

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ И ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ РЕКРЕАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МЕГАПОЛИСА

В.М. Аксенов, Л.К. Костина, Е.В. Пахомова

В работе рассмотрено состояние рекреационных объектов недвижимости мегаполиса. Представлены экономический механизм и основы оценки обеспеченности природно-рекреационными ресурсами на территории мегаполиса.

Ключевые слова: экономический механизм, оценка, рекреационный потенциал, рекреационная недвижимость.

1. Характеристика рекреационных ресурсов. Общая площадь города Челябинска в административных границах составляет 501,57 кв.км (Прага около 500 кв.км., Сингапур – 697 кв.км, Гонконг – 1104 кв.км). Территория застройки 207,61 кв.км, открытых природных пространств 293,96 кв.км. По производственному и человеческому капиталу – это полнокровный мегаполис, один из ведущих регионов Российской Федерации.

Зеленые насаждения занимают площадь 57,98 кв.м или 52,1 кв.м на жителя. В «Стратегии развития Челябинской области до 2020 года» поставлена задача удвоения этого показателя до 100 кв.м на 1 чел.

По показателю плотности зеленых насаждений территория города характеризуется очень низкими параметрами (5–10 %). Эти территории в среднем занимают 42 % всей селитебной зоны города. Особенно они развиты в Тракторозаводском, Ленинском, Советском районах. Максимально низкая плотность зеленых насаждений (5 %) в Курчатовском, Ленинском, Тракторозаводском, Калининском районах – 20–28 %. Средняя по Челябинску плотность составляет 15 %. Площади с максимальной плотностью зеленых насаждений 16–20 % представляют собой кварталы старой застройки. В Металлургическом районе площадь территории с плотностью зеленых насаждений более 20 % составляет 36 % жилой зоны.

Водная среда включает поверхностные и подземные воды. В Челябинске водный бассейн представлен р. Миасс, протяженностью 36 км, озерами Первое, Смолино, Синеглазово. Общая площадь водоемов 103,54 кв.км.

Ландшафтно-рекреационная территория мегаполиса включает городские леса, лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования и другие уголья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств для организованного массового отдыха населения, восстановления физических, интеллектуальных и ду-

ховных сил. В городской среде это комфортно обустроенные парки, скверы, с наличием рекреационных объектов недвижимости: пляжи, велодорожки, спортивные площадки и т.п.

Особое место по важности занимают зеленые насаждения. Они в процессе фотосинтеза поглощают из воздуха углерода диоксид и выделяют кислород. В среднем 1 га насаждений поглощает за 1 час 8 кг углерода диоксида, т.е. столько, сколько выдыхают за это же время 200 человек. Упомянутые свойства зеленых насаждений используют для оздоровления воздуха городов, прогноза возможного saniрующего действия разных по площади и составу пород насаждений.

Влияния зеленых насаждений на формирование микроклимата объясняется изменением скорости и направления ветра, повышением влажности и снижением напряжения солнечной радиации среди древесных и кустарниковых насаждений. Смягчению радиационно-теплового режима способствуют также вертикальное озеленение стен зданий и других сооружений, широкое применение газонов. Наиболее эффективно снижают температуру воздуха деревья с крупными листьями. Листья деревьев и кустарников, а также трава газонов во время нагревания испаряют в воздух воду, повышая его влажность.

В городах на 1 жителя должно быть 100–150 кв.м зеленых насаждений. Кроме того, необходим значительный резерв зелени для компенсации очистительных процессов на предприятиях от вредных газов и аэрозолей, выбрасываемых ими. Одним гектаром городских зеленых насаждений выделяется в день до 200 кг кислорода.

Расчеты фактического удельного показателя площади озелененной территории (1 кв.м на чел.) проведены в Центральном районе квартале, ограниченном улицами Лесопарковая – Сони Кривой– Свердловский проспект – Коммуны (см. рис. 1).

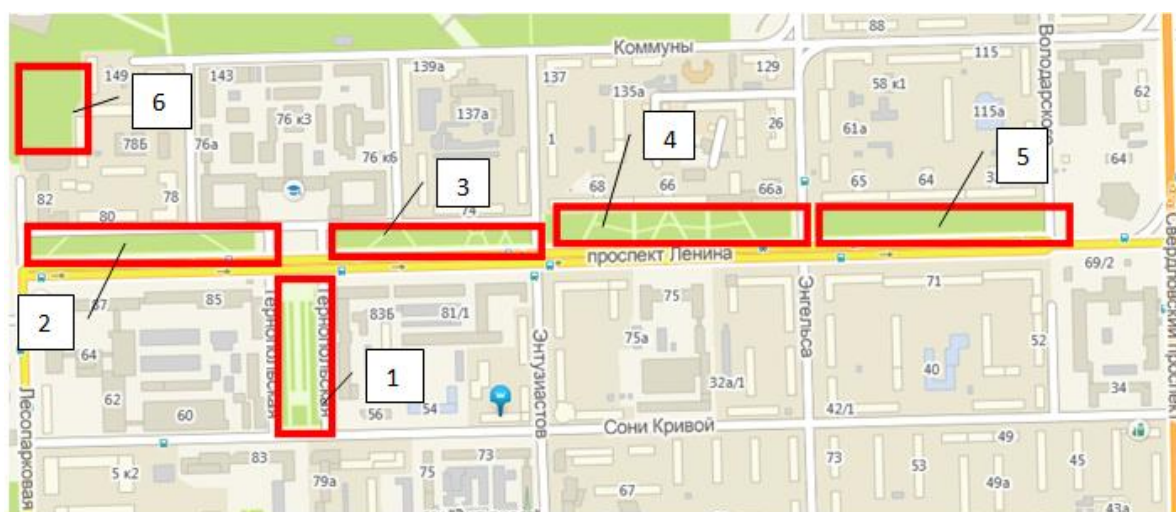


Рис. 1. Схема озеленения территории в исследуемом квартале

Удельный показатель площади озеленения квартала¹ составил 4,19 кв.м на чел, при норме озеленения общегородских территорий для крупных городов (мегаполиса) 10 кв.м на чел., что существенно не соответствует нормам планировки городских поселений [1].

В настоящее время площадь зеленых насаждений в крупнейших городах России находится в очень широких пределах: от 51 % общей площади в границах городской черты в Уфе до 2 % – в Мурманске. Оптимальное соотношение по экологическим показателям площади крупнейших городов к площади лесопаркового защитного пояса должно быть не менее 1:5, тогда как в Лондоне, Париже и Вашингтоне это соотношение составляет 1:10 и выше (в Москве 1:1,5).

В Челябинске насчитывается 5 городских и районных парков, 3 сада, 128 скверов, 19 бульваров общей площадью 422,6 га. Преобладающая часть парков, садов, скверов (до 30 %) расположена в Центральном районе.

Городу не хватает обустроенных скверов и парков. К 2020-му году будут построены четыре новых парка в Курчатовском, Калининском, Тракторозаводском и Ленинском в районах. Тогда зеленые зоны отдыха окажутся в шаговой доступности жителей всех районов города. Будет приведена в порядок пойма реки Миасс, обустроены набережные, благоустроены пешеходные прогулочные зоны и велодорожки по обе стороны реки.

2. В качестве экономического механизма для развития рекреационной недвижимости предлагаются следующие его основы: провести инвентаризацию (включая составления дефектной ведомости) всех рекреационных объектов с оформлением соответствующих паспортов на каждый объект, квартал, зону, район и город (мегаполис); определить соответствие планируемого уровня рекреационных объектов действующим нормативам, а также аналогичным показателям лучших, наиболее комфортных городов РФ; разработать целевую программу озеленения города на три года и до 2020 года; исходя из анализа выполнения бюджета по развитию рекреационных объектов недвижимости, определить дефицит бюджетных и внебюджетных средств; использовать компенсационный экономический механизм пополнения бюджета развития рекреационной недвижимости.

Пока в период кризиса трудно изыскать дополнительные источники рационального пополнения бюджета для рекреационных объектов, не ущемляя другие направления его использования. Анализ использования земельных участков близ крупного рекреационного объекта городского бора Челябинска показал, что не всегда вскрывается и моделируется экономический потенциал застройщиков при передаче под строительство уникальных по месту расположения участков. Так анализ нового строительства высотных домов на бывшей территории ОАО «Полет» по улицам С. Кривой и Лесопарковой показал, что жилые квартиры в этих «высотках» продаются в диапазоне от 50 до 80 тыс.руб. за 1 кв.м, а коммерческие объекты

¹ Площадь озеленения – 75707 кв.м, численность населения – 18075 чел.

до 100 тыс.руб. за 1 кв.м. Для такого престижного и экологически-уникального местоположения земельного участка, на наш взгляд, достаточно не дорого. Этот земельный участок расположен в «полушаговой» доступности до соснового бора, ЮУрГУ, пляжей Шершневского водохранилища и др. Что здесь можно было бы дополнительно исследовать при инвестиционном проектировании?

Во-первых, необходимо было более тщательно провести экспертизу экономических расчетов при выборе наиболее эффективного использования земельного участка на каждой стадии инвестиционного проектирования. Во-вторых, в дополнение к стоимости арендной платы за период строительства «высоток» можно было предложить использование механизма «компенсационных платежей» для предъявления этих платежей застройщику земельного участка. Цель таких «компенсаций» – получение дополнительного финансирования на развитие близ расположенных рекреационных и др. инфраструктурных объектов, например, восстановление городского бора, дополнительного озеленения, дорог и др. Дело в том, при эксплуатации вновь построенных объектов возникают дополнительные эксплуатационные нагрузки на существующие рекреационные и инфраструктурные объекты, например, в виде новых посетителей бора. Следовательно, именно эти жители и собственники нежилых помещений на первых этажах «высоток» через застройщика должны деньгами компенсировать возникающую дополнительную нагрузку на существующие рекреационные и инфраструктурные объекты. Конечно, надо разработать детальные экономические нормативы. Кроме того, возникает много вопросов о законности таких платежей по приобретению «входного билета» в действующие инфраструктуры: рекреации, дорожной и транспортной сетей, а также и др. жизнеобеспечивающих элементов инфраструктуры. В законодательство о местном самоуправлении следует вносить соответствующие поправки, открывая новые источники финансирования дорогостоящих и экологических привлекательных земельных участков города. Тем более, что такой опыт есть в экономически развитых странах, например, США.

Второй пример по «полуподземному» торговому комплексу близ ЮУрГУ у памятника И.В.Курчатову в границах улицы Лесопарковой, южной границы Легкоатлетического комплекса им. Елесиной, восточной границы парка им. Гагарина, а также южной границы УралНИИСтромпроекта (Ленина, 89) в Челябинске. Площадь перед памятником – излюбленная рекреационная зона жителей мегаполиса. Эта одна из немногих перспективных земельных территорий была «отдана» для строительства торговоразвлекательного комплекса. По обоснованности строительства этого комплекса уже не один год идут судебные споры. В частности, ставятся вопросы о правомерности передачи этого земельного участка без достоверной его экспертизы как «охранной» зоны памятника И.В. Курчатову, так и по близкому расположению к городскому бору и к высшему учебному за-

ведению. Не исследовано достоверное его влияние на городской бор. И здесь можно было бы использовать механизм компенсационных платежей за «вход», а фактически за «вторжение» в уникальную рекреационную зону бора и памятника. По многим др. объектам «уплотненной» застройки мегаполиса можно применить подобный экономический механизм.

3. Оценка обеспеченности мегаполиса природно-рекреационными ресурсами. Рассмотрение отдельных рекреационных объектов недвижимости приводит к логичному рассмотрению их совокупности. Природно-рекреационный потенциал (ПРП) можно определить [4] как совокупность природных рекреационных ресурсов, условий и состояния природной среды территории, которые оказывают влияние, используются или могут быть использованы для мегаполиса. Пока остается мало изученным вопрос о влиянии состояния окружающей среды на развитие рекреационной недвижимости в пределах определенной территории. Экологические условия могут выступать как дестабилизирующие, проявляющиеся в количественном и качественном снижении ПРП в виде изъятия природных ресурсов – увеличение площадей нарушенных земель, делающих невозможным их включение в сферу рекреаций. Увеличение воздействия антропогенных загрязнений на условия и ресурсы среды – несоответствие санитарным нормативам водного объекта делает невозможным его использование для организации пляжного отдыха, рыболовства и др.

Предлагаются основы для оценки обеспеченности мегаполиса природно-рекреационными ресурсами (P_M):

$$P_M = \sum_{t=1}^T \sum_{i=1}^I \gamma_i^t K_i^t, \quad (1)$$

где K_i^t – коэффициент обеспеченности мегаполиса i -м ресурсом в периоде t , γ_i^t – весовой коэффициент показателя в t -ом периоде.

В свою очередь, коэффициент обеспеченности ресурсами в t -ом периоде:

$$K_i^t = \frac{M_i^t}{S_M}, \quad (2)$$

где M_i^t – показатель использования i -го вида ресурса t -ом периоде, например, площадь, S_M – нормированный для оценки показатель, например, селитебная или общая площадь мегаполиса.

Дестабилизирующий показатель оценки экологической ситуации (объем выбросов в атмосферу от промпредприятий, автотранспорта, сжигания мусора, площади нарушенных земель, качество воды в водоемах и системах централизованного водоснабжения):

$$D_M = \sum_{t=1}^T \sum_{i=1}^I \gamma_i^t \frac{\phi_i^t}{S_M}, \quad (3)$$

где φ_i^t – нормированный показатель загрязнения i -го ресурса t -ом периоде.

Соотношение P_M и D_M в каждом t -ом периоде и в целом за планируемый или ретроспективный горизонт времени позволяет оценить истинный справедливый показатель ПРП мегаполиса.

Экспертные предварительные оценки показывают, что «доминантной» дестабилизирующего воздействия в нашем мегаполисе являются загрязнение воды, атмосферного воздуха. Здесь отмечается устойчивая тенденция по увеличению дней так называемых «периоды неблагоприятных метеорологических условий (далее именуются – НМУ)», способствующих увеличению загрязнения атмосферного воздуха. Так, в 2012 году их количество достигало 60–70 в год, в 2013-м – 144, а в 2014 – уже 167, из которых 119 пришлось на Челябинск [2]. Сама же концепция ПДК (предельно-допустимая концентрация) была разработана более 50 лет назад и требует обновления с учетом достижений современной науки.

Образно говоря, если соблюдается некоторое нормативное значение ПДК, то требования к количеству и качеству рекреационных объектов недвижимости, в частности, многолетним зеленым насаждениям, должны быть в пределах соответствующих технических и экономических нормативов. Важно подчеркнуть, что зависимость не линейная – увеличение в отдельные периоды выбросов вредных загрязненных веществ, нельзя компенсировать соответствующим увеличением потенциала этих рекреационных объектов. С экономической точки зрения, это две стороны одной «монеты», когда она стоит в равновесии «на ребре» в многомерном социально-экономическом пространстве. Отсюда вывод – должны быть, безусловно, решены приоритетные проблемы по долговременной сбалансированности интересов граждан, бизнеса и власти – по загрязнению атмосферного воздуха от промышленных предприятий, автотранспорта, свалок и мусора. Пока же оперативные, в основном информационные, меры по преодолению последствий выброса вредных загрязненных веществ в атмосферу в силу экономических и технических причин ограничиваются, например, планами мероприятий по регулированию выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух в периоды лишь неблагоприятных метеорологических условий на территории муниципального образования города [3]. Этого начала, однако, недостаточно. Должно быть начало развития, а не волотильного конца.

4. Перспективы развития. Однако главная надежда на перспективы развития мегаполиса, видимо, в экономической и социальной дальновидности отцов города, депутатов – должны быть зарезервирована на уникальные территории для будущих поколений граждан города.

Нужны новые идеи в реальной постановке и решении задач с реальным участием гражданского общества. Так, в Челябинске именно заинтересованное и квалифицированное участие граждан смогло приостановить

строительство коммерческих объектов на территории сквера «Алое поле», в березовой роще по ул. Захаренко, в Никольской роще и др. Общественная Палата Челябинской области, эксперты подготовили предложения по новому месту свалки и очистке, оздоровлению старого ее места, оздоровлению рекреаций Шершневого водохранилища, оз. Смолино и др. Ими проведена серия встреч общественности и власти города с ведущими экспертами г. Питсбурга (США) и Сингапура по изучению «привязки» мирового опыта к условиям нашего промышленного мегаполиса. Изучается опыт Москвы по возрождению парка им. Горького, строительства парка мирового уровня Зарядье на месте бывшей гостиницы России. Этот опыт ценен тем, что концепция малых, на первый взгляд, дел в стратегии развития мегаполиса до 2020 г. важна – озеленение, чистота, экологическая паспортизация рекреационных объектов, так же как и для транспортной сети, включая парковки, велосипедные дорожки и, главное, устранение загазованности атмосферного воздуха автотранспортом, промышленными предприятиями.

Важно отметить, что проблема озеленения города, а также сохранение и развитие существующих природно-рекреационных ресурсов отражена и в Генеральном плане г. Челябинска: сохранение территорий, не предназначенных для хозяйственного использования в соответствии с планировочной организацией города от необоснованного использования в техногенных и коммерческих целях; обеспечение целостности и непрерывности воспроизводства природных элементов на территории города во взаимосвязи с пригородом, что создает предпосылки самовосстановления природы; сохранение рельефа, ландшафта и реабилитация утраченных долин, ручьев, родников, питающих основную водную артерию – р. Миасс, другие водоемы города и снижает вероятность развития подтопления города; сохранение от застройки территорий прилегающих к лесным массивам города и водоемам, как буферные зоны; воспроизводство, сохранение и увеличение площадей занятых зелеными насаждениями, открытыми для проветривания долинами с выходами в пригородное пространство. С градообразующей точки зрения рекреационный комплекс объектов недвижимости – это основа формирования мегаполиса, функционального зонирования территории и планировочной структуры города. Рациональное сочетание действующего природно-рекреационного комплекса и строительство новых рекреационных объектов недвижимости является не решенной пока проблемой в развитии мегаполиса. Это в свою очередь требует новых инновационных подходов к вызовам XXI века в градостроительстве [5].

Библиографический список

1. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* ([Приказ](#) Минрегиона России от 28.12. 2010 г. N 820). – М., 2011. – 114 с.

2. Данные материалов заседания комитета по экологии ЗСО, 25.02.2015. – URL: <http://mega-u.ru/node/37885>.

3. «План мероприятий по регулированию выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух в периоды неблагоприятных метеорологических условий на территории муниципального образования «город Челябинск», утвержден постановлением Администрации города от 14.04.2015 № 67-п.

4. Зализняк, Е.А. Оценка природно-рекреационного потенциала муниципальных районов Волгоградской области / Е.А. Зализняк. – URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-prirodno-rekreatsionnogo-potentsiala-munitsipalnyh-rayonov-volgogradskoy-oblasti.pdf>.

5. Территориальные ресурсы города: градостроительство и управление городскими территориями: монография / Ю.В. Игнатъев, А.М. Костин, С.А. Белов и др. – Челябинск: Издательский центр; ЮУрГУ, 2013. – 147 с.