

Выводы

Результаты исследований показали, что развитие рынка водосервисных услуг в России требует разработки следующей нормативно-правовой базы:

актов, обеспечивающих гарантии сохранения лимитов водопотребления, действовавших до внедрения водосберегающего оборудования, на весь период реализации водосервисных контрактов. Только в этом случае создаются предпосылки для эффективного функционирования водосервисных компаний, суть деятельности которых заключается в предоставлении клиентам в государственном и частном секторах услуг по уменьшению размера оплаты счетов за потребляемые водные ресурсы в результате осуществления у заказчика работ, направленных на повышение эффективности водопотребления;

актов, раскрывающих содержание и особенности заключения перфоманс-контрактов между заинтересованными участниками;

актов, стимулирующих развитие образовательных услуг в области подготовки

кадров, способных стать профессиональными участниками рынка водосервисных услуг;

актов, регламентирующих условия работы компаний и обеспечивающих минимизацию рисков участников рынка водосервисных услуг.

Материал поступил в редакцию 20.12.13.

Краснощеков Валентин Николаевич, доктор экономических наук, профессор, проректор по научной работе

Тел. 8 (499) 976-16-45

E-mail: krasnoshekov@mail.ru

Марголин Андрей Маркович, доктор экономических наук, профессор, ректор

Тел. 8 (495) 957-75-77

E-mail: amargolin@gmail.com

Марголина Елена Викторовна, кандидат экономических наук, доцент, профессор кафедры «Экономика природообустройства»

Тел. 8 (499) 153-82-11

E-mail: margolina.el@yandex.ru

УДК 502/504:332:330

М. И. БОРИСОВА

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный университет природообустройства»

ДИАЛЕКТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ОБЩЕСТВА

Рассматривается динамика взаимоотношений субъектов рынка недвижимости и общества. Значимой характеристикой данных взаимоотношений является соблюдение баланса справедливости экономических субъектов при использовании земли как общественного ресурса. В современной российской экономике не редки случаи нарушения этого баланса.

Рынок недвижимости, экономические субъекты, общественный ресурс, обустройство территорий, сверхнакопление капитала, механизмы приватизации, город-сад.

The dynamics of interrelations of subjects of the real estate market and society is considered. The important characteristics of the interrelations data is the observance of the balance of justice of economic subjects when using land as a public resource. In the present Russian economy there happen cases of violation of this balance.

Real estate market, economic subjects, public resource, development of territories, overaccumulation of capital, mechanisms of privatization, town-garden.

Населенный пункт обеспечивает людей рабочими местами из многочисленных потоков материального обустройства жизни человека, привлекает инвестиции, образуя взаимоотношения административных структур с предпринимателями. Характеристикой населенного места может служить его роль в диалектических отношениях природы, экономики и социума.

В 1980–90-е годы известный теоретик У. Бек отмечал признаки начала «конца противопоставления природы и общества», акцентируя внимание на том, что окружающая человека природная среда стала частью общественно-экономического и политического развития территорий и нет смысла представлять ее первозданной или удаленной от человека, так же как нет места на Земле, не затронутого антропогенной активностью. Он утверждал, что «индустриально преобразованную «внутреннюю природу» цивилизованного мира следует воспринимать не как окружающую среду, а как его внутреннюю среду» [1, с. 99].

В российской экономике последнего десятилетия характер отношений между потоками средств и вложений в обустройство территорий и органами власти, социальным воспроизводством и положением населения по отношению к земельным участкам как общественному ресурсу заметно изменился.

В фундаментальном труде «Капитал», раскрывая механизм капиталистического способа производства в индустриальном обществе, К. Маркс отметил, что капиталистическое общество начиналось с возможности извлечения прибыли из прибавочной стоимости произведенных товаров при условии наличия наемного труда. Избыточное предложение рабочей силы способствовало превращению труда в товар, а небольшая часть людей, владевших средствами производства, всегда могла использовать труд неимущих [2].

Ф. Энгельс заметил (в отношении города Лондона), что «деньги – вот бог на земле ..., все жизненные отношения оцениваются по их доходности, и все, что не приносит денег, – чепуха, непрактичность, идеализм» [3]. Американский географ Д. Харви рассматривает эту же проблему

через связь денег, времени и пространства как основу процесса урбанизации [4].

Превращение труда в товар и использование денег как эквивалента товара привело к нарастанию противоречия между отношениями владения и процессами создания денег. Отмечая активную способность денег в концентрации социальной власти по причине возможности накопления их без ограничения в определенном месте, Д. Харви считает, что «эта невероятная концентрация социальной власти может быть использована для осуществления в конкретном месте массового преобразования природы созданием городской среды» [4, с. 12].

Рассматривая теорию Маркса о капиталистическом способе производства, опираясь на труды французского неомарксиста А. Лефевра, Д. Харви особо отмечает в первичном обращении капитала следующий момент: добавляя труд первоначальному ресурсу, рабочие создают продукт, имеющий ценность, которая в товарообращении создает прибавочную стоимость. В совокупности этот процесс означает первичное обращение с первичным накоплением, являющимся источником кризисов избытка капитала, который требует прибыльного вложения. Усложнение процесса обращения с развитием капитализма описано К. Марксом с использованием понятия сверхнакопления [5].

В исследовании теории города Е. Трубина отмечает, что «создание точных карт и земельных кадастров способствовало коммодификации пространства, т. е. превращению земли в актив, который мог быть продан или куплен». Затем землю в населенном пункте поделили на продаваемые участки, ее владельцы стали получать арендную плату, которая увеличивалась параллельно увеличению территорий под населенные места. Близость земельного участка к центру поселения, объектам инфраструктуры гарантировала получение большей арендной платы – и с тех пор возведение недвижимости стало надежным способом увеличения стоимости земли. Таким способом в капиталистическом городе усиливалась связь между деньгами и землей [6, с. 232]. Очевидно, современное увеличение площади

города Москвы увеличит стоимость присоединяемых к ней территорий.

Послевоенный рост экономики в странах Западной Европы с середины 40-х годов XX века с отсутствием безработицы, повышением благосостояния людей и продолжающимся сверхнакоплением капитала сменился кризисом 1960–70-х годов. Последствия этого кризиса (причины наступления которого историк и социальный теоретик Р. Бреннан видит в анархической конкуренции компаний стран Юго-Восточной Азии, Европы и США): снижение производительности труда, дефицит рабочей силы и перенос производства из традиционных промышленных центров в регионы с дешевой рабочей силой. Кроме того, по примеру японской автомобильной промышленности вместо крупных промышленных производств часто с пожизненно нанимаемыми рабочими американские и европейские промышленники стали организовывать производства с «гибкой» рабочей силой в сочетании с современными электронными коммуникациями, что получило название «флексibiliзации» [7].

Одной из причин наступления послевоенного кризиса явилось резкое подорожание добываемой нефти и побуждение западного капитала к поискам новых источников получения прибыли. Опасность сверхнакоплений в первичном обращении капитала явилась главной причиной переключения капитала на спекулятивные операции с землей и недвижимостью. Таким образом, в поисках источников высокоприбыльных вложений капитала главной находкой стала спекуляция недвижимостью [3].

Освоение земельных участков с созданием на них инфраструктуры, т. е. организация жизни и деятельности на этих территориях, как местах и объектах вложений капитала, означала наступление очередной фазы капиталистического развития. Это время Д. Харви назвал «пространственной фиксацией», что означало долговременные вложения в землю и ее застройку, переоцениваемые в ходе также долговременной эксплуатации и в течение каждого кризиса накопления. Пространственная фиксация или, по сути, попытки возвращению капитала его прибыльности находят выражение в каждом новом

обустройстве территорий. Следствие данной тенденции – непрерывное разрушение существующей инфраструктуры территорий и возведение вместо нее новой, а расширение обустриваемых недвижимостью территорий – абсолютное условие логики развития капитализма [6].

Д. Харви сформулировал тезис о земле как о форме фиктивного капитала, чистом финансовом активе, участвующем в оборачиваемости приносящего проценты капитала, основой которого служит погоня за прибылью через вложения в недвижимость. Этот тезис был развит в дальнейшем таким образом, что урбанисты описали подробно механизмы приватизации городского пространства, в результате которой общественные места становятся частным владением. Британский социолог культуры Р. Уильямс в работе «Деревня и город» прямо увязывает процессы создания недвижимости с негативной трансформацией природы, подчеркивая при этом социальный характер природы при ее участии в сделках на стороне органов власти [5]. В России данная тенденция проявляется в хищническом захвате общественных мест отдыха населения (скверов и парков) и размещении на их территории разнообразных объектов, часто не соответствующих потребностям местного населения. Главной причиной и следствием происходящих процессов является резкое подорожание земли. Примеров захвата зеленых участков под застройку в различных населенных местах можно привести множество. М. Трубина отмечает, что PR-девелоперы умело прикрывают деятельность по присвоению земли конкретными собственниками мифами о заботе улучшения окружающей среды, доказывая, что земельный участок станет от этого благоустроеннее, парки – ухоженнее, качество жизни населения повысится [6]. Рекламные компании различного содержания, вводя в заблуждение такими посулами жителей, по существу скрывают реальные цели изъятия земельного участка из общественного использования. В завуалированном под благоустройство частном использовании общественного природного ресурса, часто изымаемого из потребления введением в заблуждение местных жителей, кроется существо несправедливости по отношению к обществу не только инвесторов,

но и учреждений власти. Итогом несправедливости является частное присвоение доходов от эксплуатации общественного природного ресурса. Демонстративные попытки соблюдения справедливости перед обществом в виде превышения размера платы за покупку участка над долговременными будущими доходами от недвижимости несостоятельны по многим показателям и при желании могут быть опровергнуты.

Вложения в недвижимость оказываются наиболее выгодными в результате определенных экономических отношений, возникающих связей между спросом и предложением финансового капитала, спросом и предложением земли (такие связи вызывают колебания процентной ставки, низкий размер которой и избыток финансового капитала проявляются через функцию увеличивающейся стоимости земли). В стоимости земли отражается не только стремление девелоперов к получению максимальной прибыли от вложения в недвижимость, но и способы использования земли, вызывающие ее максимальную отдачу. Отношение к земле как к финансовому активу приводит в действие экономическую силу марксовского цикла производства, обмена, распределения и потребления.

Действия девелоперов в мире определяют и направляет динамика цены земли. Инвестор интуитивно дожидается наступления эффективного момента вложения капитала в земельный участок для получения будущей высокой дифференциальной ренты. Следовательно, земельный участок под недвижимость становится источником функции колебаний процентной ставки и тенденций развития глобальной экономики. В частности, по офисной недвижимости высокая процентная ставка означает высокую стоимость кредитов, низкий спрос на недвижимость и снижение прибыли от нее.

История динамики отношений субъектов рынка недвижимости и общества содержит множество разнообразных теоретических и практических попыток соблюдения баланса справедливости их интересов. Например, один из основателей науки о городском планировании английский реформатор З. Ховард высказал идею о создании города-сада с целью прекращения процесса отчуждения

человека от природы. Это залог рациональной системы распределения общественных благ, социальной поддержки пожилых и больных, залог прекращения жадности властей и инвесторов.

Выводы

Сверхвложения в рынок недвижимости контролируются законами экономики: если реальный капитал уравнивает фиктивный через перенасыщение товарами, резкие спады производства и обесценивание, то в сфере недвижимости этот механизм проявляется через ожидания для владельцев недвижимости благоприятной ситуации, имеющей в основе переменные, выраженные временем и/или величиной будущих доходов.

В наше время часто безответственная и бесконтрольная политика федеральных и региональных институтов власти в вопросах использования общественного ресурса приводит к тому, что все больше природных зеленых и заповедных территорий и пространств превращается в парковки и торговые центры вместо справедливого рационального обустройства территорий.

1. Бек У. Общество риска. На пути к другому модерну. – М.: Прогресс-Традиция, 2000. – 384 с.

2. Маркс К. Капитал: в 3 т. – М.: Политиздат, 1983. – Т 1. – Кн. 1. – 907 с.

3. Маркс К., Энгельс Ф. Положение рабочего класса в Англии: полн. собр. соч. – М.: ИПЛ, 1995. – Т. 2. – С. 31–517.

4. Harvey D. The Limits to Capital. Oxford: Blackwell, 1982. – P. 331–332.

5. Harvey D. Spaces of Global Capitalism. Towards a Theory of Uneven Geographical Development. – L.: Verso, 2006. – 154 p.

6. Трубина Е. Г. Город в теории: опыты осмысления пространства – М.: Новое литературное обозрение, 2011. – 520 с.

7. Brennan R. The Economics of Global Turbulence. – L.: Verso, 2006. – 369 p.

8. Harvey D. Consciousness and Urban Experience. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1985. – 82 p.

Материал поступил в редакцию 02.10.12.

Борисова Маргарита Иннокентьевна, кандидат экономических наук, профессор кафедры «Экономика природообустройства»

Тел. 8 (499) 153-82-11

E-mail: «5» www310www@gmail.com