термин «Brownfield» – промышленная или коммерческая недвижимость, которая оставлена из-за загрязнения окружающей среды, окрестностей, на которых находятся объекты. А понятие «Greenfield» характеризует не освоенную ранее территорию без какой-либо застройки [22, с. 5].

Целью редевелопмента определяют следующее: привлечение инвестиций для преодоления тенденций упадка, создание рабочих мест, оживление бизнеса, восстановление и развитие жилищно-коммунального и производственного секторов, развитие эффективной системы социального обеспечения населения и сервисных услуг. При этом предусматривается привлечение ресурсов самого населения территории, подверженной градостроительному и социально-экономическому преобразованию. Иногда, девелоперы, включённые в проект, перечисляют средства в фонд АРТ для заключения сделки и ускорения начала собственной деятельности на территории. Финансовые обязательства погашаются после увеличения налоговой прибыли от стоимости аренды недвижимости, которая перечисляется в фонды АРТ [14, с. 57].

В процессе определения границ участка определяют «область проекта редевелопмента» - территория редевелопмента является чётко определённой частью города или округа, с ярко выраженным экономическим кризисом и неспособностью частных сил, действующих в одиночку, контролировать его. Территория редевелопмента устанавливается указом муниципалитета после расширенного совещательного процесса, который включает исследование проблемы территории, экономический анализ, оценку окружающей среды и степени заселённости территории, а также окончательное принятие плана [9].

В соответствии с проектной областью, основываясь на её ресурсах, далее создаётся «План редевелопмента» - официально принятый документ, который определяет границы редевелопмента, территорию, на которой будут приведены программы проектов, чтобы устранить причины регрессии и ввести в действие достойное жильё. Так же учитываются временные рамки действия проекта редевелопмента, проектная территория и специфические силы, привлечённые агентством [18, с. 9].

После определения района редевелопмента, на основе девелоперской компании при взаимодействии с властью, появляется управляющая компания для ведения редевелопмента на кризисной территории – «Агентство Развития Территории», под которым понимается – агентство по редевелопменту. Оно выполняет следующие полномочия: право приобретать и избавляться от собственности, чтобы облегчить проекты и достичь поставленных целей, включая использование эксклюзивного права приобретать частную собственность в определённых обстоятельствах, делать займы или субсидии, чтобы осуществить перестройку, право создавать инфраструктуру, право выпускать долгосрочные долговые обязательства, и право собирать налоговое приращение, чтобы обслуживать долг [12].

Агентство является управляющей компанией с самостоятельным финансово-хозяйственным механизмом. Орган местного самоуправления осуществляет контроль над ее работой. Например, может быть учреждено агентство по редевелопменту, работающее под надзором Наблюдательного совета или их групп. При этом агентство наделяется специфическими правами: улучшение и перестройка пришедшей в упадок инфраструктуры; использование финансовых средств путем прироста и коррекции налоговых поступлений, в т.ч. изъятие их части на цели редевелопмента; выкуп необходимых для реализации процесса преобразования территорий участков земель, исполняющих роль препятствий

для программы (полномочия по отчуждению недвижимости); комплекс прав по перемещению/переселению предприятий и семей; комплекс прав в определении политики цен на недвижимость проектируемой территории; приобретение и продажа земель (в области границ редевелопмента) [14, с. 32].

Наряду с властью и бизнес-структурами, в процедуре редевелопмента участвуют общественные объединения – «Комитет Проектной Территории» – комитет, состоящий из выборных гражданских должностей, строителей, бизнесменов и представителей организаций, участвующих в проекте [14, с. 35].

Финансирование программы редевелопмента идет за счёт установленного Законом о Редевелопменте «налогового приращения» (Tax Increment) – увеличение налога на собственность внутри проекта редевелопмента, которое следует за повышением «определённой стоимости» собственности по сравнению с базовым годом. «Определённая стоимость» – конечная сумма стоимости недвижимости, определённая окружным налоговым чиновником в целях налогообложения. Определённая цена является рыночной стоимостью собственности, в данном случае недвижимости. Определённая цена, умноженная на налоговый коэффициент, устанавливает налог на собственность. Данный уровень налога замораживается для последующих выплат. Это называется «замороженный базовый год». Замороженные базовые налоги распределяются каждый год в налоговые агентства в виде налога в той же пропорции, как и в предперестроечные годы. Тем не менее, все налоги, производные от годового увеличения, если такие есть, при итоговой оценке поступают в фонд агентства. Эти фонды называются «налоговым приращением». По закону, агентство отчисляет 20% конечного налогового приращения в фонд проекта строительства доступного жилья. Налоговое приращение не создаёт новых налогов, оно просто перераспределяет рост в годовой налоговой базе [14, с. 35].

Обычно поток налоговых приращений не достаточен, так как агентство само полностью финансирует деятельность по перестройке и созданию проектов. Следовательно, агентства выпускают обязательства, чтобы превратить в капитал налоговые приращения. Эти обязательства не являются долгом города или округа. Они оплачиваются исключительно из поступлений налогового приращения.

Налоговые агентства теряют часть поступлений – разницу нового налога на недвижимость, сформированную в Агентстве по редевелопменту, но они продолжают получать свою долю базовых налоговых поступлений. Тем не менее, на территории не увеличится количество недвижимости без деятельности редевелопмента.

Таким образом, редевелопмент – это процесс комплексного развития территории, ее «возрождения» или преобразования. Под данным термином также понимается вторичное развитие территории.

Примерно к 1918 году половина населения Соединенных Штатов жила в крупных городах и прилегающих к ним территориях. К 1980 году в таких районах проживало уже 80 процентов всего населения [6]. В период с 1860 по 1960 годы рост американских городов рассматривался в Соединенных Штатах со смешанным чувством гордости и ужаса. «Город – продукт машинного века, это дитя индустриализации, благодаря которой страна достигла богатства и могущества. Многие из того лучшего и нового, что достигнуто в сфере образования, культуры, политической и общественной мысли является результатом того насыщенного интеллектуального обмена, который возможен только в городе» [6]. С другой стороны, бедность, скученность, социальные конфликты и преступное

насилие – явления гораздо более типичные для городов, чем для сельской местности.

Со временем требования социальных услуг, которые города не в силах обеспечить, создали проблемы, делающие жизнь в городах менее привлекательной. Жители многих американских городов отреагировали на это тем, что переместились из центра города к его окраинам, в менее населенные районы. В этих районах, известных как пригороды, сочетаются элементы городской и сельской жизни, и благодаря им фактически стирается граница между городом и деревней. В эти пригороды переехали многие компании, занимающиеся бизнесом и производством; их привлекают более низкие налоги, более низкие цены на землю, а также растущий рынок рабочей силы и розничной торговли. Вместе с тем, параллельно шел упадок центральных районов городов США и превращение их в подобие «гетто», заселенных малоимущим, преимущественно афроамериканским и латиноамериканским населением.

Начиная со времен экономической депрессии 30-х годов, федеральное правительство глубоко и серьезно занимается проблемой городов. До этого роль Вашингтона выражалась в простой координации усилий на местах. В течение последних лет федеральное правительство помогло администрации городов справиться с ростом цен на услуги, потерей доходов от налогов, бедностью многих городских жителей. В целом скачки экономики в стране оказывают серьезное влияние на жизнь в городах, и города нуждаются в помощи, чтобы как-то смягчить воздействие этих скачков. В 1965 году для разработки программ развития городского хозяйства и жилищного строительства в федеральном правительстве был создан специальный отдел городского и жилищного строительства.

В последние годы администрация городов приложила множество усилий, чтобы организовать предоставление услуг. Мэры городов получили более широкие полномочия на то, чтобы решать встающие перед ними проблемы. Одной из таких проблем является попытка создать единое управление метрополитенскими территориями. Массовое производство и распределение необходимых товаров лучше всего осуществляется, когда большая масса людей живет вместе, единым сообществом. В этом смысле город – продукт индустриализации и торговли, основа современной американской экономики. Хотя города составляют существенную часть весьма сложного общества, которое представляют собой Соединенные Штаты в целом, многим американцам довольно трудно принимать ограничения личной свободы, являющиеся неотъемлемой частью жизни в городе. В этом кроется объяснение того факта, что отношение американцев к городам непростое. Американцы живут в городах из-за экономической необходимости и потому, что хотят пользоваться социальными и культурными преимуществами, доступными в городах. В то же время они мечтают иметь свой собственный кусок земли, быть ближе к природе и быть свободными от ограничений, налагаемых необходимостью жить в тесном соседстве с другими людьми. Эти непростые отношения человека с городом усугубляются невероятно быстрым процессом превращения Америки из сельской страны в городскую и многонациональным характером американского общества, в котором члены самых различных этнических групп в крупных городах страны живут бок о бок и стараются проявлять друг к другу терпимость и принимать чужой образ жизни.

Чтобы эффективно разрешать возникающие проблемы городского развития, необходима была более сложная система городского управления. Сейчас проверяется целый ряд различных форм городского управления, различающихся тем, что иногда это управление возглавляет избранная для этого личность (мэр), иногда — специально назначенный управляющий или совет выборных чиновников; идут попытки опреде-

лить, какая форма городского управления является наиболее эффективной и может наилучшим способом удовлетворить потребности современного города и его пригородов. Наряду с необходимостью структурных (институциональных) преобразований, возникла необходимость в совершенствовании форм, методов и подходов в управлении муниципалитетами в целом и собственностью в частности. Наибольшего прогресса в этом направлении проделал штат Калифорния и его неформальная столица – Лос-Анджелес.

Лос-Анджелес имеет славу беспланового города развалившейся урбанизации, изрезанного шоссевыми магистралями, бесконечными спальными районами и трущобами. Он был назван «Столицей третьего мира». Учёные-урбанисты выделяют его как яркий пример города в стиле «пост модерна», и называют «объектом потерянной рационализации», что не вписывается в традиционные процессы урбанизации.

В начале XX в. Лос-Анджелес был самой большой аграрной территорией, и ему пророчили будущее одного из самых главных городов. Во время этого периода Лос-Анджелес представлял классическую «машину роста» теории городской политики и девелопмента – городские властные и финансовые группы стремились увеличить земельные владения через рост населения и создание земельных подразделений. Но, так как рост населения к середине века стал уменьшаться – общая согласованность стратегии роста стала недееспособной. Политические и гражданские лидеры начали больше беспокоиться о текущем состоянии развития города.

Политические и общественные организации обратили внимание внутрь города и нашли, что на территории существуют пренебрегаемые территории, требующие их внимания. Зонинговые инновации и рынок вторичного жилья вели к изоляции представителей цветных рас и установке чётких классовых линий, образованию районов гетто и на этом фоне общего ухудшения настроений в городе. Городские элиты, которые представляли различные интересы в пределах города, начинали формировать и вырабатывать общую точку зрения о путях развития города и способах достижения поставленных результатов. Общественность машинально поддерживала интерес к увеличению площади города и передаче её деловым лидерам. Но эти тенденции были прерваны общественными организациями и городскими жителями, которые должны были заниматься разработкой данной земли. Важным вопросом для урегулирования политического конфликта, вызвавшего напряжённые споры во второй половине XX в., было реформирование трущоб и ухудшенного жилья.

В течение 30-40 гг. XX в. американское федеральное законодательство узаконило практику «сноса трущоб», чтобы каким-то образом выровнять социальную дифференцированность в городе. В 1945 г. был принят закон, регламентирующий деятельность Агентств по Развитию Территории. Отчёт от 1947 г. определил, что 20% территории Лос-Анджелеса «было повреждено», что привело к высоким издержкам на содержание и более низкому налоговому доходу в бюджет города, следовательно, оправдывалась необходимость редевелопмента этих областей для более эффективного использования [18, с. 8]. В 1948 г. Агентства редевелопмента создаются в Лос-Анджелесе, с целью закрепления за ними кризисных территорий и стимулирования притока инвестиций через управление географически определёнными территориями.

Данная деятельность «переразвития территорий» города «в силу проявления специфического американского федерализма сначала была апробирована на уровне штата Калифорнии и регламентировалась Калифорнийским Общественным Законом о Редевелопменте» [12]. Общая

цель этих норм состоит в разделении различных режимов работы административных чиновников и агентов редевелопмента в управлении налоговыми имущественными обязательствами и налогами на недвижимость редевелопмента. Закон закреплял базовые определения редевелопмента, деятельность всех участников, взаимоотношения в данном направлении, принципы определения территории, и последующей работы в её границах; физические, экономические причины кризисного состояния территории, определены общие стратегии города, округа, штата.

Закон был принят после Второй мировой войны в 1945 г. В соответствии с ним любой город или округ обязан образовать Агентства Развития Территории для борьбы с городскими кризисными участками.

Законодательство регламентирует деятельность Агентств Развития Территории по финансированию строительства жилья для граждан с низкими доходами или для некоммерческих организаций. Вместе с тем, вынесены так же и общие нормативные требования к участникам процесса редевелопмента – это властные институты, Агентство Развития Территории, частные компании и общественные группы [12].

Для поощрения строительства и более справедливого деления стоимости новостроек был создан «прирост налогового финансирования» в 1952 г., применяемый к каждому новостроечному проекту.

В 1976 г., законодательством штата Калифорния было внесено уточнение, которое требовало, чтобы агентство редевелопмента использовало 20% налогового приращения для финансирования строительства жилья для семей с низким или умеренным доходом, и это положение способствовало разработке и введению тысяч единиц жилья в городе. С 1986 по 1997 годы, для примера, агентства редевелопмента Лос-Анджелеса профинансировали проекты 5875 единиц жилья и 6741 отреставрировали [18, с. 13].

В 1978 г. так же была принята поправка к Закону о Редевелопменте, которая изменила поток реальных денег между бюджетами всех уровней. Муниципалитеты стали искать иные формы получения дохода с территории. «Финансовый стимул из-за прироста налогового финансирования может повлиять на склонность провозгласить кризис на территории, которая занята под обычные строительные проекты. Грубо говоря, в половине городов Калифорнии от 11 до 30% территорий занимают строительные объекты. Кажется нереальным, что такие огромные пропорции стольких городов являются кризисными. В округах считают, что многие города рассматривают свои строительные объекты как чек на предъявителя, чтобы перетянуть доход с округов в свои собственные АРТ» [14, с. 27].

Закон штата претерпел очередные изменения, выразившиеся в поправке АВ 1290 в 1993 г. Среди основных пунктов одним из главных является то, что законодательство сузило определение «кризис» до некоторой степени и изменило распределение дохода от налога на прибыль, определило систему штрафов для АРТ, а так же ввело жесткую регламентацию по времени исполнения всего проекта редевелопмента. Был получен политический компромисс с требованием того, что любой новый проект АРТ будет делиться примерно 1/3 дохода с налоговой прибылью с городским бюджетом. До этого закона, любые платежи обсуждались по каждому проекту от случая к случаю. Эти платежи в среднем достигли 14% в финансовом 1993 - 1994 г., и округа получили почти 2/3 от суммы проектов [14, с. 29]. Соответственно, бюджетирование приняло более жесткую подконтрольную форму при взаимодействии с властями округа.

В связи с данными изменениями и общей нестабильной обстановкой внутренней и внешней экономической картины, каждый участник процесса развития недвижимости имеет ясные и скрытые предположения на будущее относительно того, с какими трудностями он столкнется и как будет их преодолевать. В целях общей безопасности каждого проекта агентство может уменьшить неопределённость, обезопасить себя, застраховав различные риски, которые так же определены в законе штата Калифорнии.

Страховые компании взаимодействуют с агентствами редевелопмента в целях уменьшения рисков деятельности, что является очередным необходимым пунктом при взаимодействии с инвесторами. «Страхование окружающей среды (EI) может быть использовано как средство, чтобы помочь продвинуть редевелопмент загрязнённых городских мест «brownfields», что является частью общественной инициативы экономического развития. Страхование Окружающей среды – страхование, призванное ограничивать ответственность, связанную с открытием проектов и очисткой промышленных экологически загрязнённых территорий. В настоящее время существует много доступных видов подобного страхования» [17, с. 15].

На протяжении всего периода развития большое число городов и других местных территориальных единиц в США испытывают финансовые трудности из-за недостаточно эффективного использования имеющейся у них недвижимости, в частности земельных участков. Между тем «многие участки, которые в настоящее время пустуют или недоиспользуются, могут стать источником значительных доходов для местных бюджетов» [21, с. 11].

Любой проект по развитию недвижимости создает новых потребителей для государственных и негосударственных инфраструктурных предприятий, т.е. новых потребителей коммунальных, образовательных, медицинских услуг и т.д. Это дает прямое увеличение доходов местных бюджетов. Развитие недвижимости также косвенным путем влияет на увеличение доходов местных бюджетов: увеличивается объем розничной торговли (если на участке строится магазин), коммерческая стоимость участка, что приносит дополнительные налоговые поступления. Новое промышленное предприятие, построенное на участке, получает прибыли, с которых в местные бюджеты отчисляются налоги. Эти дополнительные средства местные администрации могут использовать для расширения услуг жителям, проживающим вблизи нового промышленного предприятия.

Для контроля и осуществления процесса эффективного управления недвижимостью власти могут подготавливать или ускорять процесс передачи убыточной собственности в ведение управляющих кампаний. При этом нет необходимости создавать дополнительные отделы в структуре местной власти. Вся работа строится на фокусировке имеющихся специалистов на вновь созданном проекте администрации и бизнеса. В зависимости от масштаба проекта, группы экспертов могут быть различными.

Комиссия по оценке участков должна состоять из квалифицированных экспертов, которые могут дать свои заключения по рыночной стоимости и спросу на землю, земельному планированию, архитектуре, финансированию, управлению и т.д. При сборе информации особое внимание должно уделяться данным о размере участков, их доступности, месторасположении, соседних землях и их использовании, текущей эксплуатации участков, арендных ставках, специфических характеристиках участков, расположенных на них коммунальных предприятиях и другим моментам [21, с. 16].

Наиболее успешным процесс оценки развития недвижимости, как показывает практика, бывает в том случае, когда проект разрабатывается с учетом маркетинговых и инвестиционных критериев, а затем приобретается участок земли, наиболее подходящий для этого проекта.

При этом первостепенной задачей эффективности проекта стоит расчёт притока доходов, который зависит от правильности маркетинговой деятельности, направленной на поиск потребителя. Маркетинговая деятельность затрагивает три основные группы потребителей: индивидуальных покупателей или арендаторов, коллективных потребителей и будущих потребителей, которые могут прийти на смену первоначальным потребителям в будущем и чьи запросы будут отличаться от запросов, на удовлетворение которых был рассчитан проект. Сильной маркетинговой стратегией считается стратегия, основанная на тщательном изучении потребностей и финансовых возможностей будущих потребителей. Ни в одной другой отрасли американской промышленности не тратится столько средств на исследование потенциального потребителя и разработку продукта, как в сфере недвижимости.

Необходимо так же учитывать, что многие здания и сооружения «живут» значительно дольше, чем потребности и стиль жизни, которые вызвали их строительство. При осуществлении проектов перестройки важно заранее предусмотреть возможность функционального репрофилирования здания в будущем с учетом изменений потребностей населения [21, с. 16].

В процессе осуществления стратегий развития города уже на федеральном уровне планируются и приводятся в действие программы поддержки данных предприятий.

Одним из наиболее гибких инструментов содействия строительному бизнесу является программа грантов на местное строительство (Community Development Block Grant program), которая обеспечивает инвестиции редевелоперским компаниям. Программой предусматривается гибкое использование самых различных инструментов для стимулирования строительства на местах, в частности грантов, ссуд, гарантий. Программа имеет три основные задачи: обеспечить прибыль лицам с низким и средним уровнем доходов; сокращение числа трущоб и территорий, находящихся в упадке; удовлетворение наиболее насущных общественных потребностей.

Программа предусматривает содействие строительной деятельности по следующим направлениям: приобретение недвижимости; приобретение, строительство, реконструкция, восстановление коммунальных предприятий; приобретение, строительство и восстановление коммерческих и промышленных предприятий; предоставление вновь создаваемым или действующим мелким или неприбыльным предприятиям грантов, ссуд, гарантий по ссудам, субсидий на оплату процентов по ссудам; техническое содействие бизнесу в небольших населенных пунктах и строящихся жилых районах и т.д.

Средства программы могут использоваться и для некоторых других целей, связанных с финансовым обеспечением строительных работ на местном уровне.

В настоящее время на федеральном уровне определена стратегия подготовки территории промышленных городов к проектам редевелопмента. Был увеличен специальный федеральный фонд «очистки» территории с \$ 25 до \$ 50 млн. ежегодного инвестирования [13]. Так же были выпущены ценные бумаги, «Лучшие Облигации Америки», привлекающие дополнительные финансовые средства. В 1999 г. был подписан «Community Revitalization and Brownfields Clean-up Act», способствующий ускорению и повышению эффективности работы властей штата и

муниципалитетов. Две программы, дополняющие законодательство, – «Brownfields redevelopment», направленная на перестройку промышленных городов, и «Lands Legacy Initiative», подразумевающая защиту экологического и исторического наследия.

Кроме федеральных программ поддержки агентства получают некоторые городские общие фонды и федеральные гранты Строительного Сообщества для планирования и начала работы по специальным проектам. Большая часть строительной деятельности финансируется пущенными в обращение долгами, которые взимаются при расчёте годового дохода с налога на недвижимость, который увеличивается в будущем в пользу агентства. Чтобы способствовать этому финансированию, АРТ имеют право получать особый годовой доход с налогов на собственность. По закону, эти платежи идут в АРТ настолько долго, пока не погашается задолженность по проекту, и иногда даже в течение 30 лет.

Для более эффективного развития управления городским имуществом на федеральном уровне предложены стратегии, зарекомендовавшие себя в период среднесрочного планирования. Решения были определены Администрацией Б. Клинтона и поддержаны Конгрессом США, в помощь региональным лидерам найти решения в развитии местной территории.

Одна из стратегий заключается в создании общественных/частных партнёрств. Смесь потребностей общества, его интересов с готовностью частного капитала инвестировать средства в неисследованные рынки может быть эффективным средством для оздоровления экономики. Предлагается использовать частную собственность, некоммерческие фонды, а так же сотрудничество гражданских институтов общества для привлечения большего количества средств в развитие проектов редевелопмента.

Следующий пункт предложения по эффективному управлению - использование комплексного подхода для решения проблем. Раньше на решении городских проблем фокусировались усилия властей различного уровня либо сообществ, организаций. Сейчас же более эффективно и действенно использование всестороннего и интегрированного способа воздействия. Учитывая это, многие властные и общественные институты переориентированы на совместную деятельность при решении городских проблем.

Президент выделил приоритеты финансирования в «Локальных и восходящих стратегиях». Сегодня наиболее эффективны местные, локальные стратегии при развитии территорий, на что и следует опираться, поэтому Федеральные программы, как главенствующие, остались в прошлом. Локальные стратегии более «персональны», приближены непосредственно к местным проблемам развития. В XXI веке федеральные программы будут выполнять функцию дополнения местных концепций развития.

В целях равномерного развития города американским обществом применяется новый подход по управлению городскими территориями. Как на местном, так и на федеральном уровне создаются программы и концепции в целях более эффективного использования муниципальных территорий. В новой форме взаимодействуют органы власти, общественные группы, а так же частные и государственные финансовые средства. Данная деятельность ведётся в США более полувека и призвана улучшить состояние кризисных городских территорий, придать им новый импульс социально-экономического развития [13]. Исполнителями, несущими ответственность за развитие территорий, являются управляющие компании.

Американские города, находясь в благоприятном положении, недоступные для глобальных мировых конфликтов первой половины XX

в., первые явили собой примеры интенсивности развития городских территорий. При осуществлении подобной политики правящие круги власти и бизнеса мало внимания уделяли уже освоенным территориям, следствием чего явилось увеличение процентного соотношения трущоб в черте города, где размещались наиболее бедные слои населения, приезжие эмигранты. В основном это были афроамериканцы и латиносы, существование которых отрицалось белыми людьми Америки, – всё было в порядке вещей, диктуемом политикой расовой неполноценности цветных этносов.

В пятидесятые годы XX в. общественность, власть и бизнес, ввиду усложнившихся условий управляемости территории мегаполисов, начали вторично осваивать ранее застроенные территории города. По схожести проблем таким воздействиям подвергался центр города и прилегающие окрестности.

Власть, узаконившая деятельность бизнеса, получала необходимые дивиденды с данных проектов, пополняя бюджеты. В 1945 г. в Калифорнии был принят закон о редевелопменте. На практике начал осуществляться новый принцип вторичного развития территории. Администрация, вскормленная принципами управления хозяйством В. Вильсона, переложила часть ответственности и полномочий по развитию города и строительству жилья на плечи бизнеса.

В деятельность включились всевозможные спонсоры, желающие умножить собственные доходы, обезопасить своё дело от возможных рисков. Общественность, привлекаемая к вопросам развития, так же удостоилась участия в планах разработки, внося свои пожелания в общую стратегию всей кампании.

Подобная форма ведения хозяйства экономически положительно отражается на ранее кризисном городском районе. Включается эффект мультипликаторства, привлекаются новые средства, начинают работать новые механизмы привлечения средств, качественно меняется промышленное производство и застройка – и всё это в географических рамках нескольких тысяч акров городской собственности.

При отборе потенциальных участков на вторичное использование в работу включаются маркетинговые исследования для расчёта потенциальной выгодности проекта для бизнеса. Власти города/округа создают согласительные комиссии из представителей, состоящих в штате администрации, по большей части специализирующихся в данной области.

Для ускорения подобной деятельности администрации города, штата, а потом и на федеральном уровне разработали систему грантов, фондов, ссуд и программ, обеспечивающих финансовую самостоятельность действующих агентств по развитию территории. С каждым годом количество подобных организаций увеличивается, соответственно, федеральное правительство, избавляясь от сокращающихся промышленных объектов, увеличивает отчисления на программы подготовки территории к инвестиционным проектам.

Большой объём закрытых неработающих промышленных предприятий, оставшийся после окончания холодной войны, мешаает эффективно использовать созданные коммуникации. Отчёты предпоследней американской правящей элиты указывают на стратегию развития городов страны с использованием механизмов комплексного развития территорий для придания нового социально-экономического импульса.

Редевелопмент зародился в попытках городского обновления и изначально основывался на строительстве низкокачественного жилья; через два десятилетия редевелопмент вобрал в себя обновление деловой части города. Процессу деградации центральной части городов предшествовала деятельность крупных национальных корпораций, таких как

Wal-Mart, что заманивают покупателей в пригороды своими низкими ценами, обескровливая общественную жизнь и мелкий бизнес городских центров. Деятельность по размещению капитала в центральной части города значительно регрессирует, оставляя заброшенными дорогую недвижимость, которая незамедлительно превращается в кварталы гетто.

Напряжение споров между целями реконструкции жилья и деловых центров продолжается и по сей день, как свидетельствуют многочисленные обсуждения законов последних нескольких лет. Проходили дебаты и о том, является ли всеобщее экономическое строительство законной целью для АРТ. Законодательная власть так же разрешила использовать эти агентства на территориях, повреждённых землетрясениями или после закрытия военных баз.

«Кризисные районы» определяются в соответствии с государственным законом, как комбинация физических и экономических условий – пустые или ветхие здания, снижающаяся стоимость собственности, бедность и высокий уровень преступности – которые мешают частным предприятиям развивать эту территорию. На территориях, страдающих от подобных условий, общественное вмешательство считается более необходимым ещё до того, как произойдёт любое строительство [14, с. 26].

Для обоснований деятельности редевелопмента АРТ должно сформировать проектную область в определённых географических границах, которую агентство при взаимодействии с властными структурами идентифицирует как «кризисную» и на которой необходимо вести действия редевелопмента. Обычно агентства имеют один или два проекта, но большие агентства могут осуществлять помимо своей основной деятельности ещё несколько проектов в установленные сроки.

АРТ необходимо соблюсти определённую последовательность при формировании плана на проектной территории. Муниципальный совет должен подписать разрешение для обозначения области территории, а так же изучить варианты использования проектной территории и возможные специфические эффекты развития. Агентство должно информировать власти о статусе проектной недвижимости, будь то бизнес-центр или жилой дом, но выбор девелоперов и учёт других нюансов остаётся правом компании. Заявленные проекты могут содержать объекты коммерческой, жилой, а так же общественной недвижимости, которые включаются в генеральный план застройки города. Редевелопмент центральных районов города – одна из самых общепринятых целей АРТ, но деятельность агентств приняла широкую форму. Последние проекты АРТ включают перестройку гостиниц центра города, парковочных площадок, строительство кинотеатров и магазинов, восстановление комфортабельного жилья, а так же создание разветвлённых дорожных сетей для обслуживания бизнес-центров.

Перед началом непосредственной деятельности агентством должна быть представлена к защите проектно-сметная документация, а так же концепция воздействия на данную территорию, включая и экологические последствия. Предварительный отчёт устанавливает границы области редевелопмента с доказательствами условий кризиса, описывает действия агентства по устранению дальнейшего эффекта разрушения, а так же финансирования проекта. Так же планируются временные сроки осуществления проекта, в которые должны уложиться АРТ. Обычно проект определяется сроком на 30 лет, но возможны изменения сроков.

Предварительный отчёт далее следует на согласование в городские комитеты, в контролирующие финансовые органы, а так же публикуется в СМИ для общественности. Если на данной территории проживают необеспеченные резиденты, которые АРТ должно переселить, то агентство должно сформировать «Комитет проектной территории»

(Project Aria Committee (PAC)), представляющий интересы жителей на данной территории (на практике PAC формируются на всех проектных территориях, даже если его деятельность не нужна). PAC, как предполагается, даёт возможность жителям участвовать в новой застройке старого района. После таких введений городские власти официально закрепляют за территорией статус проектной, в некоторых случаях проводится референдум. Процесс планирования и перехода территории к АРТ может идти как месяцы, так и несколько лет, но обычно это занимает 1-2 года.

Как только сформировалась проектная область, АРТ заключает договоры с одной или несколькими девелоперскими компаниями в помощь осуществления новой застройки. Хотя этот процесс носит открытый характер, всё-таки селекция девелоперов более привлекательна в условиях отбора по квалификации и предложению. Содействие девелоперам от АРТ иногда выражается в форме частичного списания земельных участков в фонд застройщика (земля как правило приобретена ниже рыночной её стоимости). Далее ведётся непосредственная деятельность по проекту.

В процессе своей деятельности агентства сталкиваются с экономическими проблемами, которые возникают на первой стадии развития территорий, а именно подготовка необходимого пакета документов для создания предложения инвесторам. В этой ситуации необходимо первоначальное субсидирование проектов из бюджета города, либо из иных финансовых источников. В данных условиях для повышения мотивации государство наделяет агентства дополнительными полномочиями, которые являются спорными. «Агентства могут собирать собственность на продажу частным лицам, так же могут использовать суверенное право государства отчуждать частную собственность за компенсацию, если необходимо приобрести частную собственность для последующей продажи, часто со скидкой, частному застройщику» [14, с. 21].

Существует множество негативных точек зрения на создание проектов развития территории. Есть примеры, когда редевелопменту, как процессу взаимодействия власти и капитала, приписывают черты коммунизма. Сама по себе перестройка как социальное явление экономически не надёжна и несправедлива к людям. Что случается с редевелопментом, если он контролируется влиятельными госструктурами, - он используется как передача частной собственности из одних рук в другие. Эта модель является антитезисом американской модели. Но, судя по последним событиям развития мировой демократии, американского и российского федерализма, подобные подходы управления территорией ярко подтверждают принципы административно-командного управления сферы бизнеса властными структурами в рамках существующего правового поля.

Присутствуют так же и споры экономического и политического характера между властями города, округа, штата девелоперскими компаниями «...вокруг возрастания налогов. Так как АРТ формирует территорию под проект, любое увеличение налогов на собственность на этой территории (около 2-х % ежегодной инфляции) идёт в фонд АРТ. Объяснение этому – то, что улучшения, которые АРТ сделало на этой территории, отвечают за увеличения налогообложения на недвижимость» [14, с. 1]. Однако, возможно, что другие силы вносят вклад в общий рост цен по всему округу, а не только это заслуга деятельности АРТ.

Формирование достаточно внушительных денежных потоков породило споры вокруг того, куда именно будут отчисляться данные средства. В распри вступили власти муниципалитетов, непосредственные собственники муниципальной территории и, соответственно, недвижимости. Так же претендуют на дополнительные источники финанси-

ния бюджетные образования школ и штата, на котором ведётся деятельность редевелопмента.

В настоящее время редевелопмент представляет собой стратегию развития кризисных территорий, «которую используют $\frac{3}{4}$ городов и множество округов в настоящее время. Более 97% всей финансовой деятельности АРТ происходит в городских агентствах, делая редевелопмент главным образом городским явлением» [14, с. 4].

Определившись со стратегией, возникли вопросы относительно деятельности АРТ, вызванные, прежде всего, движением финансовых средств, получаемых от развития недвижимости на подведомственной территории. Появились заинтересованные группы, лоббирующие интересы общественности, бизнеса и различных уровней администрации, желающих за счёт налоговых отчислений пополнить бюджеты.

Муниципалитеты стали охотно определять ещё недостроенные девелоперские проекты в кризисные территории, тем самым привлекая к деятельности организованные агентства развития территорий. По стране быстро начала распространяться практика редевелопмента, выделяющая крупнейшие компании, имеющие несколько проектов на тысячах акрах земли. Но в большинстве своём агентства ведут свою деятельность в средних городах.

В процессе организации проектов соблюдается определённая последовательность формирования, начиная от написания общей концепции, закрепления её в местной администрации и заканчивая реинвестированием полученных доходов от использования земли. Концепции публикуются в печатных изданиях, создаются общественные группы, делегированные в целях защиты интересов общественности, проживающей на территории или в её окрестностях. При непосредственной работе определяются формы финансовых взаимоотношений с привлечёнными инвестициями и компаниями.

За почти полувековую деятельность АРТ изменилась структура и объём доходов от использования собственности. Снизилось процентное соотношение займов, субсидий государства. Самую большую статью доходов занимает налоговое приращение. Большая часть расходов была направлена на погашение долговых обязательств, а так же технические затраты, направленные на подготовку территории к финансовым вливаниям.

Некоторые агентства столкнулись с трудностями при обслуживании долга и выкупе подведомственной земли. При организации частичного выкупа, активы дорожали с каждым годом, поэтому агентства стремились либо сразу же выкупить всю землю, либо минимизировать расходы для скорейшего перевода используемой земли в свои фонды.

Существуют противники редевелопмента, не приемлющие подобную форму ведения хозяйства, когда главенствующими являются власть и финансовые группы, когда власть решает такие вопросы: Кому? Когда? И за сколько? Но, так как власть имеет эксклюзивное право на уточнение конституции, на деятельность в неопределённом правовом поле, упущенном при принятии конституции, а так же на использование всей собственности, то чьи-то недовольства данной формой ведения хозяйства могут быть только приняты к сведению и сделаны соответствующие выводы.

В настоящее время, оценивая одни только статистические данные, накопленные за годы деятельности новой формы развития муниципальной собственности, можно говорить о выгодности и целесообразности дальнейшей разработки и использования редевелопмента, практики организации агентств по развитию территории. Не исключено, что произойдёт слияние или поглощение агентств более сильными финансовыми

ми группами в целях монополизации данной деятельности и получения наибольшей прибыли.

Социально-экономическое развитие российских городов в конце XX – начале XXI в. с очевидностью демонстрирует неэффективность муниципального управления, в том числе в области управления собственностью. По мнению многих экспертов, эффективное использование государственной и муниципальной собственности позволило бы городским властям найти стабильный и постоянный источник пополнения бюджета, а также найти столь недостающий российским городам источник поступательного развития городского хозяйства в целом.

Излишняя индустриализация многих российских городов, доставшаяся от советского периода, в условиях перехода к рыночным отношениям поставила на грань выживания не только градообразующие предприятия, но и городские образования. Сегодня российские города, в том числе и города Приморского края, не только недополучают земельные и другие налоги с территорий, на которых находятся нежизнеспособные предприятия, но и сталкиваются с серьезными препятствиями в развитии инфраструктуры и деловой активности. Отсутствие у большинства российских муниципалитетов свободных средств для развития новых территорий толкает муниципальные власти к политике более эффективного использования имеющейся в наличии недвижимости, в том числе и промшленных зон, которые, как правило, располагались и развивались на ценных в градостроительном отношении территориях.

Ситуация, когда недвижимость предприятий ветшает, занимая инвестиционно привлекательные участки земли, требует комплекса мер – от законодотворческих и административных до экономических. В этом плане наибольший интерес для России представляет зарубежный опыт использования системы редевелопмента, которая хорошо себя зарекомендовала не только в Соединенных Штатах, но и в странах Западной Европы (Великобритания, Франция, ФРГ и др.).

Зарубежный опыт редевелопмента вобрал в себя различные подходы (создание специализированных агентств, привлечение управляющих компаний и крупных инвесторов, прямые бюджетные инвестиции и др.) к проблеме девелопмента городских территорий, которые в подавляющем большинстве давали городам новый импульс поступательного развития.

В Российской Федерации практика создания агентств по развитию территорий (АРТ) получила распространение первоначально в Санкт-Петербурге. Наиболее известным является проект АРТ «Бекар» по созданию «Делового Сити» на Выборгской стороне Санкт-Петербурга. Однако развитие территорий может осуществляться и помимо АРТ, частными управляющими и девелоперскими компаниями.

В Москве зачастую проблемы развития территорий решаются за счет скупки девелоперскими компаниями акций предприятий, расположенных на привлекательных участках, с целью строительства на их месте деловых и торговых центров. Еще в середине 2000-х годов московской правительство утвердило целевую программу развития промшленных зон в столице. «Всего в городе 56 промзон, в которых расположено 419 предприятий. Промзоны занимают около 20% всей территории Москвы (22 тыс. га из 110 тыс. га территории города). Генеральный план развития Москвы до 2020 года предусматривает сокращение территорий производственного использования до 15,6 тыс. га (в том числе с полной ликвидацией производственных функций - на 5300 га). Также намечается ликвидация 16 и частичное сокращение 20 производственных зон в пределах МКАД. Сегодня в городе около 1200 крупных и средних производств. Из них действительно функционируют только 35%» [8].

Столичная программа предполагает вывести промышленное производство за пределы города, а освободившиеся земли отдать под редевелопмент (реконструкцию) или под строительство. К наиболее рентабельным проектам по редевелопмента можно отнести вывод промышленных предприятий из центра города. С какими сложностями сталкиваются участники проектов по редевелопменту? Ольга Кисарина, руководитель отдела исследований и аналитики компании Praedium, отмечает, что «наиболее затратной частью проекта является приобретение и обустройство новой площадки для выводимого предприятия. Величина затрат зависит от типа предприятия, формы его управления и прав собственности на него (наиболее предпочтительно, чтобы предприятие находилось в госсобственности, наименее — было акционерным, потому что это влечет необходимость урегулирования вопросов между собственниками). К тому же, как правило, необходимы дополнительные траты на перевоз оборудования, и новая площадка для производства должна быть легко доступной в транспортном отношении» [4]. Вместе с тем отметим, что преимущественно редевелопмент затрагивает промышленные зоны, где производство было уже остановлено, что минимизирует затраты на перебазирование предприятия.

Еще одной сложностью на пути редевелопмента являются значительные финансовые и временные затраты на изменение функционального назначения перестраиваемой территории. В этой связи девелоперам «интересны в первую очередь промзоны, где уже проведена работа по подготовке участка к строительству — принято решение о выводе предприятия, оформлены земельные отношения, определены условия компенсации за земельный участок собственникам. Сама по себе реконструкция заводов с точки зрения затрат на согласование выгоднее, чем при строительстве нового здания. В случае с реконструкцией завода согласование занимает значительно меньшие сроки, и некоторым девелоперам это очень помогло в получении прибыли от проектов» [4].

Дополняет список трудностей перспективы и потребности усовершенствования имеющихся коммуникаций и обременения, накладываемые на инвесторов муниципалитетом. Андрей Жамкин, старший консультант департамента коммерческой недвижимости Blackwood отмечает, что, девелопера, решившего реконструировать имеющиеся промышленные здания, поджидают «риски появления незапланированных работ, вызванных необходимостью устранять возможные скрытые дефекты зданий, а также финансовые и юридические риски, связанные с правами бывших собственников объекта, миноритарными акционерами, восстановлением документов, устанавливающих права на недвижимость» [4].

Затраты на реконструкцию инженерной инфраструктуры могут быть весьма существенным препятствием для девелоперов и в этом вопросе они нуждаются в активном содействии городских властей, которые могут освободить «от оплаты долевого участия на развитие городских инженерных сетей и сооружений при выдаче технических условий на присоединение и от отчислений на развитие социальной и инженерной инфраструктуры города» [4].

Зарубежный опыт в этом вопросе показателен. «В Нью-Джерси местные органы самоуправления при поддержке ЕРА (Агентство по защите окружающей среды) предложили девелоперам покрытие 75% стоимости расчистки промышленных территорий в счет бюджета. В штате Огайо инвесторам позволяют выплачивать налоги из расчета стоимости старого здания и сооружений в течение 15 лет после редевелопмента. Миссури предлагает до 100% кредитного финансирования на очистку земельного участка и подготовку к новому строительству» [8]. Американ-

ские местные власти способны оказывать подобную помощь редевелоперам благодаря программам «приращения налоговых поступлений» (tax increment financing), которые предполагают, что «выплата налогов откладывается и впоследствии затраты на расчистку девелопером территории погашаются невыплаченными налогами» [20]. В итоге «TIF» превратился в инструмент муниципальных (государственных) инвестиций в области редевелопмента.

«В российских условиях вопросы развития территорий требуют синтеза мирового и российского опыта. Это предполагает партнерство между администрациями городов и частными управляющими и девелоперскими компаниями. В регионах, где инвестиционный климат хуже, чем в Москве, необходимо и вложение бюджетных инвестиций в инфраструктурную подготовку территорий, субсидий для вывода предприятий из центра в новые промзоны за черты города, предоставление правовых гарантий инвесторам. Кроме того, необходимо градостроительное регулирование развития территорий, закрепление их нового функционального назначения» [1].

Почему же редевелопмент не развивается быстрыми темпами на территории России? Во-первых, важнейшим препятствием на пути повсеместного использования системы редевелопмента в Российской Федерации является отсутствие полноценной законодательной базы для целостного развития территорий. К сожалению, отечественное законодательство по данному вопросу до настоящего времени не имеет целостности, не систематизировано и не отражает опыт компаний, уже на протяжении нескольких лет занимающихся комплексным развитием отдельных муниципальных образований субъектов РФ. Одновременно отсутствует и доступный научно-методический материал, адаптированный к условиям нашей страны, равно как и банк данных о компаниях, пробующих себя в качестве редевелоперов в регионах.

Во-вторых, проблема применения редевелопмента – проблема взаимодействия власти, бизнеса, девелоперов, инвесторов, населения, их совместной заинтересованности. Выпадение хотя бы одного звена приводит к неэффективности всей системы редевелопмента. Необходимо и участие в нем финансистов, страховщиков, строителей, архитекторов; взаимодействие не одного отдела администрации или специального предприятия, а всех отвечающих за судьбу региона, которые должны переориентироваться на потребности клиентов и целевые группы, а также на создание лучших по сравнению с другими территориями конкурентных преимуществ для пользы клиентов. В этой связи необходим комплексный подход. А его пока не наблюдается в том объеме, который бы обеспечивал планомерное и бесперебойное переразвитие территории [9].

Российские агентства преимущественно занимаются экстенсивным и интенсивным строительством, что не всегда приводит к улучшению территории. Нет понимания того, что комплексно застроенный квартал через несколько лет будет приносить доход – как девелоперу, так и городу. Комфортная среда внутри квартала, кстати, стоит тех колоссальных денег, которых не хватает для ипотечных кредитов и их удешевления. Пока же эта среда методично «убивается», территории разделяются на «кусочки» – «лакомые» и не очень. Многие крупные строительные компании растут взрывообразно, им нельзя останавливаться. Поэтому их философия – построить дом и сбежать на другую площадку. Установка же редевелопера – получение квартала, его застройка и дальнейшее управление им [10].

Насколько эффективна система редевелопмента в России, покажет время. Несмотря на то, что «первое пришествие» агентств развития тер-

риторий в начале 90-х годов результатов не дало, так как особых прав тогдашние агентства не имели, однако полученный опыт дает возможность проведения тщательного анализа с целью дальнейших перспектив отечественного редевелопмента.

Как было отмечено выше, только эффективное использование государственной и муниципальной собственности позволило бы городским властям, в нашем случае Приморского края, найти стабильный и постоянный источник пополнения бюджета, а также найти столь недостающий источник поступательного развития городского хозяйства в целом.

Однако данная непреложная истина не является таковой для большинства глав муниципальных властей нашего края. Ярчайшим примером может служить г. Находка, где традиционно главным источником пополнения местного бюджета являлись градообразующие предприятия рыбоперерабатывающей и транспортной отраслей экономики. Переход подавляющего числа данных предприятий под контроль столичных финансово-промышленных групп, повлекло за собой значительное сокращение поступлений в местную казну, что дополняется новой налоговой, бюджетной политикой краевых властей. Краевая администрация, беспокоясь о доходной составляющей краевого бюджета, сделала все от нее зависящее для того, чтобы все наиболее крупные предприятия краевой экономики пополнили налоговыми выплатами краевой бюджет, минуя бюджеты муниципальные. Данное обстоятельство привело многие городские образования, и г. Находка является тому примером, к состоянию банкротства в 90-е гг. XX в. Снижение налоговых поступлений повлекло за собой рост задолженности городской администрации перед многочисленными поставщиками услуг, что в итоге привело к многочисленным судебным искам и арестам муниципальной собственности. Последнее обстоятельство открывает новые возможности для развития рынка муниципальной недвижимости Приморского края, так как возможный переход значительной части собственности приморских муниципалитетов в частные руки может повысить эффективность ее использования и в итоге приведет к большим налоговым отчислениям в городские бюджеты. Вместе с тем предельная изношенность большей части муниципальной собственности требует привлечения значительных инвестиций в сферу рынка недвижимости, что невозможно без повышения инвестиционного климата в Приморском крае в целом. Готовы ли власти Приморского края использовать шанс инвестиционного обновления вплоть до создания принципиально новой экономики, своего рода «реиндустриализации»?

Проблема эффективности использования государственной и муниципальной собственности в Приморском крае является актуальной для специалистов девелоперов и риэлторов, краевых и муниципальных чиновников, у которых, однако, полностью отсутствует понимание того, как выйти из сложившейся ситуации. Для отечественной бюрократии свойственно постоянное знакомство с передовым отечественным и зарубежным опытом. Глава краевой администрации, его заместители, руководители муниципалитетов ежегодно совершают многочисленные вояжи в ближнее и дальше зарубежье в надежде набраться опыта. К сожалению, никто из них не обратил внимание на опыт Санкт-Петербурга, который использует систему редевелопмента. Это стало возможным благодаря стратегическому восприятию социально-экономической проблематики развития города, а также повышению уровня эффективности работы собственной бюрократической системы, что в итоге вывело город на первые места в рейтинге инвестиционной привлекательности по стране [5]. Ни в одном из имеющихся программных документов как краевых, так и муниципальных властей не идет речь о редевелопменте, что дает повод для

утверждения о невозможности использования данной системы сегодня, но не дает повод утверждать о бесперспективности подобной системы в Приморье в принципе. В этой связи мы можем говорить исключительно о перспективах системы редевелопмента в Приморском крае.

Надежное и выгодное вложение денег и получение стабильных налоговых поступлений в бюджеты разных уровней остается до сих пор в нашей стране серьезной проблемой. Опыт общения с различными финансовыми «пирамидами» произвел на трудоспособное население настолько сильный эффект, что ценным бумагам не доверяют до сих пор. Самым популярным, «народным» средством накопления остается американский доллар и инвестиции в недвижимость. Это неудивительно: особенностью рынка жилого и нежилой недвижимости является умеренная стабильность в регионах России, например в Приморском крае, и высокий уровень стабильности в Москве и Санкт-Петербурге. Рынок недвижимости Приморья, как и любой другой, постоянно развивается. Но из-за своей узкой направленности, пока ещё не может конкурировать ни с оборотом, ни с разнообразием предлагаемых услуг Центральной России.

В Приморском крае более 300 риэлторских оценочных компаний, но большинство из них замкнулось на своем внутреннем мире, и основное развитие видят в доходах от купли-продажи квартир. Изредка они переходят от жилой недвижимости к нежилой. И многие вопросы, которые существуют на рынке, ими не охвачены. В Приморье отсутствуют полноценные редевелоперы. При этом во Владивостоке существуют неликвидные промышленные объекты, которые не приносят прибыли для городской казны и зачастую занимают непрямыми видами деятельности, передают свои свободные помещения под организацию торговых складов.

Ввиду ограничения свободной для дальнейшего развития города территории, администрации города следует пересмотреть деятельность данных предприятий на территории города, которые, кстати, портят общий вид и экологию, рассмотреть варианты выноса промышленных предприятий за территорию города и работы над созданием привлекательного инвестиционного климата для развития территории крупными риэлторскими и девелоперскими компаниями.

Необходимо переориентировать политику роста г. Владивостока из интенсивной в экстенсивную и использовать уже имеющиеся участки с развитыми коммуникациями внутри города, стоимость которых гораздо выше, нежели стоимость территорий в пригороде. Подобные действия не только помогут сохранить экосистему природы, но и дать новый толчок старым заброшенным территориям внутри города. В ближайшее время при стабилизации политики предложения по инвестициям должны расширяться, что при профессиональном подходе может и должно дать мощный толчок развитию недвижимости. Тем более что недвижимость Приморья требует серьезного обновления.

В наиболее перспективных условиях в вопросах редевелопмента находится г. Владивосток. Отсутствие значительных площадей в городской черте не позволяют производить массовые застройки, т.е. осуществлять интенсивный девелопмент. Москва уже достигла пороговой черты в этой области, отмечается переход к интенсивному редевелопменту, который вполне бы подошел и для г. Владивостока. Особенно массово во Владивостоке строилось жилье при Хрущеве. Естественно, «хрущевки» себя изжили, их нужно менять. Необходимо предпринимать активные действия, как это делают в Москве или Санкт-Петербурге, и на их месте строить новые дома или производить редевелопмент. При этом обязательно проводить политику на застройку районов только высотными

или малоэтажными домами. Все должно рассматриваться в зависимости от места строительства, желания инвесторов и пр. [7]. Значительным плюсом в использовании системы девелопмента и редевелопмента во Владивостоке является сохранение высоких цен на недвижимость. Стоимость квадратного метра ненамного уступает стоимости квадратного метра Санкт-Петербурга.

Во Владивостоке к настоящему времени завершен самый заметный проект редевелопмента промзоны, который принадлежит ОАО «Дальневосточный центр судостроения и судоремонта» (ДЦСС) (дочернее предприятие государственного холдинга «Объединенная судостроительная корпорация») [3]. Первая часть глобального плана по перепрофилированию всего северного берега б. Золотой Рог, с выносом всех промышленных предприятий и преобразованием этой территории в общественно-деловую и развлекательную зоны, завершена. [3]. Набережная Цесаревича уже доступна для прогулок, а в следующем году там начнут работать арендаторы (рестораны, магазины и т.д.). Данный проект был осуществлен с одобрения высших должностных лиц страны, по некоторой информации, с этой целью ДЦСС получил полтора миллиардный кредит. «Однако продолжения ждать не стоит. Реальных планов продлить набережную до пл. Луговой нет, наоборот, ДЦСС занят профильной модернизацией «Дальзавода», который имеет гособоронзаказы в сфере судоремонта» [3].

Ситуация в других крупных городах Приморского края, Находке и Уссурийске совершенно иная. Инвестиционная привлекательность рынка недвижимости данных городов, не говоря о других городах весьма низка. В этой связи условий для массового девелопмента не существует, так как новостройки требуют привлечения значительных инвестиционных средств, которые отсутствуют в этих городах. Состоятельные горожане предпочитают загородное жилье. По этой причине администрациям этих городов не следует ждать пополнения своих бюджетов за счет рынка экстенсивного девелопмента (рынка первичной недвижимости). Отсутствие собственных капиталовложений в сферу недвижимости должно толкнуть муниципалитеты в единственно возможном направлении, а именно в направлении эффективного использования уже имеющихся объектов государственной и муниципальной недвижимости, т.е. в сферу редевелопмента.

Подведем итоги исследования успешной практики использования редевеломента за рубежом и в России.

Во-первых, острые проблемы социально-экономического развития российских городов, актуализируют поиск новых форм, методов и подходов в управлении муниципальным образованием. Одним из таких подходов является редевелопмент, т.е. деятельность частных агентств по развитию территорий, направленная на повышение финансовой самостоятельности территорий и формирование их экономической независимости.

Во-вторых, опыт применения редевелопмента в США показал, что АТР оказывают существенную помощь муниципальным властям в ликвидации условий, порождающих упадок территории, в активизации процесса развития территорий города, т.е. в итоге их деятельности должно произойти улучшение среды обитания и условий жизни горожан.

В-третьих, оценивая данные, накопленные за годы деятельности новой формы развития муниципального образования, можно говорить о выгоде и целесообразности дальнейшей разработки и использования редевелопмента, практики организации агентств по развитию территории. Не исключено, что произойдет слияние или поглощение

агентств более сильными финансовыми группами в целях монополизации данной деятельности и получения наибольшей прибыли.

В-четвертых, успешный зарубежный опыт использования системы редевелопмента в связке с социально-экономическими проблемами российских городов подтолкнул российские муниципалитеты к адаптированному применению схем редевелопмента в России, примером чего может служить опыт Санкт-Петербурга и Москвы, где уже сегодня функционируют агентства по развитию территорий, ведущие комплексное развитие выделенных им городских территорий. В этой связи необходимо отдать должное администрации г. Санкт-Петербурга, которая заинтересована в развитии города, что выражается в практических разработках различных программ по выводу города из кризиса, выравнивания общего развития и формированию отправных точек развития.

В-пятых, успешное использование редевелопмента в Москве и Санкт-Петербурге, при отсутствии значительных средств для масштабного девелопмента, должно подтолкнуть и другие регионы к подобной практике. Приморские города находятся в похожей ситуации с развитием недвижимости и землепользования. Одним из наглядных негативных примеров, когда политика администрации города, построенная на взаимодействии и опоре на крупные градообразующие предприятия, терпит крах, является город Находка. На данной территории недвижимости, инфраструктура, инженерные коммуникации не отличаются новизной, а порты и рыбообрабатывающие предприятия вышли из-под налогового бремени города. В сложившихся обстоятельствах местные администрации не стремятся искать новые или апробировать альтернативные практики получения прибыли и эффективного использования городских ресурсов.

В-шестых, внедрение механизмов редевелопмента в Приморском крае требует создания правовой базы и внедрения программ «приращения налоговых поступлений».

Насколько эффективна система редевелопмента в России, покажет время. «Первое пришествие» агентств развития территорий в начале 90-х годов XX в. не принесло значительных результатов. Однако полученный опыт дает возможность проведения тщательного анализа с целью выявления дальнейших перспектив отечественного редевелопмента. Успешная практика редевелопмента в г. Санкт-Петербурге и в г. Москве последнего десятилетия позволяет, с одной стороны, утвердительно заявить о состоятельности данного проекта на российской почве, а с другой, позволяет выявить пласт проблем, который естественным образом встанет перед любым российским муниципалитетом, пожелавшим использовать опыт редевелопмента.



Литература

1. Агентство развития территории Выборгской стороны: Недвижимость надо использовать рационально. // Строительство и городское хозяйство. № 49 2002. [Электронный ресурс]. URL: <http://art.becar.ru/press/020117.shtml> (дата обращения 02.02.2010 г.).

2. Гор Э. Почему нужен разумный рост. Из выступления вице-президента США Элла Гора. Институт Брукинга, Вашингтон, округ Колумбия, 2 сентября

1998 г. Всё о США. Электрон. дан. и прогр. М.: Ген. Консульство США в Москве, 2003. Электрон. опт. диск (CD-ROM)

3. Иванова В. Переделка заводов [Электронный ресурс]. URL: <http://old.konkurent.ru/print.php?id=3717> (дата обращения 04.10.2014 г.).

4. Иванова Е. Промышленная революция [Электронный ресурс]. URL: <http://www.kommersant.ru/doc/722394> (дата обращения 04.10.2014 г.).

5. Марченко Г., Мачульская О. Эффективность действий аппарата управления по привлечению инвестиций в регионы. Рейтинг инвестиционной привлекательности российских регионов: 2002-2003 годы // Эксперт. 2003. № 43.

6. Оутмен Б. Городская культура: крупные города Америки. Всё о США. Электрон. дан. и прогр. М.: Ген. Консульство США в Москве, 2003. Электрон. опт. диск (CD-ROM)

7. Руденко В. На одной купле-продаже квартир рынок не разовьешь [Электронный ресурс]. URL: <http://www.bazar2000.ru/Old/realestate/ipoteka/ipoteka002.htm> (дата обращения 04.02.2010 г.).

8. Сносить нельзя, перепрофилировать [Электронный ресурс]. URL: <http://www.redeveloper.ru/ru/nr1.html> (дата обращения 04.10.2014 г.).

9. Ступин И. Эволюция «плохого» района // Квартира, дача, офис. № 70. 17.04.01

10. Ступин И. ЧП районного масштаба // Эксперт № 24 [Электронный ресурс]. URL: http://art.becar.ru/press/020624_1.shtml (дата обращения 03.02.2010 г.).

11. Beatty D. Redevelopment in California, 2nd Edition, Solano Press Books, Point Arena, California, 1995.

12. California Community Redevelopment Law. Effective January 1, 2003. Prepared by: Stradling Yocca Carlson & Rauth a Professional Corporation Attorneys at Law. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.redevelopmentlaw.com> (дата обращения 07.08.2010 г.).

13. Clinton B., Gore A. HUD Secretary Andrew Cuomo. "The state of the cities 1999". Third Annual Report, June 1999. [Электронный ресурс]. URL: http://www.huduser.org/publications/polleg/tsoc99/tsoc_99.html (дата обращения: 13.01.2004 г.).

14. Dardia M. Subsidizing Redevelopment in California Subsidizing Redevelopment in California. Public Policy Institute of California, San Francisco. Working Paper, 1998.

15. Davis T., Margolis K. Brownfields: A Comprehensive Guide to Redeveloping Contaminated Property. American Bar Association. 1997. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.abanet.org/rppt/> (дата обращения: 18.09.2003 г.).

16. Gotham K., Greenberg M. Crisis Cities: Disaster and Redevelopment in New York and New Orleans Paperback. New York, Oxford University Press, 2014. 352 p.

17. Peter B., Kenneth M., Chilton M. Environmental Insurance for Brownfields Redevelopment: A Feasibility Study. Louisville, 1997.

18. Pitkin B. The Politics of Slum Reform in Los Angeles, 1948-2001. University of California, Los Angeles, 2002.

19. Rafson H., Rafson R. Brownfields: Redeveloping Environmentally Distressed Properties, 1999.

20. Redevelopment: The Unknown Government. A Report to the People of California [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cotce.ca.gov/meetings/testimony/documents/CHRIS%20NORBY%20-%20ATTACH.PDF> (дата обращения 04.10.2014 г.).

21. Roberts N.A., Basile R.J. Public real estate asset management. – Wash.: Publications Departement of National League of Cities, 1990.

22. Simons R. Turning brownfields into greenbacks: Developing and Financing Environment. Washington D.C. Urban Institute of the Ground Property? 1998.

Транслитерация по ГОСТ 7.79-2000 Система Б

1. Agentstvo razvitiya territorii Vyborgskoj storony: Nedvizhimost' nado ispol'zovat' ratsional'no. // Stroitel'stvo i gorodskoe khozyajstvo. - №49 – 2002. [EHlektronnyj resurs]. URL: <http://art.becar.ru/press/020117.shtml> (Data obrashheniya 02.02.2010 g.)
2. Gor EH. Pochemu nuzhen razumnyj rost. Iz vystupleniya vitse-prezidenta SSHA EHilla Gora. Institut Brukingsa, Vashington, okrug Kolumbiya, 2 sentyabrya 1998 g. Vsyo o SSHA. – EHlektron. dan. i progr. – M.: Gen. Konsul'stvo SSHA v Moskve, 2003. – ehlektron. opt. disk (CD-ROM)
3. Ivanova V. Peredelka zavodov [EHlektronnyj resurs]. URL: <http://old.konkurent.ru/print.php?id=3717> (Data obrashheniya 04.10.2014 g.)
4. Ivanova E. Promyshlennaya revolyutsiya [EHlektronnyj resurs]. URL: <http://www.kommersant.ru/doc/722394> (Data obrashheniya 04.10.2014 g.)
5. Marchenko G., Machul'skaya O. EHffektivnost' dejstvij apparata upravleniya po privilecheniyu investitsij v regiony. Rejting investitsionnoj privlekatel'nosti rossijskikh regionov: 2002-2003 gody // EHkspert. – 2003. - № 43.
6. Outmen B. Gorodskaya kul'tura: krupnye goroda Ameriki. - Vsyo o SSHA. – EHlektron. dan. i progr. – M.: Gen. Konsul'stvo SSHA v Moskve, 2003. – ehlektron. opt. disk (CD-ROM)
7. Rudenko V. Na odnoj kuple-prodazhe kvartir rynek ne razov'esh' [EHlektronnyj resurs]. URL: <http://www.bazar2000.ru/Old/realestate/ipoteka/ipoteka002.htm> (Data obrashheniya 04.02.2010 g.)
8. Snosit' nel'zya, pereprofilirovat' [EHlektronnyj resurs]. URL: <http://www.redeveloper.ru/ru/np1.html> (Data obrashheniya 04.10.2014 g.)
9. Stupin I. EHvolyutsiya «plokhogo» rajona // Kvartira, dacha, ofis. - N70. - 17.04.01
10. Stupin I. CHP rajonnogo masshtaba // EHkspert - №24 - [EHlektronnyj resurs]. URL: http://art.becar.ru/press/020624_1.shtml (Data obrashheniya 03.02.2010 g.)
11. Beatty D. Redevelopment in California, 2nd Edition, Solano Press Books, Point Arena, California, 1995.
12. California Community Redevelopment Law. Effective January 1, 2003. Prepared by: Stradling Yocca Carlson & Rauth a Professional Corporation Attorneys at Law. – [EHlektronnyj resurs]. URL: <http://www.redevelopmentlaw.com> (Data obrashheniya 07.08.2010 g.)
13. Clinton B., Gore A. HUD Secretary Andrew Cuomo. «The state of the cities 1999». Third Annual Report, June 1999. [EHlektronnyj resurs]. URL: http://www.huduser.org/publications/polleg/tsoc99/tsoc_99.html (Data obrashheniya: 13.01.2004 g.)
14. Dardia M. Subsidizing Redevelopment in California Subsidizing Redevelopment in California. Public Policy Institute of California, San Francisco. Working Paper, 1998.
15. Davis T., Margolis K. Brownfields: A Comprehensive Guide to Redeveloping Contaminated Property. American Bar Association. 1997. – [EHlektronnyj resurs]. URL: <http://www.abanet.org/rppt/> (Data obrashheniya: 18.09.2003 g.)
16. Gotham K, Greenberg M. Crisis Cities: Disaster and Redevelopment in New York and New Orleans Paperback. New York, Oxford University Press, 2014. – 352 p.
17. Peter B., Kenneth M., Chilton M. Environmental Insurance for Brownfields Redevelopment: A Feasibility Study. Louisville, 1997.
18. Pitkin B. The Politics of Slum Reform in Los Angeles, 1948-2001. University of California, Los Angeles, 2002.
19. Rafson H., Rafson R. Brownfields: Redeveloping Environmentally Distressed Properties, 1999.
20. Redevelopment: The Unknown Government. A Report to the People of California [EHlektronnyj resurs]. URL: <http://www.cotce.ca.gov/meetings/testimony/>

documents/CHRIS%20NORBY%20-%20ATTACH.PDF (Data obrashheniya 04.10.2014 g.)

21. Roberts N.A., Basile R.J. Public real estate asset management. - Wash.: Publications Department of National League of Cities, 1990.

22. Simons R. Turning brownfields into greenbacks: Developing and Financing Environment. Washington D.C. Urban Institute of the Ground Property? 1998.