

Вопросы морфологии застройки, предопределённой порядком градорегулирования

Всякому безобразию своё приличие
М.Е.Салтыков-Щедрин

Введение

Чтобы направлять развитие города не обязательно знать и применять законы его устройства. Похоже на то, что этот тезис активно доказывается нынешней практикой. Однако, необходимо заявить, что на самом деле никакая практика всё же не может отменить эти законы и наступление последствий их незнания и неприменения. Сегодня даже наличие неопровержимых доказательств этого утверждения, опровергающего указанный тезис, не станет, к сожалению, для нынешней администрации аргументом для того, чтобы осознать суть этой практики и перенаправить её в русло рациональности. В этом проявляется почти объективная неизбежность нынешней ситуации. Дело в том, что необходимость рациональности в отношении города осознаётся, как правило, не столько разумением, сколько ощущением – не скорым, но явным наступлением такой ситуации, когда становится уже невозможным продолжать терпеть результаты нерационального управления. Обычно такая ситуация либо возникает очень и очень не скоро, либо вообще никогда не возникает. То есть, значения порогов восприимчивости горожан к нерациональности расположены гораздо дальше по отношению к значениям порогов, с которых возникают реальные, но психологически ещё не ощутимые деструктивные проявления для функционирования города. Поэтому нынешняя администрация без существенных для себя последствий и репутационных потерь может спокойно освободиться от «абстрактных» представлений о рациональности и закономерностях устройства города и продолжать действовать сообразно имеющемуся у неё пониманию способов обеспечения соответствующих интересов, не обязательно совпадающих с представлениями о рациональной и справедливой сбалансированности интересов всех горожан. В таких условиях проводимые с объективных позиций неангажированные исследования указанных закономерностей обречены восприниматься субъектами администрирования как сугубо академические упражнения, далёкие от насущных потребностей текущей практики. Тем не менее, попытаемся, не соблазняясь привлекательными визуальными ловушками-образами, якобы, успешной морфологии современной городской застройки, удовлетворить исследовательское любопытство и,

используя научные методы, понять, действительно ли удалось нынешней администрации освободить своё понимание и текущую практику управления от закономерностей градорегулирования.

Начало подлинного понимания устройства города не может возникнуть ранее уяснения того, что морфология застройки предопределена практикуемым порядком градорегулирования. Это означает, в частности, что на основе знания такого порядка можно объяснять и предсказывать, какой предопределено быть застройке до того, как она явит себя визуально-физически. Хорошо понимали это положение отечественные и зарубежные исследователи-градоустроители второй половины XX века¹. Ныне такое понимание-знание, если и не утрачено полностью, то пошатнулось, поскольку возник пока ещё не объяснённый феномен, якобы, опровергающий наличие указанной предопределённости, - феномен, согласно которому даже в условиях наличия рыночной экономики застройка может не только воспроизводить, но и максимизировать негативные черты морфологии социалистического города, несмотря на номинальное отсутствие прежнего социалистического порядка градостроительства. Поясним.

До недавнего времени оставалась неразгаданной загадка необычной морфологии застройки российских городов последних двух-трёх десятилетий. Некогда казалось, что эта загадка была разгадана тогда, когда была объяснена связь между имеющим место в социалистической России (но отсутствующим в западноевропейских и североамериканских капиталистических городах) фактом возрастания этажности застройки по мере её удаления от центра города и порядком тогдашнего управления развитием города. Согласно этому объяснению всё должно было стать на свои места после возвращения в российские города рыночной экономики: тренд возрастания этажности застройки ближе к периферии должен был, якобы, последовательно меняться на противоположный тренд уменьшения этажности застройки по мере удаления от центра города². Однако, в действительности, вопреки таким предположениям, продолжало происходить то же самое, что происходило и ранее, и даже в ещё более значительных масштабах – этажность застройки совсем не уменьшалась ближе к периферии, но напротив - существенно возрастала и продолжает возрастать. Как объяснить этот новый, вопреки ожиданиям возникший феномен? В порядке упреждения предстоящего исследования полезно обратиться к логике, которая может предложить нам только два противоположных объяснения: 1) либо морфология застройки всё же не зависит от

¹ См., например, [1] – [6]. Здесь и далее цифры в квадратных скобках обозначают номера использованных источников, список которых приведён в конце данного текста.

² См. выступление профессора Алена Берто с почетным докладом "Функционирование рынков труда в городских условиях: мобильность и доступность жилья» на XXI Апрельской международной научной конференции ВШЭ в 2020 году:

http://www.urbanecomonomics.ru/sites/default/files/ab_moscow_hse_university_may_2020_modified_housing.pdf

практикуемого порядка градорегулирования, вопреки тому, о чём нас убеждали исследователи прошлого века; 2) либо ныне применяемый порядок градорегулирования остался прежним в его основах - не изменился, несмотря на состоявшийся номинальный переход от административной-командной системы хозяйствования к рыночной экономике косвенного правового регулирования-понуждения-побуждения. Данный текст является результатом исследования, в котором доказывается истинность второго способа объяснения странного российского феномена вывернутости наизнанку морфологии застройки - возрастания её этажности по мере удаления от центра города, а также даются объяснения многих иных проявлений предопределённости морфологии застройки практикуемым порядком градорегулирования.

Без определённой подготовки, без уяснения соответствующих предпосылок-условий невозможно сразу приступить к изучению связи между морфологией застройки и практикуемым порядком градорегулирования. Суть этих предпосылок-условий определяется предваряющим знанием указанного порядка. Такое предваряющее знание приобретается, когда (1) этот порядок достигает максимальной полноты своего законодательного обеспечения и (2) становится объектом непредвзятого содержательного и логико-правового анализа. То и другое ныне имеется в наличии для ситуации, сложившейся в Москве. Это значит, что в настоящее время первая часть исследования, посвящённая собственно порядку градорегулирования, уже выполнена и открыта для ознакомления-изучения³. Вторая часть исследования, посвящённая собственно морфологическим проявлениям застройки, излагается в данном тексте более подробно. Эта часть также имеет свои особенности. Три из них следует выделить с самого начала.

Во-первых, с неизбежностью методологического закона обнаруживается наличие некоторой ключевой морфологической характеристики застройки, которая являет себя универсальным индикатором существования специфического-необычного порядка градорегулирования по принципу: есть такая характеристика – есть в наличии и все иные характеристики специфического-необычного порядка регулирования, а нет её, то и нет иных характеристик такого порядка, нет и самого порядка специфического-необычного⁴.

³ См., например, [7], [8].

⁴ Далее в тексте суть этой характеристики будет развёрнута с должной детализацией. Здесь же ограничимся всего лишь её кратким обозначением. Индикатором наличия специфического-необычного порядка регулирования является первая-исходная характеристика, состоящая в том, что (1) диапазон размеров квартир в многоквартирных домах (МКД) является необычно широким. Эта первая характеристика указывает на вторую характеристику – на (2) отсутствие подлинной, юридически значимой типологии квартир в МКД согласно составу квартир, а вторая характеристика указывает на наличие третьей характеристики – на (3) неприменение института правового-градостроительного зонирования, а третья характеристика указывает на наличие четвёртой характеристики – на (4) наличие специфического, не правового порядка градорегулирования.

Во-вторых, типологический набор форм, человеком создаваемых, является заведомо ограниченным. Поэтому с градостроительной точки зрения заведомо ограниченным является количество морфологических типов застройки. Это значит, что должны быть найдены объяснения того, почему в условиях практикуемого специфического-необычного порядка градорегулирования должны применяться одни морфотипы застройки и не должны применяться другие, а в случае применения, почему неизбежно должна происходить их деформация вплоть до деструкции соответствующих морфотипов застройки.

В-третьих, поскольку данное исследование является проверкой на истинность гипотезы, согласно которой порядок градорегулирования предопределяет морфологию застройки, то должны первоначально – в опережение практики - высказываться и логически обосновываться соответствующие гипотезы-утверждения, а затем должно проверяться наличие, либо отсутствие их подтверждений визуальными проявлениями практики проектирования и строительства. Именно по такой схеме и будут предъявляться далее результаты второй «морфологической части» проведённого исследования.

В силу указанных выше исходных условий-обстоятельств данное исследование должно было проводиться на примере Москвы, а его структура должна быть трёхчастной:

- в первой части должна быть дана предельно краткая характеристика правового состояния практикуемого местного порядка градорегулирования, довольно специфического-необычного. Необходимость и возможность краткости изложения этой части оправдываются использованием ссылок на приложения, специально введённые в данный текст, а также на публикации, где даются развёрнутые доказательства и пояснения соответствующих положений;

- во второй части должны быть сформулированы соответствующие утверждения, которые в силу логики, то есть независимо от субъективной позиции любого аналитика, уже неизбежно присутствуют в практикуемом порядке регулирования как положения, обращённые на морфологические проявления застройки, - должны быть высказаны утверждения в виде гипотез, которые затем должны быть подвергнуты проверке на истинность посредством предъявления иллюстративных примеров из практики (в нашем случае - многочисленных) и аналитических комментариев к этим примерам;

- третья часть также должна появиться в данном исследовании в силу понуждения необходимостью. Дело в том, что все высказанные утверждения-гипотезы оказались подтверждёнными уже состоявшейся к настоящему времени практикой – все, кроме одной. При этом методические законы требуют, чтобы была сформулирована сводная гипотеза, объёмлющая в некое смысловое целое все частные гипотезы. Однако, по очевидным причинам откладывается в будущее подтверждение такой сводной гипотезы-утверждения

– по причинам отсутствия практики, которой предопределено возникнуть, но не сейчас – несколько позже. Поэтому сводная гипотеза-утверждение должна быть превращена в прогноз и одновременно в результирующий вывод - вывод, формулируемый со стороны ещё не состоявшейся, но уже предопределённой практики относительно того, что ныне творится в области градорегулирования.

Поскольку предлагаемый текст оказался не маленьким, то для содействия целостности его восприятия полезно будет с самого начала познакомиться с его структурой.

Введение

1. Краткое изложение исходных характеристик практикуемого порядка градорегулирования (модели Б – несистемы без пределов точечного-административного-неправового градостроительства) - характеристик, предопределяющих особенности нынешней морфологии застройки города

Неизбежность (1), точнее псевдонеизбежность утверждения несистемы без пределов и её псевдозаконодательного обеспечения

Неизбежность (2), точнее псевдонеизбежность отождествления интересов застройщиков и представителей администрации города – административных бенефициаров строительства

Неизбежность (3), точнее псевдонеизбежность возникновения и применения неправового понятия «жилой комплекс»

Неизбежности (4) в виде универсальных методологических положений, заведомо предопределяющих во всех без исключения случаях условия для создания соразмерной-сообразной застройки, а также особенности воплощения на практике таких предопределений в условиях применения модели Б

2. Утверждения о прошлом, настоящем и будущем – утверждения-гипотезы, подлежащие формулированию, логическому обоснованию, а затем - проверке текущей практикой относительно того, почему и как несистема без пределов - несистема точечно-административного-неправового градостроительства (модель Б) - должна предопределять морфологию застройки города деструктивным образом

Утверждение (1) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде избыточно широких диапазонов размеров квартир в многоквартирных домах, жилых комплексах, независимо от мест их расположения в плане города

Утверждение (2) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде тотальной-равномерной разновысотности застройки

на локальных и межлокальных территориях – на каждой, даже самой малой части территории города

Утверждение (3) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей - замещений подлинного на неподлинное в виде псевдодворовой-псевдоквартальной застройки

Утверждение (4) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде произвольной-разновысотной застройки «зданиями-тычками-торчками»

Утверждение (5) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде смесей из псевдодворовой-псевдоквартальной застройки и зданий-тычков-торчков

Утверждение (6) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде гипертрофированных строительных структур

Утверждение (7) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде сверхвысотной жилой застройки, располагаемой на кромке берега реки за счёт почти упразднения, сведения к минимуму прибрежных общедоступных рекреационных пространств

Утверждение (8) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде первоначально «одиноких» периферийных небоскрёбов с их последовательным, почти неконтролируемым распространением – с утверждением вывернутой наизнанку морфологии города, когда высота застройки в жилых комплексах должна не уменьшаться (как это происходит в городах европейских и североамериканских – городах с рыночной экономикой и правовым градорегулированием), но наоборот – должна возрастать по мере удаления от срединной части города

3. Интегральное утверждение (9) о будущем – прогноз относительно результатов применения модели Б (несистемы без пределов точечного-административного-неправового градостроительства) в виде логикой предопределённых, пока ещё не наступивших, но неотвратимо грядущих негативных последствий

Заключение

Перечень использованных источников

Приложения

Приложение 1. Таблица сопоставления трёх моделей градорегулирования А, Б, В с позиции их воздействия на особенности морфологического устройства застройки города

Приложение 2. Логическая модель определения трёх уровней комплексности того, что называется «жилыми комплексами» и их непосредственного окружения

Приложение 3. Вопрос об ошибке неустановления в законодательстве юридически значимых минимальных размеров квартир в виде требований безопасности

Приложение 4. Вопрос об ошибке неустановления минимальных размеров земельных участков, приходящихся на каждый квадратный метр квартир в МКД с учётом их этажности, - размеров, которые должны устанавливаться в качестве требований безопасности

Приложение 5. Таблица ныне сложившегося распределения значений показателей площадей квартир в различных ЖК с учётом их расположения в плане города и близости к транспортным узлам

Приложение 6. Вопрос о том, что такое «город неупакованный-нерегламентированный»

1. Краткое изложение исходных характеристик практикуемого порядка градорегулирования (модели Б – несистемы без пределов точечно-административного-неправового градостроительства) - характеристик, предопределяющих особенности нынешней морфологии застройки города

Предопределено было случиться тому, чтобы уже почти три десятилетия порядок градорегулирования в Москве был двойственным, а потому не полным, не максимально устроенным, а значит нерациональным при том, что такая неурюенность должна намеренно выдаваться за нечто прямо противоположное – за выдающееся достижение, то есть должна быть объектом сокрытия от понимания истинного положения дел, в том числе посредством намеренных замещений в законодательстве норм подлинных на неподлинные - лукавые.

Применительно к практикуемому порядку градорегулирования в столице под неизбежностью следует понимать не неизбежность утверждения рационального, определяемого объективными законами системности и сбалансированности общественных и частных интересов, но нечто прямо противоположное – неизбежность утверждения не рационального, не системного, определяемого псевдозаконами для обеспечения частных-корпоративных интересов застройщиков и неотвратимо ставших им почти тождественных интересов администрации города. Причины возникновения такого рода неизбежности с достаточной степенью подробности раскрыты аналитически – доказательно⁵. Поэтому в данном тексте мы можем ограничиться лишь констатациями особо значимых фактов и расстановкой смысловых акцентов. Для целей предпринятого морфологического исследования нам важно отметить три вида упомянутой неизбежности. Это: (1) неизбежность утверждения несистемы без пределов, или несистемы точно-административного-неправового градостроительства; (2) неизбежность законодательного закрепления фактически состоявшегося отождествления интересов застройщиков и интересов администрации города; (3) неизбежность введения для реализации локальных-точечных целей застройщиков не юридического понятия «жилой комплекс».

Поскольку указанные виды неизбежности не требованиями рациональности и системности определяются, но субъективными представлениями, плохо согласуемыми с адекватным пониманием сути градорегулирования, а также сугубо частными-корпоративными интересами, воплощёнными в нормах псевдозаконотельства, то мы, не выходя из области непредвзятой аналитики, имеем право называть эти виды неизбежности

⁵ См., например, [7], [8].

псевдонеизбежностями, поскольку они созданы намеренно вопреки требованиям объективного характера.

Также в данном разделе будут рассмотрены неизбежности (4) в виде универсальных методологических положений, предопределяющих во всех случаях условия для создания соразмерной-сообразной застройки, а также особенности воплощения на практике таких предопределений в условиях применения модели Б.

Неизбежность (1), точнее псевдонеизбежность утверждения несистемы без пределов и её псевдозаконодательного обеспечения

Напомним нечто важное для начала и продолжения неангажированного анализа: псевдонеизбежность – это выбор, неотвратно должный состояться, а потому и состоявшийся под давлением субъективных факторов в виде частных-корпоративных интересов некоторой группы субъектов в ситуации объективного наличия выбора, определяемого общесистемными интересами развития города, - выбора, неизбежно должного быть отвергнутым и отвергнутого не по объективным, но исключительно по субъективным основаниям.

Применительно к порядку градорегулирования необходимо понять причины указанной псевдонеизбежности каждому, кто желает мыслить и действовать сообразно представлениям о реальности, не искажёнными предубеждениями. Путь к приобретению такого понимания лежит через сопоставление моделей градорегулирования (моделей А, Б, В) – сопоставление, в концентрированном виде представленного в таблице приложения 1. Здесь же, в основном тексте будем исходить из того, что такое понимание в его основных контурах уже приобретено, и поэтому в целях экономии пространства и времени читателей зафиксируем достигнутое к настоящему времени состояние модели Б – того порядка регулирования, который ныне практикуется в Москве и который с полным правом, данным нам соответствующими доказательствами, должен называться новым научным термином «несистема без пределов» – несистема точечно-административного-неправового градостроительства (далее также – несистема без пределов⁶).

Со стороны достигнутого результата модель Б характеризуется следующими объективно существующими, деструктивными для города положениями:

1) состоялось упразднение и намеренное неустановление юридически значимых верхних пределов для застройки применительно ко всей территории города и к его

⁶ Развёрнутые характеристики того, что называется «несистема без пределов», а также научное определение этого уникального феномена представлены, например, в Трутнев Э.К. Вопросы технологии перевёртывания смыслов посредством псевдозаконодательства о градорегулировании: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/357575454.pdf>

отдельным частям. Такое обеспеченное псевдозаконодательством упразднение-неустановление:

а) ликвидирует саму возможность поддерживать комплексное и устойчивое развитие города⁷ – поддерживать технологически-операционально, поскольку «устойчивость» города – это ничто иное, как баланс между планируемыми объёмами застройки и этим объёмам соответствующими объёмами-возможностями инфраструктуры различных видов (социальной, транспортной, инженерно-технической), а такой баланс невозможно определить в принципе и, соответственно, невозможно поддерживать в ситуации, когда отсутствует, точнее намеренно не установлены юридически значимые верхние пределы застройки – пределы, превышение которых было бы недопустимо, наказуемо;

б) создаёт псевдооснование для утверждения несистемы без пределов – несистемы, уже в силу логической неизбежности (вследствие отказа от установления указанных юридически значимых пределов) должной явиться как абсолютное право верховного администратора города решать строительную судьбу буквально каждой точки-площадки городского пространства неформализованным, произвольным образом (поскольку формализация в виде параметров была отвергнута, а третьего уже не дано);

в) порождает необходимость сокрытия реального положения дел предъявлением замещений подлинных документов и процедур псевдодокументами и псевдопроцедурами;

2) обеспечен разрыв связей между базовыми элементами системы градорегулирования, то есть состоялось упразднение системы – состоялось создание несистемы без пределов путём:

а) выхолащивания правового содержания ключевых документов градорегулирования – генерального плана (ГП), правил землепользования и застройки (ПЗЗ)⁸;

⁷ Комплексное и устойчивое развитие – это исходный принцип федерального законодательства. Согласно статье 2 ГрК РФ: «Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах: 1) **обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории...**».

⁸ В этом отношении особо показательными (наряду с другими нормами) стали две введённые в самое последнее время в ГрК РФ федеральными законодателями деструктивные новеллы.

Новелла № 1 – это пункт 2 части 9 статьи 23 ГрК РФ: «Законодательством субъектов Российской Федерации ... могут быть установлены следующие особенности содержания генеральных планов: ... 2) генеральным планом ... городского округа могут предусматриваться территории, в отношении которых функциональные зоны не устанавливаются; ...». Согласно этой норме отныне нет запрета на то, чтобы:

- не только некоторые, но и никакие функциональные зоны вообще не устанавливались бы применительно ко всей территории города;

- происходило неустановление функциональных зон – происходил отказ от единственно возможной в принципе технологии градостроительного проектирования, посредством которой могли бы определяться основания для обеспечения начальных-необходимых условий устойчивого развития города (первый принцип градорегулирования – см. пункт 1 статьи 2 ГрК РФ) – посредством расчётных балансов-соотношений между планируемыми объёмами застройки и им соответствующими планируемыми объёмами-возможностями инфраструктуры различных видов;

б) отказа от поддержания преемственности перехода от предшествующих к последующим решениям – фактического перехода к точечным, фрагментарным, неконтекстуальным решениям, то есть утверждения новой сомнительной идеологии, признающей (но стыдливо не декларирующей публично), якобы, принципиальную неуправляемость города и оправдывающей фактически состоявшийся отказ от управления его развития методами правового градорегулирования.

Со стороны законодательного обеспечения достигнутого результата модель Б характеризуется следующими объективно существующими, деструктивными для города и порядка регулирования его развития положениями, фиксирующими сомнительную с правовой точки зрения ситуацию, когда:

1) могут признаваться юридически незначачими положения, определяющие верхние пределы объёмов застройки как необходимые и неупразднимые основания для соблюдения одного из главных принципов законодательства о градорегулировании – принципа комплексного и устойчивого развития;

2) могут утверждаться ПЗЗ, противоречащие базовым нормам федерального законодательства⁹;

3) может упраздняться, то есть вообще не применяться институт правового-градостроительного зонирования, а взамен может применяться институт неправовой – псевдоинститут точечных, произвольных заведомо не формализованных решений применительно к каждой точке-площадке городского пространства¹⁰;

4) могут для отдельной юрисдикции в составе Российской Федерации упраздняться ключевые нормы федерального законодательства, например, в отношении ранее немислимого положения, когда застраиваться могут не сформированные земельные участки субъектами, не обладающими правами на земельные участки¹¹;

5) могут для отдельной юрисдикции в составе Российской Федерации противоправно «обнуляться» нормы Федерального закона – Градостроительного кодекса РФ (далее также

- обеспечивался бы гарантированный путь развития города в сторону хаотизации застройки и деструкции функционирования городского хозяйства.

Новелла № 2 – это часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ, когда допускается считать, что «не подлежат установлению» градостроительные регламенты в виде предельных параметров разрешённого строительства в территориальных зонах неопределённого вида, то есть, любого вида. Согласно этой норме:

- можно как бы «по закону» вообще отказаться от применения института правового-градостроительного зонирования;

- указанный отказ можно заместить произвольными, индивидуальными, неформализованными административными решениями, принимаемыми высшим администратором города применительно к каждой точке-площадке города. См. об этом [8], вопрос 1.3.1.

⁹ См., например:

[https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20\(27%2012%2016\)+15%20001%202020.pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20(27%2012%2016)+15%20001%202020.pdf)

¹⁰ См., например, [8] вопрос 1.3.1.

¹¹ См., например, [7].

- ГрК РФ) ради обеспечения псевдозаконодательных оснований существования и активного применения несистемы без пределов¹².

Полезно для понимания сути обсуждаемых вопросов резюмировать: с использованием указанных опубликованных доказательств в самом кратком и наглядном виде проиллюстрировать рядом взаимосвязанных положений технологию намеренного создания реальности псевдоправового обеспечения функционирования несистемы без пределов – несистемы точечно-административного-неправового градостроительства:

- упразднено функциональное зонирование из генеральных планов;
- вместе с упразднением функционального зонирования из ГП упразднены формальные и содержательные основания для правового-градостроительного зонирования – для установления правового режима использования земельных участков, который должен определяться градостроительными регламентами в составе ПЗЗ;

- наряду с указанными упразднениями фактически дано право власти вообще нигде в городе не применять институт правового-градостроительного зонирования – не устанавливать градостроительные регламенты;

- взамен фактического упразднения универсальной (то есть, не подлежащей упразднению) обязанности для власти устанавливать правовой режим использования земельных участков дано власти абсолютное право (в буквальном смысле) в индивидуальном порядке, непублично определять строительную судьбу каждой точки-площадки в городе.

К данному моменту достигнутый итог за почти тридцатилетний период эволюции законодательства о градорегулировании в Москве состоит в следующем: ныне в любом месте города, опираясь на псевдоправовые нормы и на отсутствие юридически значимых публичных документов градостроительного проектирования (благодаря их всего лишь номинальному наличию для прикрытия произвольных решений), можно проектировать и строить абсолютно всё, что угодно, лишь бы это «что-то» угождало намерениям застройщиков и административных бенефициаров строительства.

Неизбежность (2), точнее псевдонеизбежность отождествления интересов застройщиков и представителей администрации города – административных бенефициаров строительства

Два вида псевдонеизбежности связаны между собой неразрывно по принципу неразличимости того, «где курица, и где яйцо»: первая псевдонеизбежность утверждения и

¹² См., например, [9].

развёртывания до максимально возможной степени (вопреки основам законодательства) несистемы без пределов предопределена второй псевдонеизбежностью (или наоборот) стремления представителей администрации самостоятельно и без контроля извне (то есть, без установления заранее юридически значимых параметров застройки посредством правового-градостроительного зонирования¹³ решать строительную судьбу каждой точки-площадки городского пространства, а реализация такого стремления в условиях бесконтрольности (намеренного неустановления градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки - ПЗЗ) не может происходить иначе, как только в порядке следования индивидуальному-частному (не публичному) интересу, а сам неизбежный факт наличия такого интереса свидетельствует о его тождественности интересам частных застройщиков – строить неограниченно много, максимально высоко в каждой точке-площадке города, а такая тождественность – это указание на неизбежность образования неформализованных альянсов между застройщиками и представителями администрации, которые «обречены» становиться административными бенефициарами строительства (далее также – АБС, представители АБС), выполняемого в объёмах, определяемых исключительно по усмотрению лиц, допущенных к принятию индивидуальных точечных решений¹⁴.

Поскольку запрет на проявления небескорыстия может быть поставлен только формализованными, публично предъявленными, юридически значимыми пределами, то в условиях намеренного неустановления такого запрета невозможно не допустить появления небескорыстия – появления административных бенефициаров строительства, содействующих утверждению несистемы без пределов. Такова непредвзятая и неотвратимая логика, предопределяющая *volens polens* реальную практику административного сопровождения строительства при модели Б, - логика, действующая невзирая на самые хорошие личные качества представителей АБС.

Неизбежность (3), точнее псевдонеизбежность возникновения и применения неправового понятия «жилой комплекс»

Две предшествующие псевдонеизбежности создают ряд других псевдонеизбежностей. Здесь выделим псевдонеизбежность появления и активного

¹³ Законодательством определён формальный термин «градостроительное зонирование». Для придания большей ясности излагаемым в данном тексте мыслям будем отождествлять этот термин с термином «правовое-градостроительное зонирование», который более чётко отражает суть обсуждаемых вопросов.

¹⁴ Процесс подготовки таких индивидуальных точечных решений должен быть окутан флёром правомерности, например, должен сопрягаться с проведением псевдоправовых процедур подготовки индивидуальных архитектурно-градостроительных решений. Анализ причин того, почему эти процедуры не могут рассматриваться как легитимные см. [8], вопрос 1.3.1.

применения неправового понятия «жилой комплекс», специфическим образом понимаемого, а именно, определяемого следующими взаимосвязанными положениями:

1) неустановление юридически значимого правового-градостроительного зонирования – это фактическое утверждение функционально-параметрического равенства каждого клочка городской территории перед каждым иным клочком городской территории;

2) положение первое вкупе с намеренно сохраняемой «правовой неупакованностью» территории города¹⁵ порождает особую практику вторжения новой застройки в уже застроенные территории;

3) особенности такой практики предопределены неумолимой логикой модели Б следующим образом:

а) в условиях применения этой модели указанные вторжения заведомо не могут быть комплексными, поскольку уже состоялся фактический отказ от применения документов, способных обеспечить некоторые приемлемые рамки для поддержания и развития сбалансированности-комплексности застройки;

б) создаваемая застройка предназначена на продажу, поэтому она должна быть привлекательной для покупателей. Такая привлекательность должна обеспечиваться всемерно, но без вложения избыточных средств. Таковую неизбыточность-экономию должны обеспечивать прежде всего слова, правильно применённые. В данном случае особо ценным является словосочетание «жилой комплекс». Посредством активного использования этого словосочетания покупателям должна внушаться мысль о наличии желаемой комплексности там, где её нет и не может быть в принципе. Таким образом предопределено случиться тому, чтобы утвердился в практике неправового термин «жилой комплекс» в отношении того, что комплексом не может быть, - в отношении псевдокомплексов;

в) создание псевдокомплексов должно получить «правовое прикрытие». Такое прикрытие должно было бы явиться в виде формального оправдания возможности создавать нечто рациональное-сбалансированное. Однако, «по-честному» это невозможно сделать в условиях применения модели Б – несистемы без пределов. Тем не менее, в этих условиях невозможное становится всегда возможным, но не посредством утверждения содержательной и юридически значимой логики градорегулирования, но посредством практики, игнорирующей указанную логику. Именно так должно происходить и происходит в рассматриваемом случае - следующим образом: с одной стороны, в ГрК РФ есть справедливая норма, согласно которой при подготовке проектов планировки территории (ППТ) должны предъявляться доказательства того, что существующий уровень

¹⁵ См. приложение 6, где содержится характеристика феномена, называемого «неупакованный-нерегламентированный город».

инфраструктурного обслуживания населения не станет ниже в результате создания новой застройки; с другой стороны, при обсуждении и утверждении ППТ эта норма ГрК РФ администрацией не принимается во внимание – игнорируется¹⁶.

В этом состоит суть практики создания псевдокомплексов жилого назначения.

Для полноты аналитической картины следует указать также и на то, что в условиях применения иной, противоположной модели – модели В (системы зонально-правового градорегулирования) – понятие «жилой комплекс» может получить вполне корректное правовое определение, которое могло бы указать практике рациональное и справедливое направление развития в русле подлинного законодательства¹⁷.

Неизбежности (4) в виде универсальных методологических положений, заведомо предопределяющих во всех без исключения случаях условия для создания соразмерной-сообразной застройки, а также особенности воплощения на практике таких предопределений в условиях применения модели Б

Применительно к изучаемой теме ещё два вида неизбежностей необходимо рассмотреть:

- неизбежности в отношении определения понятия «соразмерная-сообразная застройка»;
- неизбежности в отношении возможности/невозможности создания соразмерной-сообразной застройки в условиях применения модели Б.

Неизбежности в отношении определения понятия «соразмерная-сообразная застройка»

Начнём с определения первой части двойного понятия: соразмерная застройка – это застройка, соответствующая антропометрическим характеристикам человека, что предполагает, в частности, физическое удобство-функциональность, нестеснённость, пропорциональность соотношения объектов и их элементов – наличие характеристик, обращаемых в ощущения комфортности, безопасности, визуальной удовлетворённости.

Из этого определения становится понятным, что соразмерность порождает ощущения, являемые в представлениях-образах о должном, допустимом, желаемом – представления о сообразном. Поэтому, можно дать такое определение: сообразная застройка – это застройка, которая в силу её соразмерности согласуется с образами должного-желательного, которые априори существуют в представлениях людей в отношении универсальных различений-отделений сообразного от несообразного. Это, во-первых. Ясно также, что понятия

¹⁶ См. [9].

¹⁷ См. строку 6 таблицы приложения 1.

соразмерность и сообразность прочно связаны между собой. Поэтому более правильно использовать сводное понятие «соразмерная-сообразная застройка», которое объемлет в себе два представленных определения как две части единого понятия. Это, во-вторых.

Понятно, что несоразмерная-несообразная застройка – это нечто противоположное по отношению к соразмерной-сообразной застройке.

Поскольку «соразмерное-сообразное» исходно существует в представлениях, то:

- должна быть признана решаемой и должной быть поставленной для практического решения задача установления в формализованном, юридически обязательном виде (прежде всего для застройщиков) типологии соразмерной-сообразной застройки;

- в самом начале решения этой обязательной задачи обнаружится, что такая типология не существует без её привязки к типологии мест, а значит, типология не существует без того, что называется правовым-градостроительным зонированием.

В силу объективных обстоятельств получается, что задачу создания соразмерной-сообразной застройки в принципе невозможно решить без применения инструментов правового градорегулирования. Без применения таких инструментов решение этой задачи неизбежно обращается в имитацию, а чаще – в неосознанную деструкцию по отношению к городу. Что мы и обречены наблюдать на практике (см. далее утверждения 2-8).

Неизбежности в отношении возможности/невозможности создания соразмерной-сообразной застройки в условиях применения модели Б

Возможно ли такое создание в указанных условиях? На этот вопрос уже готов ответ, поскольку он исходно, априори содержится в логике смыслов – в логике, которая являет себя последовательностью следующих несубъективных положений.

1. Соразмерность-сообразность застройки – это ничто иное, как ограничения, юридически значимые для застройщиков. Наличие такого рода ограничений – это упразднение модели Б, что неприемлемо для её бенефициаров. А когда упразднены такие ограничения, значит не может быть и подлинной соразмерности-сообразности в застройке. В этом и состоит неупразднимая, почти окончательная суть ответа на поставленный вопрос. Осталось только его конкретизировать – развернуть этот ответ.

2. Отсутствие ограничений при модели Б – это разрешение на игнорирование соразмерного путём его превышения – разрешение на установление «прибавки» к прибыли за счёт «прибавки» объёмов строительства – «прибавки», которая не могла бы состояться при наличии юридически значимых ограничений, то есть, при наличии противоположной

модели - правовой модели В, но может состояться только при наличии неправовой модели Б¹⁸.

3. Если в порядке мыслительного эксперимента представить, что при модели Б всё же создаётся каким-то образом соразмерная-сообразная застройка, то это гипотетическое представление нам потребуется развернуть – оформить логически, домыслить. Тогда обнаруживается независимое от любого аналитика существование следующих взаимосвязанных положений:

- неизбывная суть модели Б – обеспечить псевдоправовые условия для возникновения «прибавки» к прибыли за счёт дополнительного, не подпадающего под правовые ограничения, объёма строительства в каждой точке, в каждой площадке, в каждом месте городской территории;

- гипотетическое намерение создать соразмерную-сообразную застройку – это «самоубийство» для застройщика, как бы намеренно понуждающего себя проигрывать в конкурентной борьбе с иными застройщиками, это отказ от гарантированной прибавки объёма строительства и, соответственно, отказ от дополнительной прибавки к прибыли;

- такой «самоубийственный» отказ может состояться только в случае «компенсации потерь». Такая компенсация может возникнуть только в случае существенного увеличения цены каждого квадратного метра продаваемой строительной продукции;

- это значит, что в условиях применения модели Б соразмерная-сообразная застройка может создаваться исключительно для богатых граждан;

- однако, на этом логика саморазвёртывания обсуждаемого феномена не заканчивается. Дело в том, что богатые граждане предпочитают, чтобы их жильё: а) располагалось бы в самом центре города, в самых престижных местах; б) было бы большим, очень большим по площади. Условия а) и б) очень трудно выполнить по причинам очевидного недостатка таких мест, а также наличия ограничений по требованиям охраны памятников. Нечто желаемое, создаваемое в трудных условиях, непременно должно получать прибавку в цене. Иными словами, в условиях применения модели Б соразмерная-сообразная застройка может создаваться не столько для богатых, сколько для очень и очень богатых граждан;

- но и это ещё не всё. Очевидно, что очень и очень богатые граждане не живут в коллективах типа МКД. Их прельщает, в худшем случае, то, что называется апартаментами. А склонность к апартаментам – это то, что должно противиться регламентированию, - то, что при нынешнем состоянии отечественного законодательства должно отрицать правовое

¹⁸ См. таблицу приложения 1, где представлены обобщённые сопоставительные характеристики различных моделей градорегулирования.

градорегулирование как принцип, должно превращать такое отрицание в универсальный сверхпринцип, принудительно распространяемый на все иные ситуации.

Таким образом, перед нами открылась следующая истина, которая априори присутствует в логике развёртывания модели Б и обозначается двумя главными положениями:

- соразмерная-сообразная жилая застройка в условиях применения модели Б может создаваться исключительно для богатых и очень богатых людей;

- имеющиеся факты эксклюзивного создания при модели Б соразмерной-сообразной застройки для богатых и очень богатых людей должны обращаться согласно субъективным потребностям представителей АБС в псевдоаргументы для сохранения модели Б, для отрицания необходимости применения иной модели В – модели правового градорегулирования.

В данном исследовании мы будем рассматривать застройку рядовую, не эксклюзивную – застройку общераспространённую для не очень богатых людей.

2. Утверждения о прошлом, настоящем и будущем – утверждения-гипотезы, подлежащие формулированию, логическому обоснованию, а затем - проверке текущей практикой относительно того, почему и как несистема без пределов - несистема точно-административного-неправового градостроительства (модель Б) - должна предопределять морфологию застройки города деструктивным образом

Перечень представленных выше псевдонеизбежностей и неизбежностей не является исчерпывающим. Фактически все эти и иные псевдонеизбежности и неизбежности являются следствиями-предопределениями использования модели Б. Очевидно: то, что заведомо предопределено, может и должно быть высказано в виде утверждений. В данной части мы будем фиксировать, обосновывать и затем проверять практикой эти утверждения – суть гипотезы.

Утверждения будут относиться к жилым комплексам (ЖК), создаваемым текущей практикой проектирования и строительства в Москве. В этой связи заинтересованным читателям полезно будет предварительно познакомиться с логической моделью определения трёх уровней комплексности применительно к этим образованиям – ЖК (см. приложение 2).

Следует также обратить внимание на то, что все предъявляемые и обсуждаемые ниже утверждения относительно морфологии застройки города относятся к её неизбежной несоразмерности в условиях применения модели Б – несоразмерности, понимаемой широко как совокупность функциональных, параметрических, визуальных, ценностных и

поведенческих компонентов. Выясняется, что неизбежность этой несоразмерности не может быть преодолена даже усилиями высокоталантливых архитекторов.

Утверждение (1) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде избыточно широких диапазонов размеров квартир в многоквартирных домах, жилых комплексах, независимо от мест их расположения в плане города

Логическое обоснование неизбежности возникновения ситуации, характеризуемой утверждением (1)

Такое обоснование открывается нашему пониманию через последовательность следующих взаимосвязанных положений:

1) вопрос о наличии/отсутствии широкого/узкого диапазона размеров квартир в многоквартирных домах (МКД) в составе жилых комплексов (ЖК) – это вопрос о дифференциации типов жилья;

2) необходимость дифференциации типов жилья – это необходимость отграничения одних от других типов жилья ради того, чтобы они наиболее адекватно отвечали различным потребностям заведомо дифференцированных групп населения;

3) рациональная организация указанного отграничения как дифференциация типов жилья означает:

а) во-первых, недопущение смешения в одном объекте – в одном МКД – функций разнонаправленных, не сочетаемых в пространственном отношении, плохо сочетаемых друг с другом в одном объекте, в одном месте. Например, с одной стороны, функций, свойственных семьям с детьми, - функций регулярного безопасного-комфортного пребывания вблизи дома «на воздухе», в пределах некоторого соразмерного дворового пространства, а с другой стороны, функций, свойственных одиноким лицам в активном возрасте, молодым семьям без детей, которые, как правило, функционально не ориентированы на наличие и использование двора – на пребывание во дворе, кроме транзитного через него прохождения время от времени по пути на работу и обратно. Если же сочетать в одном МКД эти противоположные в указанном отношении функции, то получится то, что может быть названо «ни то, ни сё» - получится нечто нерациональное, неэффективное, определяемое неполным-ущербным развёртыванием каждой из функций. Например, функции, свойственные семьям с детьми в части безопасного-комфортного использования двора, будут обращены в принуждение использовать псевдодворы-колодцы, неудобные для регулярного пребывания «на воздухе» ввиду созданного избыточного, вверх устремлённого объёма, избыточность которого возникла по причине передачи

значительной доли площадей в МКД квартирам, предназначенным для одиноких молодых граждан и семьям без детей¹⁹;

б) во-вторых, с позиции рациональности возникающее требование о недопущении, либо ограничении смешения разнонаправленных функций в одном объекте обращается в требование, согласно которому такие функции должны быть распределены не путём их вмещения-внедрения в объекты, но путём их распределением по разным территориям – разным территориальным зонам. Иными словами, законы методологии градостроительного проектирования определяют то, что рациональная дифференциация типов жилья, соотнесённая с дифференцированными потребностями покупателей жилья, в принципе не может быть выполнена иначе, как только с использованием института правового-градостроительного зонирования²⁰;

4) в силу неустранимости, своего рода логического диктата вышеуказанного универсального положения 3) для ситуации применения модели Б возникают такие следствия – суть понуждения к выполнению следующих нерациональных действий:

а) отказ от выполнения рациональной дифференциации типов застройки вследствие отказа от применения института правового-градостроительного зонирования – отказ, донныне остающийся либо неосознанным, либо умалчиваемым, поскольку такое осознание, в случае его публичного предъявления, будет равнозначным осознанию деструктивности модели Б и необходимости отказа от её дальнейшего применения, что для административных бенефициаров строительства (АБС) является невозможным;

б) утверждение ложной необходимости смешения в МКД и ЖК несочетаемых, плохо сочетаемых функций и, соответственно, неизбежное возникновение универсальной практики, согласно которой диапазоны размеров квартир в МКД, ЖК должны быть чрезмерно большими;

в) должна ещё более утверждаться тенденция создания чрезмерно широких диапазонов размеров квартир в МКД и ЖК также и под действием того фактора, что интересы застройщиков и представителей АБС являются в значительной мере тождественными²¹, и такие интересы понуждают к тому, чтобы строительная продукция реализовывалась-распродавалась возможно быстрее, а скорость такой распродажи прямым образом зависит от широты диапазона потенциально возможных категорий покупателей жилищной продукции, а в условиях территориально не дифференцированного рынка жилья

¹⁹ По некоторым данным, имеющимся в открытом доступе, количество квартир для таких категорий граждан составляет, как правило, половину и более от общего количество квартир, собираемых-комплектуемых в жилые комплексы, создаваемые в условиях применения модели Б.

²⁰ См. строку 1 таблицы приложения 1.

²¹ См. обсуждение псевдонеизбежности 2.

(по причине отторжения правового-градостроительного зонирования) такая широта категорий потенциальных покупателей прямым образом зависит от широты диапазона размеров квартир именно в самих объектах – в МКД в составе ЖК.

Таким образом, круг положений логики применения модели Б, понуждающей к деструктивным действиям, замкнулся: неизбежно должен быть чрезмерно широким диапазон размеров квартир в МКД и ЖК. Прежде, чем убедиться, отражается ли, или не отражается это понуждение на «поведении практики» в части размеров квартир, нам ещё потребуется выполнить дополнительные аналитические процедуры - завершить логику развёртывания данного вопроса.

В данном случае мы имеем дело с эффектом домино: отказ от одного инструмента регулирования влечёт за собой необходимость последовательно отказываться от ряда иных инструментов градорегулирования. Речь идёт, как минимум, о пяти инструментах (ниже указаны цифрами от 1 до 5).

С одной стороны, для обеспечения существования модели Б необходимо сначала отказаться от применения правового-градостроительного зонирования (инструмент 1), далее всё происходит уже «само собой» - происходит так, что порядок управления как бы по инерции скатывается под горку, а именно следующим образом. Отказ от указанных инструментов – это отказ от создания юридически значимой и рациональной типологизации застройки (инструмент 2), а такой отказ – это понуждение к созданию в точках-площадках города ЖК из деструктивных смешений не подлежащего, или плохо поддающегося смешению.

С другой стороны, ставшее неизбежным понуждение к созданию указанных деструктивных смесей должно быть обеспечено. Как? Такое обеспечение может предоставить только псевдозаконодательство посредством установления как бы правомерности отсутствия в законодательстве следующих трёх инструментов регулирования:

- отсутствие установления юридически значимых пределов между объёмами несогласующихся друг с другом функций (инструмент 3). Такое установление должно было бы совершаться посредством ПЗЗ, но по причине фактического отсутствия таких правил обеспечивается и отсутствие указанного инструмента регулирования;

- отсутствие установления юридически значимых минимальных размеров квартир (инструмент 4) – отсутствие установления с позиции соблюдения требований безопасности,

которые должны определяться федеральным законодательством о техническом регулировании²²;

- отсутствие установления юридически значимых минимальных размеров земельных участков, приходящихся на каждый квадратный метр квартир в МКД, - размеров, дифференцированных по этажности (инструмент 5), устанавливаемых с позиции соблюдения требований безопасности, которые должны определяться федеральным законодательством о техническом регулировании²³.

Таким образом, в силу инерционных понуждений логики применения модели Б должен быть псевдозаконодательным путём обеспечен отказ, а потому и был обеспечен отказ от указанных выше инструментов правового регулирования застройки - инструментов, необходимых для практики, основанной на принципах рациональности и эффективности.

Проверка практикой наличия/отсутствия ситуации, характеризуемой утверждением (1)

В приложении 5 представлена таблица распределения значений показателей площадей квартир в различных современных ЖК в зависимости от их расположения в плане города и близости к транспортным узлам - таблица, где собраны и проанализированы интересующие нас данные по 32 жилым комплексам. Выяснилось, что в пределах территории города коэффициент отношения площади самых больших квартир к площади самых маленьких квартир МКД в составе ЖК составляет от 4,2 до 5,5 и более – иногда доходит до 6,0 и выше. В порядке сопоставления следует указать на то, что в период отсутствия рынка жилищной продукции²⁴ значение этого показателя варьировалось лишь в пределах 1,9 – 2,2²⁵. В наглядном виде сопоставление двух указанных фактов отображено на рис. 1.

²² См. приложение 3 - вопрос об ошибке неустановления в законодательстве юридически значимых минимальных размеров квартир в виде требований безопасности.

²³ См. приложение 4 - вопрос об ошибке неустановления минимальных размеров земельных участков, приходящихся на каждый квадратный метр квартир в МКД с учётом их этажности, - размеров, которые должны устанавливаться в качестве требований безопасности.

²⁴ В условиях применения модели А – см. приложение 1.

²⁵ См. материалы, относящиеся к типовым сериям домов:

https://www.zdaniya.ru/BuildingsGallery/p17_sectionid/34

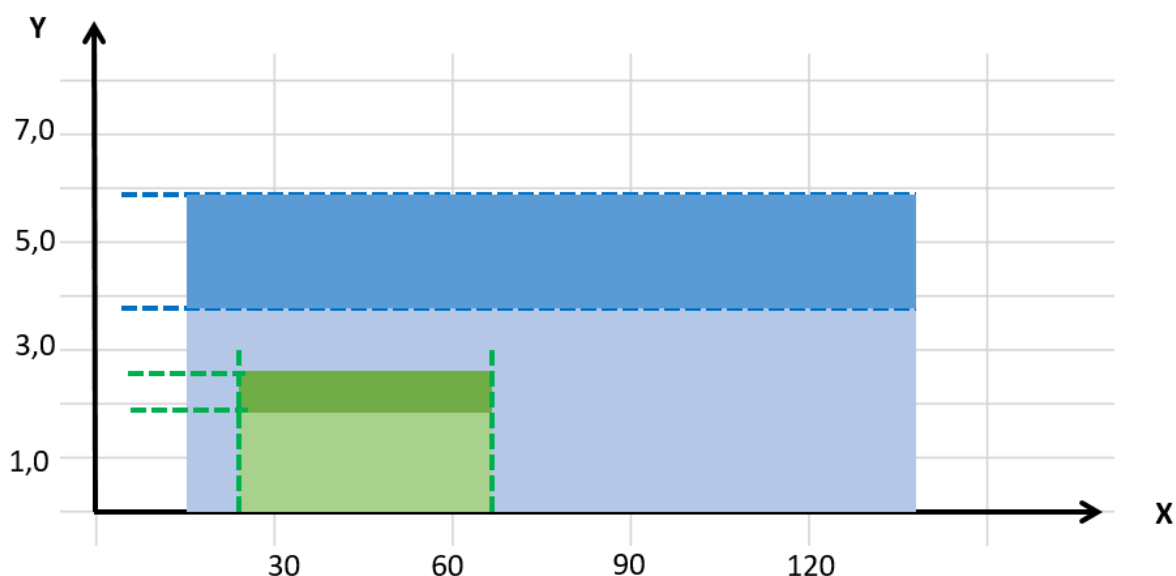


Рис. 1. Два вида соотношения в многоквартирных домах размеров самых больших квартир и размеров самых маленьких квартир в условиях действия модели А и модели Б

X – диапазоны размеров квартир в МКД – минимальных и максимальных, кв.м;

Y – характерные значения отношений самых больших квартир к самым маленьким квартирам в МКД. Эта область отношений выделена более интенсивным цветом.

Модель А (обозначена салатово-зелёным цветом) – область значений, характерная для МКД в период отсутствия рыночной экономики

Модель Б (обозначена голубовато-синим цветом) - область значений, характерная для МКД в настоящее время наличия рыночной экономики

Таким образом, утверждение (1) подтвердилось – полностью подтвердилось то, что применяемый порядок градорегулирования в виде модели Б заблаговременно предопределяет неизбежное возникновение деформированной морфологии застройки города на микроуровне²⁶, блокируя возможность создания рациональной типологии жилья, которая могла бы формироваться в увязке с дифференцированными местами его расположения - местами, которые определяются посредством правового-градостроительного зонирования.

Состоявшаяся проверка практикой утверждения (1) указывает на гораздо большее, чем на какой-то малозначимый, частный факт относительно размеров квартир в МКД и ЖК, - в действительности указывает на «генетические пороки» несистемы без пределов - модели Б, которые неотвратимо должны проявляться и проявляются следующим образом:

1) отмеченная избыточная широта диапазонов размеров квартир в малой степени зависит от расположения ЖК. Именно так и должно быть в данном случае вследствие отсутствия глубокой-адекватной типологии жилья;

2) отсутствие подлинной типологии жилья должно существовать по той причине, что её установление может быть выполнено только посредством правового-

²⁶ См. приложение 2 относительно уровней комплексности ЖК.

градостроительного зонирования, которое в модели Б упразднено фактически, хотя и оставлено номинально;

3) подлинная типология жилья – это пространственное разведение по разным территориальным зонам, в ПЗЗ определённых, не сочетаемых, плохо сочетаемых друг с другом функций на уровнях объектном, локальном-квартальном. Это обеспечение возможности наиболее рациональной организации и наиболее полного пространственно-локального развёртывания каждого из видов функций, которые в противном случае такой возможности не получают. Например, специфической функции проживания одиноких лиц активного возраста, семей без детей – с одной стороны, и специфической функции проживания семей с детьми – с другой стороны. Подлинная типология жилья, обеспечивая пространственное разведение, поляризацию таких плохо сочетаемых функций, препятствует созданию в одном объекте и в одном месте неоправданно широких диапазонов квартир, обеспечивает наиболее рациональное использование городских территорий²⁷. В этом отношении посредством использования модели Б обеспечивается нечто прямо противоположное – нерациональное использование городского пространства;

4) помимо пространственного разведения, поляризации плохо сочетаемых на объектном-квартальном уровне функций, подлинная типология жилья (необходимым образом увязанная с правовым-градостроительным зонированием) призвана также обеспечить правовую защиту слабых в экономическом отношении функций от их упразднения сильными в экономическом отношении функциями. Речь идёт, в частности, о, так называемых, доходных домах (коммерческих и социальных), которые наиболее адекватно соответствуют функциям проживания одиноких лиц активного возраста и семей без детей, но которые без соответствующей правовой защиты (предоставляемой правовым-градостроительным зонированием) не могут экономически конкурировать с МКД, а при наличии соответствующих специально выделенных правовых-территориальных зон получают возможность для развития в качестве некоторого относительно самостоятельного и по-своему прибыльного сектора экономической деятельности для определённой группы застройщиков. В условиях применения модели Б, когда неразрывно действуют два мощных фактора – «необходимость» упразднения правового-градостроительного зонирования и «необходимость» отождествления интересов представителей АБС и застройщиков, ориентированных исключительно на производство наиболее экономически выгодного жилья в МКД, упраздняется сама возможность системного создания условий для развития доходных домов. Очевидно, что неотвратимое в условиях применения модели Б

²⁷ Вопрос о принципах формирования рациональной типологии жилья следует воспринимать с учётом положений, проиллюстрированных далее, в частности, на рис. 8.3.

упразднение такой возможности должно компенсироваться широковещательными декларациями о наличии стремлений к противоположному – к содействию развитию этого важного для города типа жилья;

5) подлинная типология жилья не может создаваться без её соотнесения с таким видом формально не жилых помещений, как апартаменты. Рациональное решение этого вопроса на законодательном уровне также невозможно в принципе без использования института правового-градостроительного зонирования. Но поскольку модель Б не нуждается в использовании этого института, то и соответствующие законодательные решения обречены пребывать в заблокированном состоянии. Но и «в этом нет беды», поскольку интересы представителей АБС, отождествлённые с интересами застройщиков, не страдают, а часто и выигрывают от неразвитости и противоречивости законодательства в указанном отношении²⁸.

Таким образом, проведённая проверка практикой утверждения (1) подтвердила его истинность, а также указала на наличие «генетических пороков» несистемы без пределов – модели Б. Используя достигнутое понимание, продолжим анализ иных утверждений, в силу логики уже заблаговременно содержащихся в модели Б, но нам пока ещё не открывшихся полностью.

Утверждение (2) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде тотальной-равномерной разновысотности застройки на локальных и межлокальных территориях – на каждой, даже самой малой части территории города

Логическое обоснование неизбежности возникновения ситуации, характеризующейся утверждением (2)

Такое обоснование является как целостное понимание в результате последовательного суммирования ряда взаимосвязанных положений:

1) существует главный мотивирующий фактор в деятельности застройщиков – стремление к получению максимальной прибыли с каждого клочка городской земли, которое почти автоматически должно преобразовываться в стремление возводить на каждом земельном участке максимальное количество этажей;

²⁸ Следует указать на наличие законопроекта относительно апартаментов, в котором системно решается этот вопрос, начиная с утверждения оснований для таких решений – утверждения необходимости наличия регламентаций в виде градостроительных регламентов, содержащихся в ПЗЗ. См. информацию об этом законопроекте: <http://www.urbanomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/erz-minstroy-rossii-vynes-na-obsuzhdenie-zakonoproekt-ob>, а также текст самого законопроекта: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=73980>.

2) посредством модели Б создан режим наибольшего благоприятствования реализации указанных намерений застройщиков максимальным образом, а именно путём:

а) фактического упразднения конкуренции-противоборства этим избыточным намерениям со стороны окружения – посредством упразднения-неустановления правового градостроительного контекста в виде правового режима будущего использования сопряжённых земельных участков – правового режима, который должен бы включать среди прочего также и ограничения высотности застройки с позиции понимания скоординированного-комплексного развития территории – должен бы включать, но не включает благодаря применению модели Б;

б) установления намеренно не формализованного, индивидуального, непубличного порядка определения объёмов застройки для каждой точки городского пространства – определения, совершаемого представителями АБС, интересы которых тождественны интересам застройщиков, то есть априори представители АБС должны содействовать тому, чтобы индивидуальные, освобождённые от публичного контроля извне административные решения принимались бы исключительно в пользу застройщиков – в пользу того, чтобы застройка была максимально объёмной, плотной и высокой в каждой точке городского пространства, несмотря на сложившееся и будущее окружение, поскольку оно превращено в область, в отношении которой фактически поставлен запрет на приобретение знания о будущем – знания, которое было бы обязательным в юридическом смысле;

в) создания такой ситуации, когда при возникновении затруднений в реализации максимальных намерений застройщиков применялись бы заблаговременно предусмотренные законодательные процедуры, позволяющие быстро и беспрепятственно эти затруднения устранять, например, путём необременительного изменения номинально имеющихся в наличии фиктивных ПЗЗ²⁹;

г) утверждения такого административно-управленческого порядка, при котором застройщикам, создающим ЖК, не предъявляются требования соблюдать комплексность – соблюдать норму ГрК РФ о предъявлении доказательств того, что не будет допущено снижение уровня инфраструктурной обеспеченности окружающей территории, которое может возникнуть в результате нового строительства в виде нехватки мест в школах, детских садах и проч.³⁰;

3) до настоящего времени ещё должно продолжать существовать фактически единственное препятствие для реализации избыточных, неконтролируемых намерений застройщиков в условиях модели Б как несистемы без пределов – это «рудиментарные»

²⁹ В данном случае речь идёт о новелле в виде части 14 статьи 31 ГрК РФ. См. об этом [8], вопрос 1.2.2.

³⁰ См. [9].

представления горожан о соразмерности объектов городской среды, включая ЖК. Поэтому в арсенале модели Б должны быть в наличии способы воздействия на ситуацию, которые «препятствовали бы этим препятствиям» реализоваться в жизни. Помимо ранее упомянутых речь идёт о следующих способах:

а) недопущение того, чтобы указанные препятствия могли бы реализовываться в виде законодательных норм. В этом отношении большим подспорьем для представителей АБС является недопущение содержательных дискуссий о состоянии местного законодательства, а также недопущение организации массового правового ликбеза для специалистов и горожан по вопросам градорегулирования;

б) организация псевдопрофессиональной пропаганды, посредством которой можно было бы обращать плохое в хорошее в восприятии простых граждан и специалистов, обычно недостаточно разбирающихся в вопросах правового градорегулирования. Особо продуктивные результаты этому направлению сулит привлечение к его реализации ангажированных представителями АБС специалистов – строителей, архитекторов, планировщиков³¹.

Совокупность изложенных положений делает неизбежным с логической точки зрения быть тому, чтобы создавалась, так называемая, равномерная-тотальная разновысотность застройки. Осталось только убедиться в том, соответствует ли в действительности практика указанному понуждению логикой.

Проверка практикой наличия/отсутствия ситуации, характеризующей утверждением (2)

Четыре рисунка, отображающих проявления текущей практики, приводятся в этом разделе в подтверждение высказанного выше и обоснованного логикой утверждения (2).

Рассмотрим первый рисунок 2.1, состоящий из двух частей.

³¹ См. пункты 5, 6 комментария к рис. 2.2, а также комментарий 5 к рис. 2.3.

2.1.1



2.1.2



Рис. 2.1. Первая иллюстрация к утверждению (2).

Сопоставление противоположных видов морфологии застройки города как результатов применения альтернативных моделей градорегулирования:

2.1.1 – морфология застройки, предопределённая моделью Б: отсутствие юридически значимого правового контекста (в виде правовых-градостроительных регламентов ПЗЗ) как основания для комплексных решений о сопряжённом-согласованном-целостном развитии объектов в составе локальных территорий;

2.1.2 - морфология застройки, предопределённая моделью В: наличие юридически значимого правового контекста (в виде правовых-градостроительных регламентов ПЗЗ) как основания для комплексных решений о сопряжённом-согласованном-целостном развитии объектов в составе локальных территорий

Пояснения и комментарии к рисунку 2.1.

1. Есть понятие, называемое «аналитическое видение». Это понятие обозначает такое видение, когда визуальное обнаружение чего-то привлекательного, необычного, отличного от привычного, или наоборот – визуальное обнаружение чего-то однообразного, скучного как бы приглашает разумение к мыслительной работе для уяснения недоумений, получения ответов на неизбежно возникающие вопросы – «почему так».

2. На рисунке 2.1 мы видим образы двух противоположных видов морфологии застройки городов. Чем они отличаются друг от друга?

На верхней части рисунка (2.1.1) наблюдается максимально воображаемая разнородность объектов на локальных территориях. Внутри кварталов, микрорайонов можно обнаружить более трёх-четырёх несопоставимых друг с другом видов объектов. Имеет место то, что ассоциируется со словом «хаос»: разрозненность-независимость и даже враждебность объектов по отношению друг к другу. Каждый новый, вторгающийся в существующую застройку объект обречён быть непредсказуемым, по своим габаритам ещё

более враждебным своему окружению. Архитектор ли задумал и создал такой собирательный-смешанный-нецелостный образ застройки?

На нижней части рисунка (2.1.2) наблюдается нечто противоположное – то, что ассоциируется со словом «порядок»: соседние объекты не игнорируют друг друга, они соподчинены один другому – образуют некую целостность. Каждый новый, вторгающийся в существующую застройку объект обречён быть предсказуемым – по своим габаритам согласованным с окружением (см. правый крайний рисунок блока 2.1.2). Архитектор ли задумал и создал такой собирательный-целостный образ застройки?

3. Объектов много и архитекторов много... Чтобы возникали и создавались какие-либо собирательные образы застройки должно быть нечто предшествующее тому, что начнётся потом как деятельность каждого отдельного архитектора, многих архитекторов по отношению ко многим создаваемым объектам. Это нечто предшествующее последующему есть ничто иное, как контекст. Очевидно, что контекст – это не только то, что есть сейчас, сколько то, что должно быть, представляется быть должным в будущем. Чтобы направлять деятельность многих субъектов по направлению к осмысленному-продуманному будущему, контекст должен иметь юридическую, понуждающую силу, а сила такая даётся ничем иным, как только юридическим статусом контекста, закреплённого в нормативном правовом акте. Эта ситуация является универсальной и неупразднимой со стороны смысла. Ныне в России этот нормативный правовой акт называется правилами землепользования и застройки – ПЗЗ. Нет ПЗЗ – есть хаос (см. рис. 2.1.1), есть ПЗЗ – есть основания для утверждения порядка, есть некая целостность, структура.

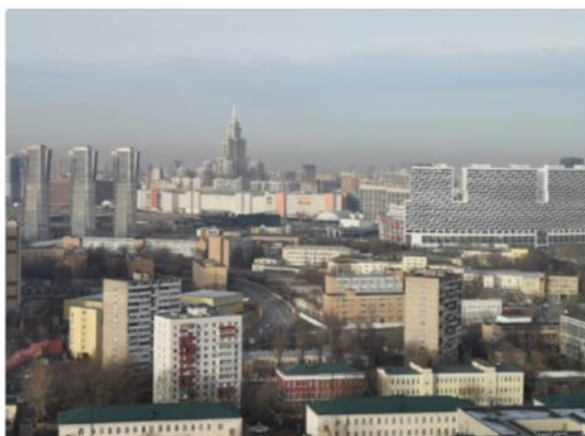
4. В этом месте неизбежно возникает необходимость дать ответ на двойной вопрос: 1) общий вопрос о том, что есть хаос в городе, где граница между хаосом и порядком в функционально-морфологическом устройстве города; 2) частный вопрос о том, что в условиях применения модели Б неизбежно должны возникать попытки эстетизации-оправдания процесса создания хаоса в городе³². Основные положения в качестве начала приобретения ответа на этот двойной вопрос представлены в приложении 6.

5. Таким образом, аналитическое размышление по поводу увиденного на рис. 2.1 приводит нас к необходимости уразуметь, что есть контекст в городе, каков его (контекста) правовой статус в отношении будущего, и как такой контекст может и должен «работать» для города. Последующие рисунки должны нам помочь в приобретении указанного понимания.

³² См., в частности, комментарий 5 к рис. 2.3.

Рассмотрим второй рисунок 2.2, также состоящий из двух частей.

2.2.1



2.2.2



Рис. 2.2. Вторая иллюстрация к утверждению (2).

Сопоставление альтернативных ситуаций:

2.2.1 – ситуация «равенства в бесправии», заведомо предопределяемая моделью Б ситуация отсутствия формализованных прав использования недвижимости – ситуация отсутствия правовых-градостроительных регламентов при номинальном-фиктивном наличии ПЗЗ);

2.2.2 – ситуация «равенства прав», заведомо предопределяемая моделью В ситуация:

- повсеместного наличия равенства прав использования недвижимости в границах соответствующих территориальных зон – прав определяемых градостроительными регламентами не номинальными, но реально действующими;
- локального наличия такого положения, когда для всех земельных участков в составе некоторой части территории города установлено «равенство прав» в том смысле, что снимаются верхние пределы застройки – ситуация для особой части территории города, называемой «down town»

Пояснения и комментарии к рисунку 2.2, иллюстрирующего утверждение (2).

1. При изучении различных моделей градорегулирования³³, а также предшествующего рисунка 2.1 было установлено, что в цивилизованном государстве при наличии прав собственности и аренды на земельные участки и иные объекты недвижимости не может не быть для застройки правового контекста в отношении будущего строительства – его возможностей, ограничений, запретов. Такой контекст в отношении будущего фиксируется в нормативном правовом акте - ПЗЗ, действие которого распространяется на

³³ См. таблицу приложения 1, приложение 6.

неограниченный круг лиц, включая органы власти, частных застройщиков, всех прочих субъектов.

2. Перефразируя положение 1 необходимо сказать, что ПЗЗ не может не быть – ПЗЗ должны быть в наличии. Далее существует развилка из двух направлений относительно способов обеспечения наличия ПЗЗ.

3. Первое направление развилки – рис. 2.2.2. Посредством модели В (которая имеет универсальный характер с позиции правовых смыслов³⁴) обеспечивается не только номинальное, но и содержательное – фактическое наличие ПЗЗ. Это означает для правообладателей недвижимости равенство прав в пределах некоторых специально выделяемых территориальных зон относительно текущего и будущего использования недвижимости, а также наличие правовых гарантий того, что рядом не возникнет нежданно-негаданно некий объект, деструктурирующий морфологию застройки и жизнь в ближнем окружении.

4. Второе направление развилки – рис. 2.2.1. Посредством модели Б (которая является уникальным псевдоправовым феноменом³⁵) целевым образом обеспечивается исключительно номинальное наличие ПЗЗ при их фактически полном содержательном отсутствии – отсутствии, гарантированном невмешательством федеральных органов власти в ситуацию прямого нарушения федеральных законов – Земельного кодекса РФ, ГрК РФ³⁶. Это означает для правообладателей недвижимости, начиная с собственников квартир в МКД, то, что узаконена ситуация «равенства в бесправии» - равенства в отсутствии знания о будущем возможном-невозможном строительстве (этот вид равенства в незнании распространяется и на администрацию, которая применяемой моделью Б целенаправленно культивирует распространение и утверждение такого незнания) и, соответственно, равенства в отсутствии каких бы то ни было правовых гарантий относительно того, что рядом не возникнет нежданно-негаданно некий объект, деструктурирующий морфологию застройки и жизнь в ближнем окружении.

5. Очевидно, что бенефициары модели Б, чтобы оставаться в таком качестве, должны скрывать указанные объективно существующие смыслы – должны защищать эту модель от теоретических, методологических, смысловых «нападков» - защищать от несубъективной критики. Поскольку такая защита не может опираться на неискажённые смыслы, то должны применяться пропагандистские методы намеренного, либо наивного, по незнанию

³⁴ См. таблицу приложения 1.

³⁵ См. таблицу приложения 1.

³⁶ См. [8], вопросы 1.5.4, 5.3.

творимого искажения смыслов, например, следующим образом, с учётом указанных ниже положений:

1) морфология застройки – это область многообразия. В сочетании с не явным, не воспринятым наличием критериев для оценки её качеств эта область обречена стать мишенью для спекуляций, для замещений – для обращения плохого в хорошее, чёрного в белое;

2) такого рода обращения в условиях применения модели Б должны эксплуатировать зарубежные примеры по следующей схеме выстраивания псевдообоснований:

а) произвольность-разновысотность-несоразмерность, якобы, не только сама по себе придаёт застройке красоту, но и поддержана зарубежной практикой, особенно в случае того, что называется down town – в случае центров североамериканских городов, где такая произвольность-разновысотность-несоразмерность представлена наиболее явным образом (см. рис. 2.2.2);

б) в силу положения а) не имеет, якобы, значения, какая модель градорегулирования применяется, важно другое – какими профессиональными качествами обладают операторы модели Б, а такие неоспоримые качества понуждают делать красиво, то есть делать застройку произвольной-разновысотной-несоразмерной;

в) в силу положения б) по объективным основаниям не имеет, якобы, смысла рефлексировать по поводу устройства модели Б, утверждающей «равенство в бесправии», поскольку эта модель, якобы, позволяет гарантированно создавать высокие образцы градостроительства и архитектуры;

3) указанные обоснования являются псевдообоснованиями по следующим причинам:

а) при ссылках на зарубежные примеры используется ложная аналогия, поскольку всегда и неизменно господствует принцип «равенства прав», даже в случае down town, но особым образом;

б) равенство прав в указанном случае в том состоит, что намеренно в пределах ограниченной центральной части города выделяется территория, где верхние пределы этажности застройки не устанавливаются вовсе, то есть на каждом земельном участке в пределах этой территории, а значит – сконцентрированно, не разбросанно, могут строиться сколь угодно высокие здания – небоскрёбы;

в) на всех иных территориях также действует неупразднимый принцип равенства прав, который реализуется иначе, чем в down town – установлением верхних пределов застройки для всех земельных участков в границах соответствующих территориальных зон;

г) по совокупности указанных обстоятельств и аргументов застройка в указанных зарубежных городах не программируется заранее произвольной-разновысотной-

несоразмерной (кроме ситуации с down town), но заранее программируется противоположным образом – как застройка упорядоченная.

б. Таким образом, закономерно должно происходить оправдание результатов применения модели Б ссылками на зарубежный опыт, но закономерно-неизбежно быть также и тому, чтобы такие оправдания не имели под собой ни содержательного, ни формально-юридического основания – были ложными.

Рассмотрим следующий, третий рисунок 2.3, удостоверяющий правильность утверждения (2).

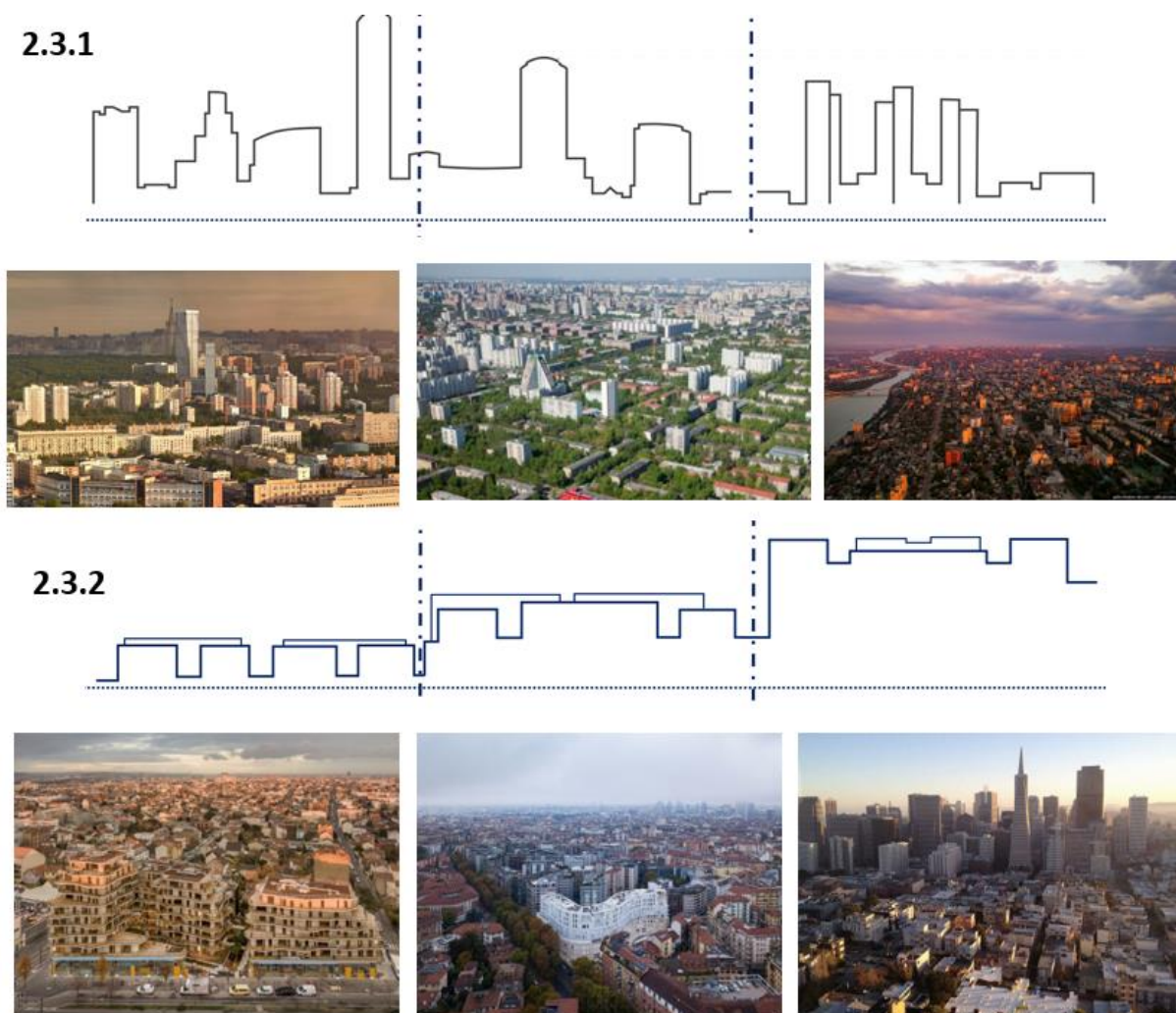


Рис. 2.3. Третья иллюстрация к утверждению (2).

Города с противоположной морфологией застройки, предопределённой либо моделью Б (2.3.1), либо моделью В (2.3.2).

2.3.1. Предопределения модели Б – застройка неструктурированная, однообразная на всех уровнях: внутриквартальная разновысотная и межквартальная также разновысотная застройка

2.3.2. Предопределения модели В – застройка структурированная, разнообразная на разных уровнях: внутриквартальная одновысотная и межквартальная разновысотная

Пояснения и комментарии к рисунку 2.3.

1. Данный рисунок всего лишь фиксирует в образном виде реальный факт – существование двух противоположных видов морфологий застройки городов, создаваемых при использовании альтернативных-антагонистических моделей градорегулирования:

- морфологии застройки неструктурированной как повсеместное сочетание одного и того же, однообразного-неразличимого – сочетание разновысотной застройки на локальном уровне с такой же разновысотной застройкой и на межлокальном-общегородском уровне - морфология застройки, создаваемой в условиях применения модели Б (рис. 2.3.1);

- морфологии застройки структурированной как сочетание противоположного-распределённого - равномерно-однородной-одновысотной застройки на локальном уровне с разнородной-разновысотной застройкой на межлокальном-общегородском уровне - морфология застройки, создаваемой в условиях применения модели В (рис. 2.3.2).

2. Поскольку модель Б применяется относительно непродолжительное в исторической перспективе время (около 30 лет), то на данный момент ею создаваемая морфология неупорядоченной застройки города сочетается с морфологией относительно упорядоченной застройки, созданной в период применения модели А³⁷. Факт наличия таких сочетаний ещё более усиливает эффект тотально-разновысотной-несоразмерной застройки, равномерно-недифференцированно-произвольно распределяемой по территории города.

3. По причине состоявшейся максимизации псевдозаконодательного обеспечения модели Б³⁸ невозможно не быть тому, чтобы продолжалось и активизировалось распространение тотально-разновысотной-несоразмерной застройки, чтобы морфология застройки российских городов дрейфовала в противоположную сторону от морфологии западноевропейских и североамериканских городов – приближалась бы к морфологии южно-азиатских городов. Такой тренд будет ещё более усиливаться по дополнительной специфической причине, суть которой будет изложена далее при анализе утверждения (8).

Рассмотрим четвёртый рисунок 2.4, удостоверяющий правильность утверждения (2).

³⁷ См. таблицу приложения 1.

³⁸ См., например, [7].

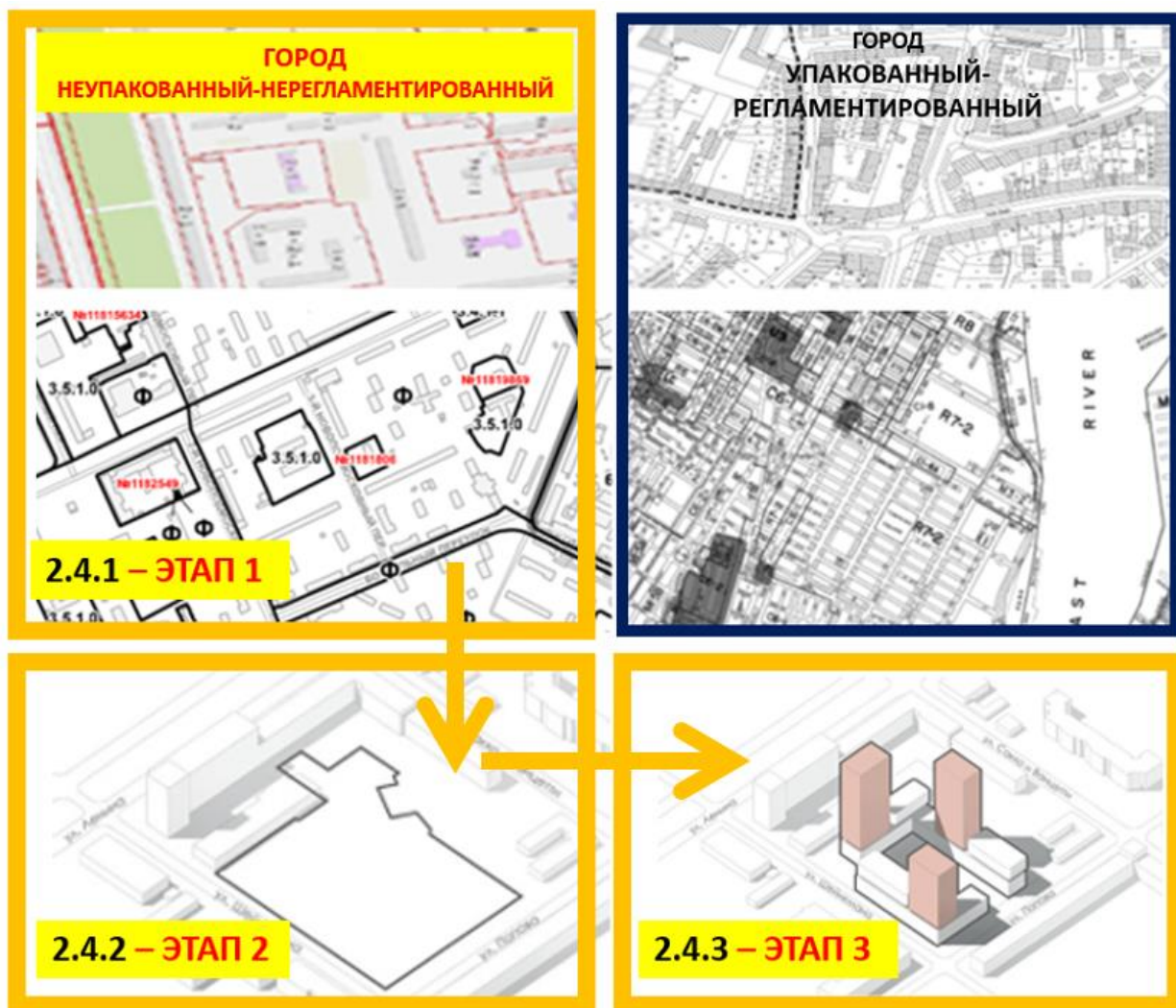


Рис. 2.4. Четвёртая иллюстрация к утверждению (2).

Модель Б: иллюстрация обеспеченного псевдозаконодательством процесса повсеместной фрагментации города на не связанные друг с другом отдельные кусочки с разновысотной, несоразмерной-несообразной застройкой

Примечание:

- оранжевым контуром выделены иллюстрации, относящиеся к создаваемому посредством модели Б городу упакованному-нерегламентированному;
- чёрным контуром выделены иллюстрации, к создаваемому посредством модели В городу упакованному-нерегламентированному;
- в приложении 6 даются объяснения того, что есть город упакованный-нерегламентированный в сопоставлении с городом упакованным-нерегламентированным

2.4.1 – этап 1. Ситуация до появления застройщика на «площадке» - обеспечение ситуации тотального бесправия и неведения всех правообладателей недвижимости относительно юридически значимого будущего

2.4.2 – этап 2. Ситуация с момента появления застройщика - характеризуется его желанием, образным видением в отношении границ застройки как горизонтальных, так и вертикальных, не установленных в качестве юридически значимых пределов

2.4.3 этап 3. Ситуация после реализации застройщиком ему предоставленных в индивидуальном порядке прав, в том числе псевдоправа не обеспечивать комплексность застройки

Пояснения и комментарии к рисунку 2.4, состоящий из нескольких частей.

1. Если попытаться вникнуть в суть того, что изображено на рис. 2.4.1, то текущая правовая ситуация на застроенных МКД территориях города будет открываться нам с учётом следующих положений:

1) для собственников квартир в существующих МКД имеет место:

- полнота прав в отношении земельных участков МКД тогда, когда (а) их границы рациональным и справедливым образом определены и занесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), а также (б) правовой режим их строительного использования в будущем определён градостроительными регламентами в составе ПЗЗ;

- полное-тотальное отсутствие прав в отношении земельных участков МКД тогда, когда компоненты (а) и (б) отсутствуют, в том числе намеренно не установлены (например, посредством введения псевдозаконодательных препятствий для такого установления;

2) полное отсутствие указанных прав – это есть ничто иное, как тотальное бесправие, обеспеченное применением модели Б, а город, в котором наблюдается такое бесправие, - это «город неупакованный-нерегламентированный» (см. приложение б).

2. Рис. 2.4.2 вкуче с рис. 2.4.3 отображают ситуацию, воспринимаемую глазами застройщика и с ним взаимодействующих представителей АБС, - отображают следующим образом:

- в составе квартала образовалось, возникло некое свободное пространство – как бы земельный участок, который может быть застроен;

- такой «как бы» земельный участок существует в буквальном смысле в правовом вакууме, поскольку отсутствуют юридически значимые границы земельных участков рядом расположенных МКД, а также отсутствует правовой контекст относительно допустимого строительства на этой территории в будущем;

- наличие правового вакуума – это благо, это карт-бланш для реализации намерений застройщика, которые не ограничены юридически значимыми пределами (кроме требований инсоляции) – намерений, которые обречены быть максимальными и обречены быть реализованными.

3. Рис. 2.4.3 отражает тот почти единственный образ максимальной застройки, который возник у застройщика с самого начала («почти единственный», поскольку максимальность не бывает множественной) и который обречён быть реализованным по причине фактического отсутствия ограничений вкуче с наличием заинтересованности и содействия со стороны представителей АБС, которые в унисон с застройщиком обречены стремиться к «максимальности» в части объёма застройки.

4. Помимо почти беспрепятственной реализации права строить неограниченно много на отдельных площадках города, застройщики в условиях применения модели Б получают

негласное право строить не комплексно в части допущения недостатчи инфраструктурного обеспечения самого ЖК и сопряжённых территорий³⁹.

5. Результат того, что в образном виде представлено на нескольких частях рис. 2.4, явлен нам в двух проявлениях – реальном и мнимом. Реальный итог – это последовательная хаотизация застройки и возрастание степени морфологической-функциональной деструкции города. Другой итог – мнимый. Состоит он в намеренном создании иллюзии того, что фактически выполняемая деструктуризация города посредством повсеместной-разновысотной-несоразмерной застройки есть благо, поскольку за счёт такой застройки происходит, якобы, дополнительная эстетизация города. В ряду способов создания такой иллюзии должен быть придуман и использован для внедрения в практику специальный как бы критерий эстетичности – показатель, характеризующий намеренную, нарочитую разновысотность застройки в пределах локальных мест-комплексов должен быть возведен в норму, в своего рода понуждение застройщиков «делать красиво»⁴⁰. В этом состоит одно из характерных проявлений логики модели Б в части оправдания её использования уже как бы со стороны эстетики.

Подведём итог относительно утверждения (2). Проведённая проверка практикой даёт нам основание считать истинным это утверждение, согласно которому до тех пор, пока применяется модель Б, будет почти автоматически создаваться неструктурированная в масштабах города тотально-равномерная-разновысотная застройка как на локальных, так и на межлокальных территориях – на каждой, даже самой малой части территории города. Такой тип застройки есть ничто иное, как свидетельство неструктурированности пространства города, а неструктурированность – это свидетельство неэффективности, несоответствия потраченных усилий и средств функционально-пространственному результату, а такое несоответствие – это признак целевым образом создаваемого бенефициарами строительства неблагополучия (но предъявляемого под видом блага) в части условий проживания и самочувствия горожан в городе. Предлагается принять во внимание, что этот частный вывод (частный – по причине незавершённости исследования на данный момент) не является изолированным, но действует совместно, в унисон с другими частными выводами, которые ещё будут возникать по мере анализа последующих утверждений (3 – 8).

³⁹ См. [9].

⁴⁰ См. методические материалы по оценке качества жилых комплексов:
<https://erzrf.ru/news/top-zhilykh-kompleksov-novyy-proyekt-portala-erzrf>

Утверждение (3) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей - замещений подлинного на неподлинное в виде псевдодворовой-псевдоквартальной застройки

Логическое обоснование неизбежности возникновения ситуации, характеризуемой утверждением (3)

Такое обоснование является как целостное понимание в результате последовательного суммирования ряда взаимосвязанных положений.

Ориентированное на уяснение потребностей человека морфологическое исследование не может обойтись без приобретения понимания того, что есть формы подлинные-истинные и иные – не подлинные, искажённые, деформированные. Для этого нам придётся совершить мыслительную работу и зафиксировать соответствующими пунктами её результаты, в том числе логическим образом обосновывающие утверждение (3).

1. Первый шаг на этом пути – это приобретение понимания того, что в отношении жилья степень подлинности-истинности форм определяется их соразмерностью человеку.

Для нашего исследования обозначим следующие условия-ограничения:

- «соразмерность» будем понимать в широком, комплексном смысле – соразмерность пространственная, функциональная, визуальная, психологическая-эмоциональная;

- «соразмерность человеку» будем воспроизводить из потребностей человека, проживающего в семье с детьми, и будем перелагать такую соразмерность на пространство, непосредственно прилегающее к МКД⁴¹, имея в виду, что архетипом такого пространства является то, что называется двором МКД.

2. Двор МКД – это ничто иное, как один двор для нескольких МКД. То есть, в данной части исследования придётся говорить о том, что должно называться «дворовой-квартальной застройкой» - ДКЗ.

3. Должны быть заявлены следующие методологические положения объективного характера в отношении соразмерности ДКЗ:

1) согласно морфологическим закономерностям устройства города наличие/отсутствие соразмерности ДКЗ – это градация областей значений некоторых измеряемых параметров в следующих диапазонах: оптимальная соразмерность – допустимая соразмерность – недопустимое отсутствие соразмерности. Указанные значения соотносятся с расположением ДКЗ в том смысле, что в большом городе соразмерность ДКЗ дифференцируется по зонам расположения застройки: один уровень соразмерности наблюдается в центре города, другой – в срединных зонах, третий – на периферии;

⁴¹ В этом месте возникает необходимость изучения понятия «полнота-целостность жилья» - необходимость, выполнение которой мы вынуждены отложить до поры до времени.

2) с позиции управления развития города могут быть два вида отношений к регулированию соразмерности ДКЗ:

а) при модели В – правовое регулирование соразмерности ДКЗ путём установления рациональной типологии застройки⁴², увязанной с регламентациями правового-градостроительного зонирования, определяющими среди прочего для различных территориальных зон значения параметров оптимальной и допустимой соразмерности ДКЗ с одновременным установлением запретов на применение параметров, значения которых выходят за пределы допустимой соразмерности ДКЗ;

б) при модели Б – фактический отказ от регулирования соразмерности ДКЗ – отказ, совершаемый специфическим образом, который будет описан в следующем пункте.

4. Логика применения модели Б в части фактического отказа от регулирования соразмерности ДКЗ складывается из следующих взаимосвязанных положений:

1) развитие событий предопределяют следующие одновременно действующие факты и факторы:

а) факт намеренного упразднения почти всех сколь-нибудь значимых юридических регламентаций, которые могли бы адресоваться решению задач поддержания соразмерности ДКЗ⁴³;

б) фактор, действующий в условиях упразднения юридически значимых регламентаций, как бы понуждающий застройщиков извлекать максимально возможное количество квадратных метров застройки из каждой единицы площади городской территории, - фактор, действующий в унисон с интересами и намерениями представителей АБС максимально содействовать застройщикам в указанном отношении;

в) фактор, косвенным образом сдерживающий максимальное проявление фактора внедрения в каждую единицу площади городской территории неограниченного объёма застройки, - комплексный фактор, состоящий из двух факторов: из наличия ещё не полностью упразднённых представлений покупателей жилья о том, что такое соразмерная ДКЗ, а также из наличия конкуренции между застройщиками, явленной в виде борьбы за привлечение возможно большего количества покупателей жилья, которые, предположительно, избирают более качественные строительные продукты и, соответственно, более высокий уровень соразмерности ДКЗ;

2) логический итог совместного действия указанных фактов и факторов неизбежно должен характеризоваться следующими положениями:

⁴² См. анализ утверждения 1.

⁴³ См. таблицу приложения 1, где модель Б охарактеризована в сопоставлении с моделью В.

а) на практике должен «победить» фактор, понуждающий застройщиков и их содействующих представителей АБС извлекать максимальное количество квадратных метров жилья из каждой единицы площади городской территории. В данном случае относительно несложно экспертным-логическим путём установить величину этой «победы» над соразмерностью, которая может измеряться 2-кратным и более высоким превышением достигаемой несоразмерности ДКЗ над уровнем соразмерности ДКЗ в её классическом, общераспространённом понимании и измерении⁴⁴;

б) должна выдаваться фактическая «победа» застройщиков над соразмерностью ДКЗ за нечто противоположное – за «победу» потребителей – потенциальных покупателей жилья. В силу логики администрирования ради совершения такой подмены должно быть сделано следующее:

- должна быть принята фигура умолчания относительно факта упразднения подлинных правовых инструментов регулирования соразмерности ДКЗ. Одновременно должно быть провозглашено начало применения новых инструментов градорегулирования, суррогатных по сути, но зато с громкими и привлекательными названиями типа «новых планировочных стандартов», «дизайн-кодов» - должно быть провозглашено начало новой градостроительной псевдополитики;

- должна быть обеспечена информационная поддержка такой псевдополитики прежде всего посредством распространения визуально красивых образов планируемой будущей застройки;

в) в ситуации применения модели Б – в ситуации правовой незащищённости градостроительными регламентами проектного творчества – планировщики-архитекторы всегда обречены быть проигравшими в неравной и не по правилам ведущейся игре с застройщиками, которых поддерживают представители АБС, - быть проигравшими даже несмотря на выдающиеся профессиональные качества и способности⁴⁵.

Проверка практикой наличия/отсутствия ситуации, характеризуемой утверждением (3)

Три рисунка, отображающие проявления текущей практики, приводятся ниже в подтверждение высказанного и обоснованного логикой утверждения (3).

Рассмотрим первый рисунок 3.1, который составлен из нескольких частей.

⁴⁴ См. ниже пункт 2 комментария к рис. 3.2.

⁴⁵ В отношении этого логикой предопределённого положения предлагается обратить особое внимание на представленные ниже рисунки 3.2 и 3.3, а также комментарии к ним.



Рис. 3.1. Иллюстрация к утверждению (3).

Визуальная шкала последовательности возникновения уровней несоразмерности-соразмерности-дворовой-квартальной застройки:

3.1.1. Не-дворы – «колодцы»

3.1.2. Дворы – оптимальная соразмерность

3.1.3. Дворы – рациональная-допустимая соразмерность

3.1.4. Не-дворы – «колодцы-гиганты»

Пояснения и комментарии к рисунку 3.1.

1. Невозможно полностью абстрагироваться застройщикам от желаний и предпочтений покупателей квартир. Последним невозможно полностью отказаться от предпочтений дворовой застройки – наиболее оптимальной для жизни в городе семей с детьми. Вот почему даже в условиях применения модели Б застройщики обречены пытаться специфическим образом эксплуатировать дворовую-квартальную застройку (ДКЗ) для выставления предложений покупателям квартир.

2. По своей сути ДКЗ ориентирована на соразмерность-сообразность, воспринимаемую со стороны жильцов – со стороны удобства проживания. Но это не единственная сторона для восприятия ДКЗ. Есть сторона восприятия застройщиков, согласно которой в условиях применения модели Б – в условиях отсутствия, точнее, намеренного неустановления ограничений – должно доминировать стремление к внедрению в каждую единицу площади городской территории максимального количества квадратных метров жилья – стремление, тождественное стремлению представителей АБС⁴⁶. Поэтому:

⁴⁶ См. раздел, где обсуждается неизбежность (2).

1) наряду с наличием неупраздненного представления о подлинной соразмерности дворовой-квартальной застройки, должны возникать факты создания несоразмерной ДКЗ вплоть до упразднения такого морфотипа застройки фактически, но при сохранении его наименования, переставшего отражать суть обозначаемой ситуации;

2) в аналитических целях должна возникнуть и быть предъявленной шкала последовательных изменений степени соразмерности/несоразмерности ДКЗ.

3. Четыре главных разновидности ДКЗ существуют и показаны на рис. 3.1.

Рис. 3.1.1 - несоразмерная ДКЗ в виде «дворов-колодцев». Возникает, создается такая несоразмерная ДКЗ:

1) всегда – при отсутствии требований технических регламентов безопасности относительно минимальной площади земельного участка МКД, приходящейся на каждый квадратный метр жилья, - площади, дифференцированной по местам расположения в плане города и по высотности МКД (см. приложение 4), при том, что такое отсутствие всегда обеспечено применением модели Б и «усилено» фактическим отсутствием ПЗЗ;

2) тогда, когда наряду с указанной выше ситуацией имеет место:

а) либо отсутствие технических регламентов в части требований инсоляции, небрежение ими, или их «нейтрализация»⁴⁷;

б) либо создание локальных сочетаний (в пределах квартала, части квартала) из МКД и апартamentов⁴⁸;

Рис. 3.1.2 – соразмерная ДКЗ в виде подлинных дворов оптимальных размеров.

Рис. 3.1.3 - соразмерная ДКЗ в виде подлинных дворов, превышающих оптимальные размеры.

Рис. 3.1.4 – несоразмерная ДКЗ в виде дворов-колодцев гигантского размера.

4. В условиях применения модели Б:

1) почти невозможно возникнуть практике создания соразмерной-сообразной ДКЗ, подобной той, которая показана на рис. 3.1.2, 3.1.3, поскольку застройщики, решившиеся на такое создание обречены проигрывать своим коллегам-застройщикам в экономической конкуренции, а последовательные проигрыши – это путь самоупразднения или освобождения рынка жилья от присутствия, функционирования фирм, решившихся на эксперимент поддержания соразмерной-сообразной ДКЗ;

⁴⁷ См. [8], вопрос 3.2.3 - о противоречиях с фундаментальными принципами законодательства о техническом регулировании новелл относительно определения требований безопасности «в условиях стеснённой городской застройки».

⁴⁸ На последние требования инсоляции не распространяются по той причине, что формально они не являются жилыми помещениями. О возможностях правового регулирования апартamentов см., например: Трутнев Э.К. Качество городской среды и право // Городской альманах: вып. 5. М.: Институт экономики города, 2012.

2) неизбежно быть тому, чтобы создавалась несоразмерная-несообразная застройка по типу той, что указана на рис. 3.1.1 и 3.1.4.

5. По поводу несоразмерной-несообразной ДКЗ, представленной на рис. 3.1.4 в виде дворов-колодцев гигантских размеров, следует сказать особо. Переход к этому типу застройки является свидетельством понуждающего действия логики модели Б следующим образом. Утрата соразмерности со стороны метрических особенностей, потребностей человека (неизбежная в условиях применения модели Б) по инерции обращается в попытку приобрести новую соразмерность, отвлечённую от человеческой соразмерности, человеческого масштаба – приобрести соразмерность абстрактную как «игру строительных объёмов». В этом состоит начало пути отрицания дворовой-квартальной застройки и переход-возвращение к утверждению микрорайонной застройки советского типа.

Рассмотрим второй рисунок 3.2.

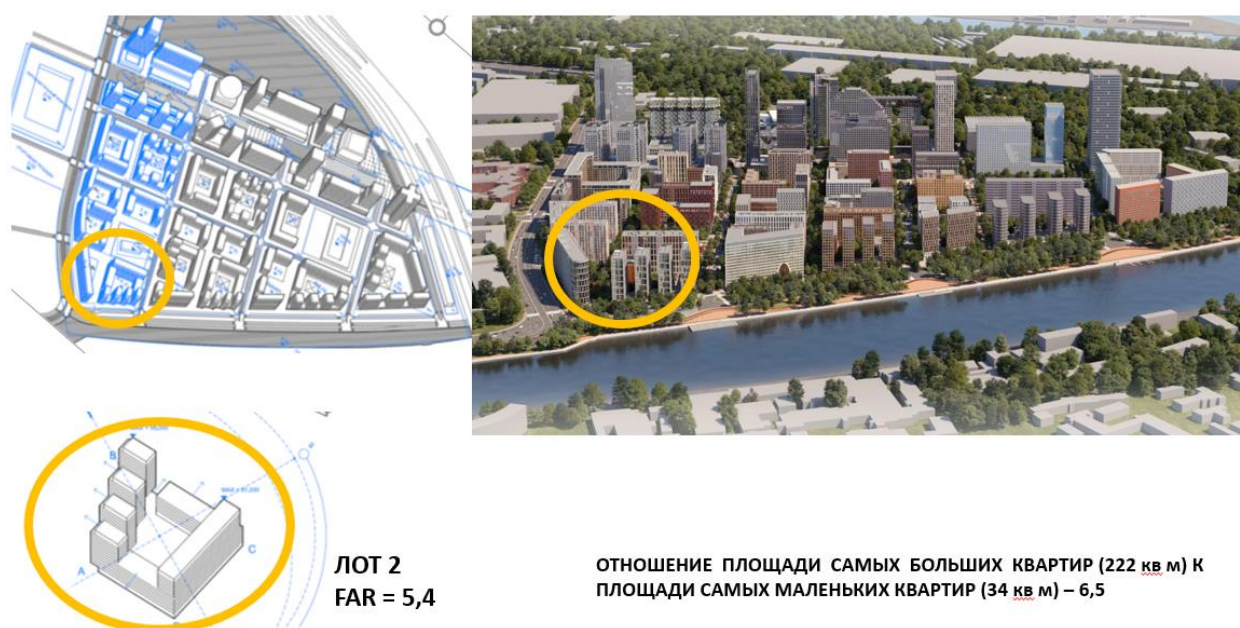


Рис. 3.2. Иллюстрация к утверждению (3).

Отображение неудачной попытки образцовым образом организовать дворовую-квартальную застройку в условиях применения несистемы без пределов – модели Б

Пояснения и комментарии к рисунку 3.2.

1. Данный рисунок иллюстрирует ситуацию, которая должна была возникнуть, а потому и возникла. Её суть характеризуется следующими положениями:

1) применение модели Б обречено обеспечивать массовое создание несоразмерной застройки. Этот предопределённый логикой факт не может остаться незамеченным навсегда, не может игнорироваться полностью, то есть обречён однажды стать замеченным и соответствующим образомотрефлексируемым;

2) представители АБС не могут не реагировать на положение 1), а такое реагирование не может быть иным, как только следующим:

а) несмотря, или благодаря отсутствию системного правового градорегулирования (отсутствию, закреплённому псевдозаконодательством для функционирования модели Б⁴⁹) должен быть создан для подражания и распространения посредством положительной практики образец архитектурно-планировочного искусства по производству тиражированию высококачественных ЖК;

б) задача по созданию такого образца должна решаться посредством выполнения следующих требований-положений:

- при действии модели Б невозможно игнорировать главное требование, согласно которому в каждую единицу площади городской территории должно внедряться максимальное (заранее не ограниченное) количество квадратных метров жилой и иной застройки;

- сочетание главного требования и «не главного» требования относительно образца для подражания должно породить гибрид-компромисс – допущение создания несоразмерной застройки, закамуфлированной под соразмерную-сообразную застройку.

Иными словами, должно состояться замещение подлинного неподлинным – суррогатным. Поскольку же такое замещение должно предъявляться в виде образца, оно должно получить идеологическое прикрытие – должно быть обращено в некоторый, якобы, новый инструмент регулирования, имеющий новое название, например, дизайн-код, или архитектурно-планировочный стандарт.

Таково понуждающее требование логики, которое никак невозможно не выполнить в условиях применения модели Б - невозможно выполнить никаким иным способом, поскольку иной способ не может возникнуть в принципе даже несмотря на старания особо одарённых специалистов градостроительного и архитектурного проектирования. Кроме отказа от применения модели Б.

2. В силу понуждений логики при подготовке образца для подражания вопрос должен сводиться не к выбору между соразмерной и несоразмерной ДКЗ (такой выбор уже исходно состоялся по умолчанию в пользу несоразмерности), но лишь к определению «степени допустимой несоразмерности-деформации» ДКЗ. Такое определение также имеет свою логику, которая такова:

- допустимая степень несоразмерности-деформации должна определяться необходимостью одновременного выполнения двух противоположных требований: 1)

⁴⁹ См. таблицу приложения 1, а также [8].

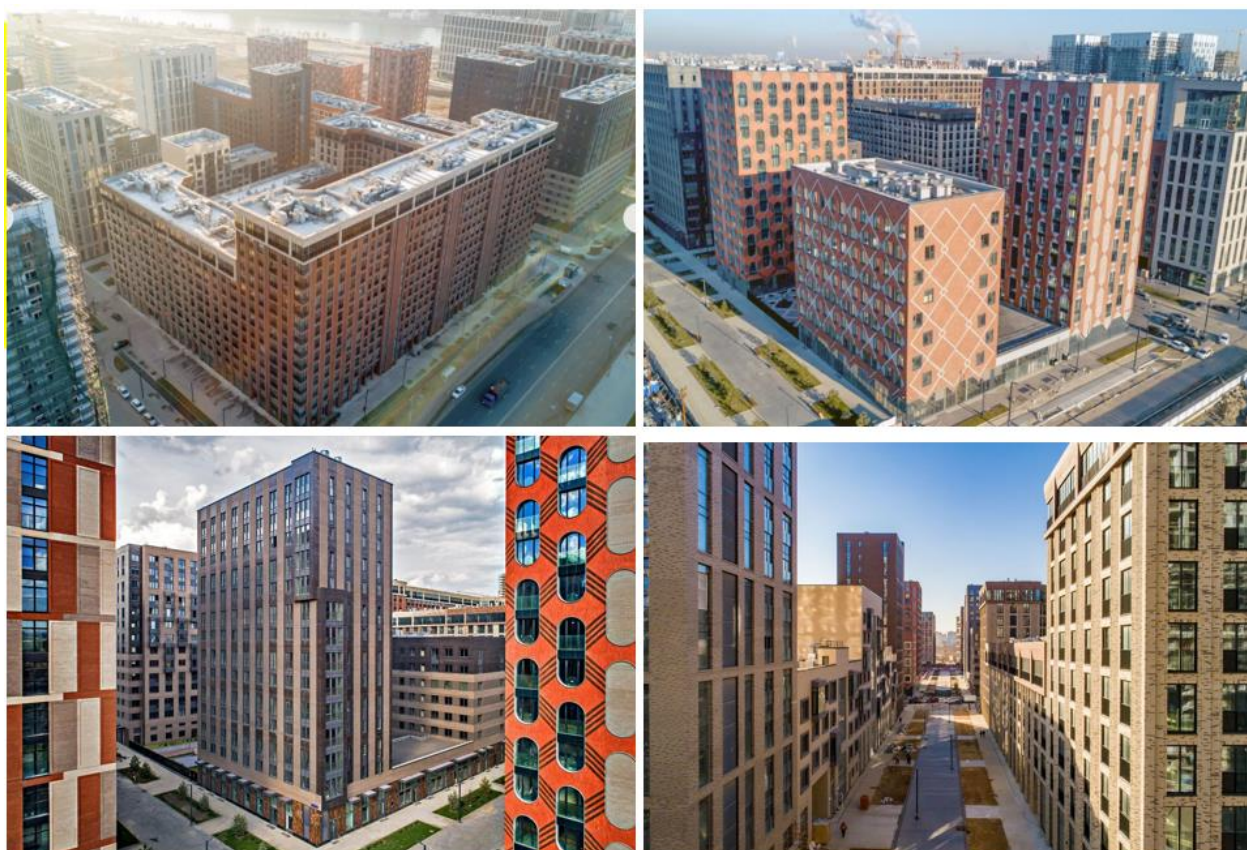
главного требования о максимизации внедрения строительными объёмами в каждую единицу площади городской территории и 2) требования, согласно которому такая максимизация не должна оттолкнуть потенциальных потребителей строительной продукции, а значит не должна превышать некоторого порога, с которого они перестанут воспринимать им предлагаемое жильё как имеющее подлинное дворовое пространство и, соответственно, откажутся от приобретения жилья, которое ими не будет восприниматься как удобное для жизни;

- каково значение этого порога, измеряемого как допустимая степень превышения обречённой к созданию несоразмерной застройки над соразмерной ДКЗ? Такую степень превышения нетрудно обнаружить логическим путём. Например, так. Поскольку по экономическим требованиям в условиях применения модели Б должны создаваться почти в каждом ЖК смеси из широкого набора различных по размерам квартир (см. выше доказанное практикой утверждение 1), то добрая половина потенциальных покупателей жилья не будет принадлежать к той категории граждан, которым нужна именно дворовая-квартальная застройка. Соответственно, область значений допустимой несоразмерности должна начинаться с двукратного превышения соразмерного уровня, а поскольку начало – это ещё не конец, что вполне резонно говорить о приемлемости трёхкратного превышении несоразмерного над соразмерным.

На рис. 3.2 представлен пример планировочной организации ЖК, подтверждающий изложенные логические выкладки, поскольку там для отдельных кварталов принята указанная допустимая степень несоразмерности ДКЗ, - пример, который представителями АБС официально предложено использовать в качестве образца для подражания⁵⁰.

Теперь рассмотрим третий рисунок 3.3.

⁵⁰ По поводу представленных логических доказательств может быть высказано возражение о том, что вовсе не соразмерность человеческим потребностям должна определять соразмерность застройки, но нечто иное, например, необходимость вместить всех желающих проживать в городе, несмотря на их количество – любое количество. С этим возражением неразрывно связана необходимость доказательного обсуждения двух альтернативных моделей градостроительного планирования (равномерной и поляризованной), а также о теории и идеологии планирования развития города – обсуждения, которое мы вынуждены отложить до рассмотрения последних утверждений (8) и (9).



**Рис. 3.3. Иллюстрация к утверждению (3).
Отображение неудачной попытки образцовым образом организовать дворовую-квартальную застройку в условиях применения несистемы без пределов – модели Б**

Пояснения и комментарии к рисунку 3.3.

1. Данный рисунок является продолжением предшествующего рисунка 3.2, поскольку показывает фрагменты реализации того, что было определено планировочной схемой – дизайн-кодом.

2. Несоразмерность застройки, которая ранее обнаруживалась лишь посредством логики правового анализа, является на данном рис. 3.3 визуально-ощутимо с неоспоримой очевидностью: то, что надо было бы называть «двором» является ничем иным, как «двором-колодцем»; то, что надо бы называть «улицей», является «ущельем», обрамлённым несоразмерной, излишне высокой застройкой, когда ощущение сдавленности пространства должно смягчаться ритмикой нарочито разновысотных домов – должно, но не смягчается по причине невозможности обмануть законы пропорциональной организации пространства.

3. Если попытаться соотнести получившийся вид застройки с морфотипами ДКЗ, то, скорее всего, он должен быть причислен к той разновидности застройки, которая обозначена на рис. 3.1.1 как «дворы-колодцы» - к той застройке, которая является

несоразмерной-несообразной, но в условиях применения модели Б должна предъявляться как положительный пример для подражания-тиражирования⁵¹.

4. По причине, предопределённой требованиями модели Б, планировочная ущербность рассмотренного образцового ЖК должна не замечаться, не выставляться напрямую как достоинство, а сам ЖК должен позиционироваться со стороны некоторых важных, но всё же второстепенных положительных качеств – деликатность оформления фасадов зданий, точность в избрании материалов, подходящих для благоустройства и проч.

Таким образом, есть все основания считать, что истинность утверждения (3) доказана не только логикой, но и непосредственными проявлениями практики, а именно доказано то, что пока применяется модель Б, должна утверждаться практика создания несообразностей - замещений подлинного на неподлинное - в виде псевдодворовой-псевдоквартальной застройки.

Утверждение (4) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несообразностей в виде произвольной-разновысотной застройки «зданиями-тычками-торчками»

Логическое обоснование неизбежности возникновения ситуации, характеризуемой утверждением (4)

Такое обоснование является как целостное понимание в результате последовательного суммирования-осмысления ряда взаимосвязанных положений. Указанный морфологический тип застройки должен был явиться и широко распространиться благодаря именно несистеме без пределов модели Б – под воздействием следующих причин.

Во-первых, модель Б волей-неволей создаёт ситуацию, когда абсолютно любая застройка неизбежно становится «нежданным вторжением», поскольку «ожидаемой и не вторгающейся» она может стать только при наличии предустановленного (всем и каждому заблаговременно явленного посредством подлинных публичных ПЗЗ) градостроительного контекста в виде правовых градостроительных регламентов, дающих знание о будущем, гарантированном в юридическом отношении. Поскольку такой контекст намеренно упразднён (для обеспечения базового условия существования модели Б⁵²), то каждый акт застройки может состояться только благодаря индивидуальному, внеконтекстуальному

⁵¹ Рассматриваемый пример признан лучшим жилым комплексом России: <https://realty.rbc.ru/news/5ec7d30c9a7947511376801e>

⁵² См. сопоставительную таблицу разных моделей в приложении 1.

административному решению, то есть всегда обречён быть вторжением точечным. А то, что точно вторглось «тычком», должно вторгаться максимально – после создания «здания-тычка» обречено существовать уже в виде «здания-тычка-торчка» - того, что обречено выпирать из окружения.

Во-вторых, особенности применения морфологического типа произвольной-разновысотной застройки зданиями-тычками-торчками являются нам с предельной ясностью при его сопоставлении с другим морфологическим типом дворовой-квартальной застройки, как выяснилось, обречённого потерпеть «параметрическую-средовую неудачу» в условиях применения модели Б – несистемы без пределов (см. выше утверждение 3 и его проверку практикой). Дело в том, что похвальное первоначальное стремление планировщиков-архитекторов к оптимальности-рациональности исходно было обречено стать «обнулённым» - исправленным в сторону несоразмерности, исправленным настолько, что намеченная поначалу соразмерность-оптимальность-рациональность если и не обращается в свою прямую противоположность, то близко подходит к такой противоположности. Этот факт не может быть сокрыт от внимательного аналитического взгляда профессионалов, которые оправданно стремятся обратить даже неудачный опыт в будущую положительную практику так, как они её понимают. В рассматриваемом случае логика такого обращения складывается из последовательности следующих положений:

1) как уже нам известно, при модели Б непреодолимо действует главный мотивационный фактор, понуждающий застройщиков и неизбежно примкнувших к ним представителей АБС стремиться к тому, чтобы извлекать максимальное количество квадратных метров застройки из каждой единицы площади городской территории⁵³;

2) существует вид оптимальной морфологии жилой застройки, соразмерной потребностям проживания, свойственным семьям с детьми, - это дворовая-квартальная застройка. Практика показала, что в условиях действия модели Б применение этого оптимального вида застройки неизбежно превращает его в нечто деформированное-суррогатное – в неоптимальный-нерациональный тип застройки;

3) сопоставление вышеуказанных положений 1) и 2) неизбежно должно явить следующую мысль для её практической апробации:

- а не попытаться ли приладить к неупразднимому главному мотивационному-принудительному фактору застройки некоторый ему соответствующий вид морфологии застройки (?);

⁵³ См. выше раздел анализа неизбежности, или псевдонеизбежности (2).

- понятно, что такая искомая морфология заведомо не может быть оптимальной по объективным основаниям, то есть обречена быть в некотором смысле суррогатной. Но теперь это уже не важно. Важна не оптимальность соответствия застройки потребностям потребителей, но важна «выстраданная строительной практикой» необходимость соответствовать главному мотивационному фактору действий застройщиков и представителей АБС. Важно обеспечить указанное соответствие. Как (?);

- если главный мотивационный фактор понуждает застройщиков извлекать максимальную этажность зданий из каждой точки-площадки в городе, то так и надо делать (!). Но здесь обнаружится препятствие: рядом расположенные точки-площадки не могут дать максимальную этажность по той причине, что существуют пока ещё не упразднённые требования инсоляции;

- значит, надо сохранить ценную идею (простую, как всё гениальное), но немного её откорректировать с учётом указанного препятствия-затруднения. Такая корректировка будет означать ничто иное, как произвольное, но близкое друг к другу расположение зданий максимально высоких, но не одинаковой высоты – разновысотных.

Эврика! Сама собой, или под давлением-понуждением логики модели Б родилась идея нового вида морфологии жилой застройки – произвольная-разновысотная застройка зданиями-тычками-торчками. Для реализации этой идеи не хватает только одного – распространения в массах, начиная с профессиональных, убеждения в том, что эта идея хороша в функциональном и эстетическом отношении. Но это также не слишком важно, поскольку распространение такого убеждения является легко решаемым вопросом посредством профессиональной и общей пропаганды. Нам же остаётся только проверить, воплотилась ли эта идея, имплицитно присутствующая в модели Б как её существенный, идентификационный признак, на практике.

Проверка практикой наличия/отсутствия ситуации, характеризуемой утверждением (4)

Рассмотрим рисунок 4, попытаемся вникнуть в то, что скрывается за визуальными образами и их порождает.



Рис. 4. Типологические примеры практики создания несоразмерностей в виде произвольной-разновысотной застройки зданиями-тычками-торчками

Пояснения и комментарии к рис. 4.

1. На рисунке мы видим свидетельства того, что положения, содержащиеся в «логическом генезисе» модели Б, обречены воплощаться в реальности (проектной, строительной), в частности, в виде застройки зданиями-тычками-торчками.

2. Этот вид застройки знаменует неизбежное в условиях применения модели Б возникновение и развёртывания такого периода отношения к делу градостроительного проектирования, когда его качество определяется:

- не соразмерностью подлинной, в том числе и по причине её дискредитации, ввиду отсутствия-упразднения возможности достижения (см. выше утверждение 3, доказанное практикой);

- соразмерностью не подлинной, но мнимой, абстрактной – сугубо композиционными соотношениями зданий объёмов между собой безотносительно к их размерам, которые могут быть любыми, а лучше – большими и очень большими.

Последнее свидетельствует о наступлении периода почти неосознанного-принудительного отношения к городу как пространству для создания абстрактных композиций из строительных объёмов - как объекту отвлечённого декорирования. Это означает, среди прочего, переход к новому гипертрофированному масштабу застройки

города – переход, который также обречён стать реальностью практики (см. далее анализ утверждения б).

3. Следует также напомнить о существовании ранее замеченной логической и практической неизбежности мутации сознания профессионалов, когда сам факт локальной-площадочной разновысотности зданий (факт наличия «тычковости-торчковости»), должен автоматически обращаться в некий значимый эстетический критерий оценки качества жилищных комплексов⁵⁴.

Таким образом, есть все основания считать, что истинность утверждения (4) доказана не только логикой, но и непосредственными проявлениями практики, а именно доказано то, что пока применяется модель Б, должна утверждаться практика создания несоразмерностей в виде произвольной-разновысотной застройки зданиями-тычками-торчками – практика, как бы эстетезированная специально созданными для этого «критериями качества».

Утверждение (5) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде смесей из псевдодворовой-псевдоквартальной застройки и зданий-тычков-торчков

Логическое обоснование неизбежности возникновения ситуации, характеризуемой утверждением (5)

Такое обоснование является как целостное понимание в результате последовательного суммирования-осмысления следующих взаимосвязанных положений.

В отличие от двух предшествующих видов морфологии городской застройки, описанных утверждениями 3 и 4, логический алгоритм каждого из которых исходно присутствует в том, что называется сутью модели Б и который потребовалось реконструировать-восстановить аналитическим мышлением, другой, следующий вид морфологии таким способом не воспроизводится, не восстанавливается потому, что он не столько логикой порождается, сколько инерцией человеческого мышления по такой схеме: если смешение видов действий не запрещены, то они состоятся неотвратно – обязательно. Потому и должно состояться смешение двух морфотипов застройки - дворовой-квартальной застройки и произвольной-разновысотной застройки зданиями-тычками-торчками. Есть логические основания предположить, что такое смешение должно воплотиться в практических примерах с наибольшей морфологической несоразмерностью – в том, что уровень такой несоразмерности должен быть одним из самых высоких,

⁵⁴ См. пункт 5 комментария к рис. 2.4.

восходящих до уровней, приближающихся к уровню объектов, сопоставимых с теми, которые называются небоскрёбами. Проверим, обнаруживается ли это явление на практике.

Проверка практикой наличия/отсутствия ситуации, характеризуемой утверждением (5)

Рассмотрим рисунок 5.



Рис. 5. Типологические примеры практики создания несоразмерностей в виде смесей из псевдодворовой-псевдоквартальной застройки и застройки в виде зданий-тычков-торчков

Пояснения и комментарии к рис. 5.

1. Прежде всего должен быть отмечен сам факт наличия площадочных-локальных смесей указанных морфотипов застройки – факт, согласующийся с утверждением (5).

2. Далее следует указать на то, что наличие локальных смесей кардинально различных видов застройки – это залог её высокой «способности» вхождения в самые разные городские территории и, соответственно, высокой степени её представленности, распространённости в практике. Это соответствует действительности.

3. В условиях применения несистемы без пределов, каковой является модель Б, каждый морфотип застройки должен максимизироваться по принципу: нет пределов – всё дозволено. Особенности максимизации данного типа смешанной застройки в наиболее наглядном виде представлены на примере, обозначенном в нижней правой части рисунка 5, и открываются в сочетании следующих положений:

- часть ЖК в виде дворовой-квартальной застройки максимизируется в том смысле, что она представлена относительно соразмерными, небольшими объёмами;

- часть ЖК в виде тычковой-торчковой застройки максимизируется в том смысле, что она почти беспредельно стремится вверх подобно небоскрёбам;

- сочетание двух указанных максимизированных компонентов застройки может состояться только в том случае, когда доля семей с детьми (для которых является оптимальной именно соразмерная дворовая-квартальная застройка) в таких комплексах должна быть минимизированной, поскольку максимальный объём устремлённого вверх пространства должен быть отдан квартирам, предназначенным для одиноких граждан и молодых семей без детей (которым дворовое пространство практически не нужно).

Последнее обстоятельство исключительно важно, поскольку оно обнаруживает следующую закономерность: чем более максимизируются на локальном уровне смеси противоположных видов застройки, тем более нерациональными и даже иногда абсурдными они становятся, поскольку как бы под давлением обстоятельств неизбежно должно приходить понимание того, что с позиции подлинного градорегулирования не такие локальные смеси должны создаваться, но должны разводиться-распределяться по различным территориальным зонам пространства-функции, локально плохо сочетаемые друг с другом, то есть, рациональная пространственная структура города обречена быть поляризованной, но не равномерной-безразличной во всех его местах, территориях.

Иными словами, в данном случае морфология застройки очевидным образом является следствием порядка градорегулирования, когда и первая (застройка), и второй (порядок) являются неудовлетворительными – нерациональными (см. продолжение этой темы в разделе анализа утверждения 8).

Таким образом, практика подтвердила истинность предваряющего практику утверждения (5).

Утверждение (6) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде гипертрофированных строительных структур

Логическое обоснование неизбежности возникновения ситуации, характеризуемой утверждением (6)

Такое предваряющее практику обоснование является как целостное понимание в результате последовательного суммирования-осмысления ряда взаимосвязанных положений.

Подведём предварительный итог предшествующего и задумаемся о направлении продолжения исследования. Посредством логического анализа установлено то, что при

модели Б необходимо существовать такой последовательности видов морфологии застройки, когда каждый последующий вид превосходит предшествующий по степени несоразмерности-несообразности (см. анализ утверждений 3, 4, 5). Практика подтвердила это положение как состоявшийся факт. Теперь должен быть поставлен вопрос: завершён ли указанными примерами этот восходящий ряд, или он имеет продолжение – максимизируется ли он в каких-либо иных видах морфологии городской застройки? Логика, априори присутствующая в модели Б, даёт нам и на этот вопрос ответ, который складывается из последовательности следующих взаимосвязанных положений.

Во-первых, то, что по объективным основаниям называется «несистемой без пределов»⁵⁵ не может иметь предела в своём саморазвитии, кроме некоторого максимума, вне этой несистемы находящегося в виде некоторого внешнего критерия как пока ещё не полностью упразднённой способности граждан к восприятию достигаемого таким максимумом неудобства, или даже абсурда.

Во-вторых, для приобретения ответа на поставленный вопрос должна быть принята во внимание следующая логика уже обнаруженной последовательности:

1) существуют разные области соразмерности – разные критерии отсчёта её наличия/отсутствия;

2) исходный критерий – это человек. По мере возрастания степени несоразмерности застройки по отношению к потребностям человека всё более ясно должна являться нашему пониманию область соответствия/несоответствия согласно иному, отвлечённому от потребностей человека критерию. Таковым суждено стать абстрактному-отвлечённому критерию формы, так называемых, гипертрофированных строительных структур (ГСС). Возникает как бы новый масштаб рассмотрения проблемы – новый уровень соразмерности городской застройки, который и должен, якобы, стать оправданием отказа от поддержания соразмерности застройки с позиции потребностей человека.

В-третьих, в условиях модели Б существует понуждающая логика отказа от соразмерности застройки с позиции потребностей человека и перехода к абстрактно-отвлечённой формальной соразмерности застройки под давлением требований создания ГСС. Эта понуждающая логика такова:

1) с определённого момента становится недостаточным применение тех видов морфологии застройки, которые определены выше утверждениями 3, 4, 5, - недостаточным в том смысле, что продолжение увеличения плотности и высотности застройки становится рискованным по причине неприятия потенциальными приобретателями жилья чрезмерно

⁵⁵ См. [7].

очевидной для них несоразмерности в её устоявшемся, пока ещё не упразднённом понимании;

2) тем не менее, требования применения модели Б неупразднимо ставят перед застройщиками и представителями АБС задачу увеличивать внедрение всё большего количества квадратных метров жилья в каждую единицу площади городской территории. Как разрешить эту задачу-коллизию, избегнув противоречий и рисков, обозначенных выше в виде не до конца упразднённых предпочтений граждан?

3) ответ на вопрос «как» также предопределён, он будет более понятным при разборе следующего типологического примера:

а) предположим, что достигнут некий предел в утверждении несоразмерности дворовой-квартальной застройки – предел в виде не двора, но псевдодвора – «колодца» со стенами из высотной застройки;

б) если поставлена задача «пойти дальше достигнутого предела», то её решение почти предопределено и является в следующих положениях, которые надо выполнять одновременно-параллельно:

- надо повысить этажность комплекса, желательно при этом сделать застройку разновысотной;

- надо предотвратить возможность возникновения ассоциаций с «двором-колодцем». Для этого, как минимум, надо освободить от застройки одну из сторон периметра двора, визуально и функционально раскрыв его во вне – во внешнее пространство окружения;

- надо понудить себя согласиться с тем неизбежным следствием, что создаваемая гипертрофированная строительная структура - ГСС: (а) должна быть большой, широкоохватной по площади; (б) обречена утратить то, что связано с безопасностью и комфортностью; должна включать в себя, обрамлять, как правило, «побочные – не дворовые элементы» в виде отдельных зданий, в том числе обслуживающего назначения, а также в виде сквозных проездов; (в) должна создаваться по композиционным законам крупных градостроительных ансамблей.

В-четвёртых, в итоге продвижения по цепочке логикой предопределённых положений получается, что избранный путь должен обязательно быть пройденным на практике, но этот путь обнаруживает себя, как минимум, нерациональным не только с позиции отсутствия соразмерности застройки потребностям человека, но и с позиции отсутствия соразмерности композиционным представлениям о форме устройства гипертрофированных строительных структур, поскольку:

- ГСС обречены быть «рыхлыми» структурами с функциональной-морфологической точки зрения, то есть структурами неэффективными с позиции рациональной организации

городской территории. Несмотря на исходное стремление к более значительному охвату территории более значительной по масштабу застройкой, не происходит внедрения существенно большего количества квадратных метров жилья в единицу городской территории по сравнению с иными видами несоразмерной-несообразной морфологии застройки;

- ГСС обречены быть в лучшем случае нерациональными, а в худшем - деструктивными, как и иные виды морфологии застройки в условиях применения модели Б. Нерациональность и даже деструктивность ГСС определяется их неполноценностью, поскольку ни одна функция, ни один компонент не может получить своего полного проявления: они существуют как бы вполовину, в треть силы. Такая неполноценность-ущербность начинается с МКД, точнее, с принципиального, но неосознанного отторжения необходимости создания дифференцированной типологии жилища, которая не может быть создана при отсутствии правового-градостроительного зонирования, отторгнутого моделью Б⁵⁶.

В-пятых, необходимо понять, является ли рассматриваемый вид морфологии застройки, называемый «гипертрофированными строительными структурами», конечным в ряду иных видов для рассматриваемого города в условиях применения модели Б? На наш взгляд, два положения могут определять ответ на этот вопрос:

1) отсутствуют как логические, так и содержательные основания для появления новых видов морфологии застройки⁵⁷. Поэтому дальнейшее развитие будет происходить путём тиражирования рассмотренных видов морфологии застройки с воспроизведением достигнутого уровня несоразмерности-несообразности, а также с его превышением. Такое тиражирование потребует дополнительной активизации пропаганды, адресованной профессионалам и простым гражданам, относительно внедрения в сознание искажённого понимания того, что исходно воспринимаемое плохим, на самом деле является, якобы, хорошим и даже желаемым для всемерного распространения;

2) несмотря на первое положение относительно исчерпания возможностей появления новых морфологических проявлений застройки, можно допустить также в порядке гипотезы возникновение такой ситуации, когда возрастание несоразмерности застройки потребностям человека будет обеспечиваться также и техническими средствами – путём сочетания того, что ныне немыслимо подумать в качестве того, что возможно сочетать в

⁵⁶ См. анализ утверждения (1).

⁵⁷ Кроме разновидностей уже рассмотренных видов – разновидностей, дополнительно определяемых в последующих утверждениях 7 и 8, - разновидностей застройки, которые предопределяются не столько самой морфологией точечной-локальной застройки, сколько особенностями её использования в разных местах сообразно отношению к структурной организации массивов городских территорий.

принципе. Образы такого предположительно невозможного сочетания представлены ниже на рис. 6.3.

Проверка практикой наличия/отсутствия ситуации, характеризующей утверждением (б)

Рассмотрим рисунок 6, состоящий из трёх частей – 6.1, 6.2, 6.3.

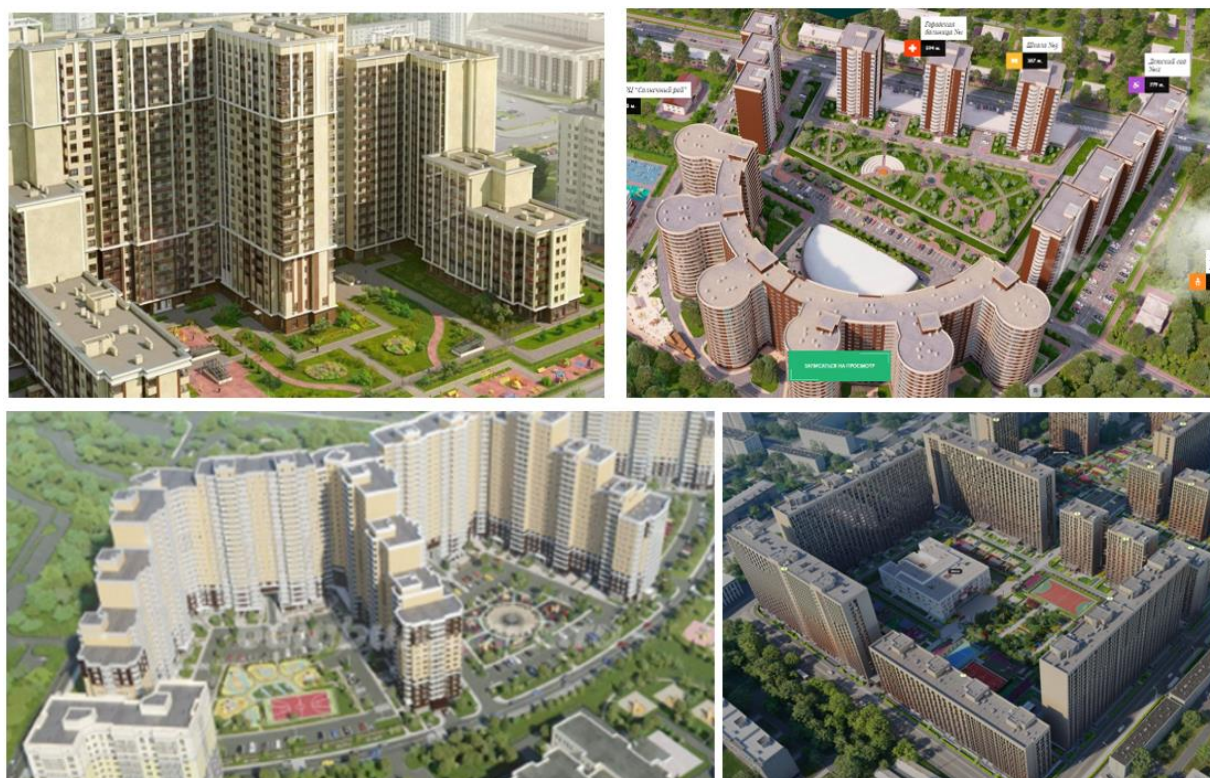


Рис. 6.1. Типологические примеры практики создания несоразмерностей в виде гипертрофированных строительных структур вне градостроительного контекста, фактически упразднённого в юридическом смысле

Пояснения, комментарии к рис. 6.1.

1. Примеры, представленные на данном рисунке, подтверждают наличие гипертрофированных строительных структур. Гипертрофированная форма – это такая форма, преувеличенные размеры которой упраздняют её соразмерность представлениям человека о соединении функциональности и пространственного комфорта.

2. Предопределённый моделью Б процесс последовательного возрастания размеров объектов-зданий неизбежно доходит до того, что они становятся обрамлением большого замкнутого или полужамкнутого гипертрофированного пространства, далее в таких пространствах неизбежно должны помещаться объекты обслуживания (см. нижнюю правую часть рис. 6.1), а такое помещение неизбежно должно упразднить то, что могло бы

называться двором (поскольку таковые обращаются в пространства-щели вокруг и между домов).

3. Вышеуказанные положения в совокупности знаменуют начало перехода-возвращения от дворовой-квартальной застройки к застройке микрорайонной, где каждый дом существует сам по себе, - перехода-возвращения, предопределённого логикой модели Б.

Теперь предлагается изучить во взаимосвязи два рисунка – 6.2 и 6.3.



Рис. 6.2. Последовательность перехода от соразмерной человеку морфологии городской застройки к морфологии застройки, несоизмеримости-несообразности которой возрастает – максимизируется:

6.2.1 – подлинная дворовая-квартальная застройка, соразмерная потребностям семей с детьми. При модели Б отсутствует, поскольку упразднены правовые условия для создания этого вида застройки, которая может создаваться исключительно в эксклюзивном, индивидуальном порядке как жильё для особо богатых людей;

6.2.2 – псевдодворовая-псевдоквартальная застройка;

6.2.3 – застройка в виде зданий-тычков-торчков;

6.2.4 – смесь из псевдодворовой-псевдоквартальной застройки и застройки в виде зданий-тычков-торчков;

6.2.5 – застройка в виде гипертрофированных строительных структур;

6.2.6 – гипотетический вид морфологии застройки как максимизация процесса упразднения её соразмерности потребностям человека

Далее посмотрим на рис. 6.3.

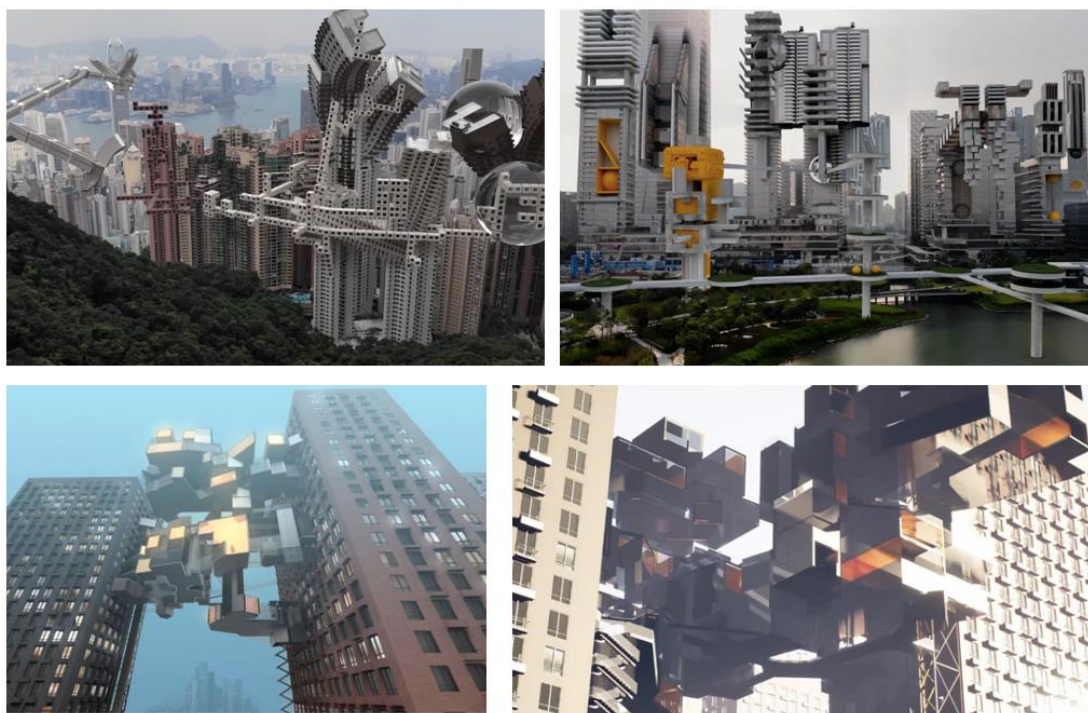


Рис. 6.3. Образы гипотетического вида морфологии застройки, максимизированной в технологическом отношении, - застройки, якобы, снимающей с повестки дня необходимость решения вопросов о её соразмерности-сообразности традиционным представлениям человека

Пояснения, комментарии одновременно и к рис. 6.2, и к 6.3.

1. Рисунок 6.2 иллюстрирует положительный ответ на вопрос, являются ли гипертрофированные строительные структуры последним морфотипом в ряду иных морфотипов, создаваемых в условиях применения модели Б⁵⁸.

2. После этого гипертрофированного морфотипа застройки могут возникнуть только экстраординарные формы застройки, основанные исключительно на неких технологиях-придумках (см. рис. 6.3) – на технологиях, применение которых станет возможным после того, как у граждан окончательно атрофируются представления о застройке, соразмерной потребностям человека.

Таким образом, практика подтвердила истинность предваряющего практику утверждения (6).

Утверждение (7) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде сверхвысотной жилой застройки, располагаемой на кромке

⁵⁸ Особняком стоят морфотипы застройки, которые рассматриваются далее при анализе утверждений 7 и 8.

берега реки за счёт почти упразднения, сведения к минимуму прибрежных общедоступных рекреационных пространств

Логическое обоснование неизбежности возникновения ситуации, характеризующейся утверждением (7)

Такое обоснование является как целостное понимание в результате последовательного суммирования-осмысления ряда взаимосвязанных положений. В условиях применения модели Б невозможно не сложиться кумулятивному сочетанию следующих положений в отношении специфики строительного освоения прибрежных территорий:

1) город обречён оставаться в правовом отношении «неупакованным» не только на застроенных территориях, но и на незастроенных территориях (см. приложение б). Это, в частности, означает наличие осознанного отказа власти от заблаговременного установления юридически значимых границ для последовательного создания системы озеленённых территорий общего пользования, в том числе территорий вдоль русла реки, которые могли бы предназначаться для рекреационного использования неограниченным кругом лиц. Такое рациональное установление могло бы происходить при условии применения модели В, но не модели Б, поскольку в последнем случае упразднялась бы возможность почти неограниченного использования прибрежных территорий частными застройщиками – возможность, для максимального содействия реализации которой как раз и предназначена модель Б⁵⁹;

2) после того, как посредством указанного бездействия власти частные-корпоративные интересы застройщиков получили ограждение-защиту от посягательств интересов общественных, должны развёртываться последующие события согласно понуждениям специфической логики модели Б;

3) вдоль русла реки пространства отличаются красотой, а то, что красиво, то привлекает многих, то ценно и обладает потенциально высокой стоимостью, в том числе и в отношении квартир в ЖК, а также помещений в апартаментах. Поэтому такие территории обречены на строительное вторжение в них ЖК и комплексов апартаментов;

4) как прибрежные территории должны организовываться – какими архитектурно-планировочными приёмами? Ответить на этот вопрос следует путём сопоставления действий в условиях применения модели В и модели Б;

5) при модели В «давит» на планировщиков-архитекторов принцип рациональности, тождественный необходимости предоставления благ максимальному количеству людей.

⁵⁹ См. сопоставительную таблицу приложения 1.

Как это сделать? Только одним способом, а именно так, чтобы: вдоль берега располагалась бы широкая (но не избыточно широкая) озеленённая полоса набережной-сквера-парка; приближенная к этой полосе застройка не должна быть высокой, а по мере удаления от прибрежной полосы высотность застройки увеличивается;

б) при модели Б «давит» на планировщиков-архитекторов принцип рациональности, понимаемый противоположным образом – принцип, тождественный необходимости предоставления максимального блага частным застройщикам и иным бенефициарам проектов создания ЖК, комплексов апартаментов. Как такое частное-корпоративное благо обеспечить максимальным образом? Только одним способом, а именно так, чтобы: вдоль берега располагалась бы предельно узкая полоска для предоставления физически необходимого прохода посторонним лицам (поскольку такую полоску невозможно полностью упразднить по требованиям законодательства); непосредственно рядом с берегом должны располагаться небоскрёбы – максимально высокие МКД, комплексы апартаментов, из окон которых можно было бы наслаждаться панорамными видами города; за полосой небоскрёбов должны располагаться иные здания с относительно низкой этажностью, помещения в которых заведомо обречены быть лишёнными возможности панорамных созерцаний, поскольку эти возможности уже оказались исчерпанными помещениями в небоскрёбах, располагаемых на самой кромке реки.

Получается, что согласно неумолимой логике модели Б морфология города в части прибрежных территорий должна быть вывернута наизнанку – так, чтобы обеспечить максимальным образом частные интересы в ущерб общественным интересам.

Соответствует ли этой предваряющей логике последующие проявления практики?

Проверка практикой наличия/отсутствия ситуации, характеризуемой утверждением (7)

Нынешняя практика демонстрирует её неукоснительное следование требованиям модели Б, возведённым в ранг как бы объективно существующих, но публично не произносимых требований. Об этом свидетельствуют примеры, представленные на рис. 7.



Рис. 7. Типологические примеры практики создания несоизмерностей в виде упразднения-приватизации прибрежных общедоступных рекреационных пространств посредством сверхвысотной жилой застройки, располагаемой на кромках реки

Пояснения, комментарии к рис. 7.

Отображены примеры распространённой практики, когда:

- вплотную к берегу реки размещаются высотные и сверхвысотные здания;

- такое размещение является противоположным рациональному размещению, когда застройка должна бы располагаться по схеме амфитеатра, а именно: ближе к реке застройка пониженная, этажность застройки возрастала бы по мере удаления от реки – способ размещения застройки, ориентированный на рациональное общественное использование прибрежных территорий и их наилучшее эстетическое оформление.

Приведённые примеры свидетельствуют о том, что власть, отказавшись от выполнения предваряющих действий по юридическому закреплению рациональных направлений развития прибрежных территорий (в частности, посредством регламентаций ПЗЗ), «подыгрывает» исключительно частным-корпоративным интересам застройщиков, которые в данном случае прямо противоположны интересам общественности, общегородским интересам.

Таким образом, практика подтвердила истинность предваряющего практику утверждения (7).

Утверждение (8) о том, что логика модели Б понуждает к созданию несоразмерностей в виде первоначально «одиноких» периферийных небоскрёбов с их последовательным, почти неконтролируемым распространением – с утверждением вывернутой наизнанку морфологии города, когда высота застройки в жилых комплексах должна не уменьшаться (как это происходит в городах европейских и североамериканских – городах с рыночной экономикой и правовым градорегулированием), но наоборот – должна возрастать по мере удаления от срединной части города

Логическое обоснование неизбежности возникновения ситуации, характеризуемой утверждением (8)

Такое обоснование является как целостное понимание в результате последовательного суммирования-осмысления ряда взаимосвязанных положений. Существует логический алгоритм саморазвёртывания модели Б, понуждающий застройщиков и им содействующих представителей АБС действовать именно так, как они действуют ныне, - алгоритм, смысл которого раскрывается следующими положениями.

1. В условиях применения модели Б каждая точка-площадка в городе является одинаково «бесправной» в сопоставлении с каждой иной точкой-площадкой, поскольку фактически утверждено «равенство бесправия». Это потому так происходит, что:

1) воплощён в практике специально принятый, негласный отказ от установления правового режима использования земельных участков – режима, который должен был бы устанавливаться посредством градостроительных регламентов в составе ПЗЗ⁶⁰;

2) решения относительно объёмов строительства в каждой точке-площадке должно приниматься неформализованно, индивидуально – фактически с максимальным следованием произвольным желаниям застройщиков.

2. В городе отсутствует подлинный рынок жилья, поскольку его подлинность определяется должным уровнем дифференцированности-разнообразия видов жилья - дифференцированности, которая устанавливается посредством юридически значимых положений, связывающих в неразрывное целое три компонента:

1) характеристики жилых единиц;

2) характеристики объектов, составленных из определённых видов жилых единиц;

⁶⁰ См., например, [7].

3) предписания о размещении в плане города компонентов а) и б).

При модели Б обречён на отсутствие подлинный дифференцированный рынок жилья по причине намеренного неприменения института правового-градостроительного зонирования. Вместо этого должна существовать и существует специфическая псевдотипология МКД – фактически существует единственный тип недифференцированных объектов в виде МКД, в которых должно сочетаться то, что плохо сочетается (см. доказанное практикой утверждение 1). То есть, как бы принудительно должно практиковаться неэффективное использование городской территории как на локальном, так и на общегородском уровнях.

3. Даже при модели Б неупразднимо существует конкуренция среди застройщиков. В условиях действия положений 1) и 2) эта конкуренция должна приобрести специфические черты – должна стать тотальной конкуренцией всех со всеми – конкуренцией не распределённой, не замкнутой внутри типологических и территориальных секторов. В наглядном виде эта ситуация может быть предъявлена следующим сопоставлением. Представим себе: а) создаётся ЖК-1 в относительной близости к центру города, к транспортному узлу; б) есть намерение создать ЖК-2 на относительном удалении от транспортного узла – дальше от центра города и ближе к периферии города.

В условиях намеренно, или неосознанно созданного посредством модели Б отсутствия дифференцированного-секторального рынка жилья ни один застройщик не может позволить себе, чтобы ЖК-2 был бы менее прибыльным, чем ЖК-1, - не может потому, что у застройщика нет возможности «уйти в сторону» - в некий иной сектор, защищённой от тотальной конкуренции. Как сделать так, чтобы ЖК-2 не проигрывал бы ЖК-1 в экономическом отношении? Логика и условия модели Б понуждают делать следующее:

- надо сделать так, чтобы удельные затраты на создание единицы строительной продукции в ЖК-2 были бы ниже, чем в ЖК-1, и, соответственно, была бы ниже продажная цена, что стало бы фактором конкурентного привлечения покупателей в ЖК-2, несмотря на его проигрышное месторасположение в сравнении с ЖК-1;

- в указанных условиях поставленную задачу можно решить только одним кардинальным способом – посредством увеличения этажности застройки в ЖК-2.

В этом и состоит простая разгадка уникального для мировой практики парадокса, согласно которому в современной России даже в условиях рыночной экономики, но при использовании нерыночной-неправовой модели Б застройка, располагаемая ближе к периферии города, должна не уменьшаться в этажности (как это универсальным образом

происходит в условиях модели В), но напротив – этажность такой периферийной застройки должна возрастать⁶¹.

Проверка практикой наличия/отсутствия ситуации, характеризуемой утверждением (8)

Рассмотрим рисунок 8, состоящий из трёх частей – 8.1, 8.2, 8.3.

Сначала обсудим содержание составных частей рисунка 8.1 – 8.1.1 и 8.1.2.

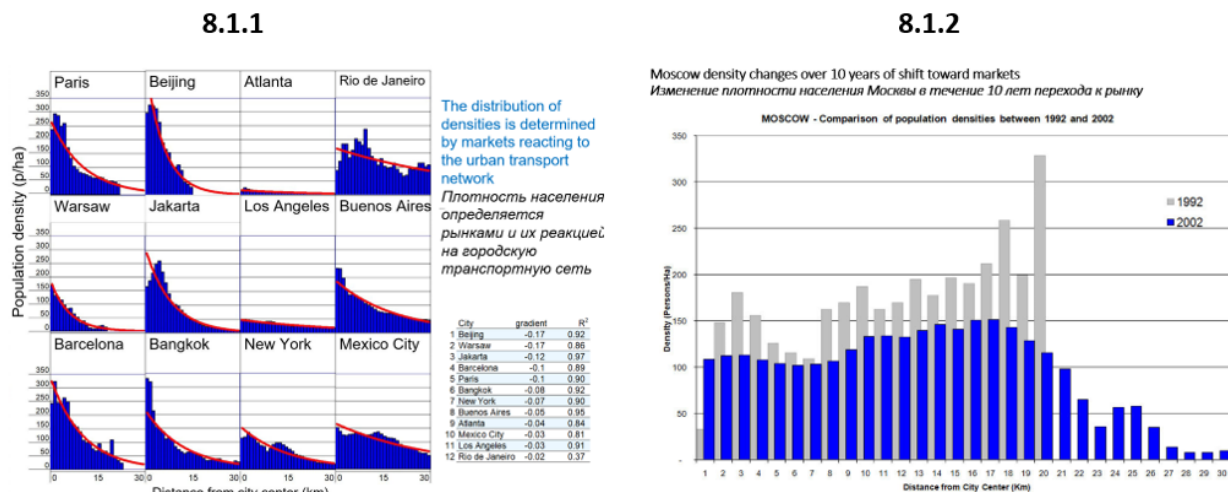


Рис. 8.1. Фрагмент иллюстраций из выступления профессора Алена Берто с почетным докладом "Функционирование рынков труда в городских условиях: мобильность и доступность жилья» на XXI Апрельской международной научной конференции ВШЭ в 2020 году: http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/ab_moscow_hse_university_may_2020_modified_housing.pdf

8.1.1. В различных городах мира плотность населения (а также плотность и этажность застройки) уменьшается по мере удаления от центра к периферии города

8.1.2. Для Москвы зафиксированы два состояния:

1) состояние в дорыночный период, когда наблюдалась противоположная по отношению к большинству городов мира ситуация – этажность застройки возрастала по мере удаления от центра к периферии города⁶²;

2) высказанное автором доклада предположение о том, что в рыночный период российской экономики этажность застройки, якобы, будет уменьшаться по мере удаления от центра к периферии города, то есть, должен утвердиться тренд противоположный тому, что происходило в дорыночный период.

Пояснения, комментарии к рис. 8.1.

⁶¹ В этом состоит объяснение того, что осталось необъяснённым. См., например, [10].

⁶² См. [1] – [6].

1. В силу методологических законов полноформатные исследования морфологии города должны содержать, как минимум, следующие компоненты:

1) отображение фактов морфологического строения города;

2) предъявление и осмысление причин, предопределивших появление указанных фактов, - причин, находящихся в иной области, чем морфология пространства, - в области особенностей устройства порядка градорегулирования;

3) прогноз будущего как результат действия причин (воспринятых как особенности применяемого порядка градорегулирования), порождающих следствия в виде той, или иной морфологии застройки города.

2. Исследования, проводившиеся в отношении объяснения морфологии застройки Москвы, должны быть разделены на две группы: исследования применительно к дорыночному периоду и исследования применительно к рыночному периоду.

Первую группу исследований следует признать полноформатной – содержащей все необходимые компоненты, указанные выше в первом пункте⁶³. В силу методологической полноформатности посредством этих исследований удалось объяснить причины «перевёрнутости наизнанку» морфологии города, а также спрогнозировать на будущее её развёртывание в том смысле, что до тех пор, пока применялась бы социалистическая модель градостроительства (модель А⁶⁴) такая перевёрнутость сохранялась бы.

Вторая группа исследований донныне является немногочисленной⁶⁵ и должна быть признана неполноформатной в методологическом отношении по той причине, что в них отсутствует, либо недостаточно представлен необходимый объясняющий компонент – отсутствует изучение уникального порядка градорегулирования (модели Б), порядка, практически неведомого для зарубежной практики. Отсутствие этого компонента либо не даёт возможности объяснить причины того, что и после перехода на рельсы рыночной экономики не произошла смена на противоположный тренд морфологического развития города, который и донныне характеризуется возрастанием высотности застройки по мере удаления от центра к периферии города, либо является причиной появления ошибок в понимании происходящего и ошибок при попытках спрогнозировать будущее развитие событий, либо не позволяет подкрепить рациональные, правильные функционально-морфологические предложения пониманием того, посредством каких конкретных правовых механизмов эти предложения могли бы реализовываться на практике.

Теперь перейдём к рассмотрению рисунка 8.2.

⁶³ Это исследования [1] – [6].

⁶⁴ Характеристики этой модели А в сопоставлении с иными моделями см. таблицу приложения 1.

⁶⁵ См. [10], [11].



Рис. 8.2. Примеры возникновения первоначально «одиноких» периферийных небоскрёбов с их последовательным, почти неконтролируемым распространением

Пояснения, комментарии к рис. 8.2.

1. Представленные на данном рисунке примеры подтверждают: то, что предопределено логикой модели Б, обречено на возникновение в практике. В данном случае – на возникновение в виде первоначально «одиноких» небоскрёбов, произвольно расставляемых в разных местах города.

2. Само по себе возникновение одиночных небоскрёбов в любых местах, включая периферийные территории города, может считаться своего рода визитной карточкой модели Б, поскольку:

- такая ситуация может случиться только в условиях наличия «равенства в бесправии»
- в условиях, когда в любом месте города может возникнуть небоскрёб, а такое возникновение может состояться при отсутствии правового контекста – отсутствия прав в отношении будущего – в условиях отсутствия градостроительных регламентов и, соответственно, ПЗЗ;

- отсутствие правового контекста – это наличие перманентной ситуации, когда каждый новый объект может возникнуть только как противостояние существующим объектам – только как контраст-отрицание чего-то существующего;

- контраст, особенно максимальный контраст в виде небоскрёба, возникающий в неожиданном месте, нуждается в оправдании. Подлинного оправдания быть не может,

поскольку таковое есть производное системности, в рассматриваемом случае отсутствующей как отвергнутый принцип. Поэтому должно быть замещение – псевдооправдание. Нет иного способа предъявить псевдооправдание как только псевдоэстетическими соображениями-спекуляциями, как бы оправдывающими сомнительную правомерность создания неконтекстуальной архитектуры – контрархитектуры⁶⁶.

В совокупности перечисленные положения означают, что в условиях модели Б подлинная архитектура может создаваться только «вопреки, но не благодаря» - не благодаря градорегулированию по причине его отсутствия-неприятия-отторжения.

Теперь рассмотрим рисунок 8.3, который представлен в двух частях.

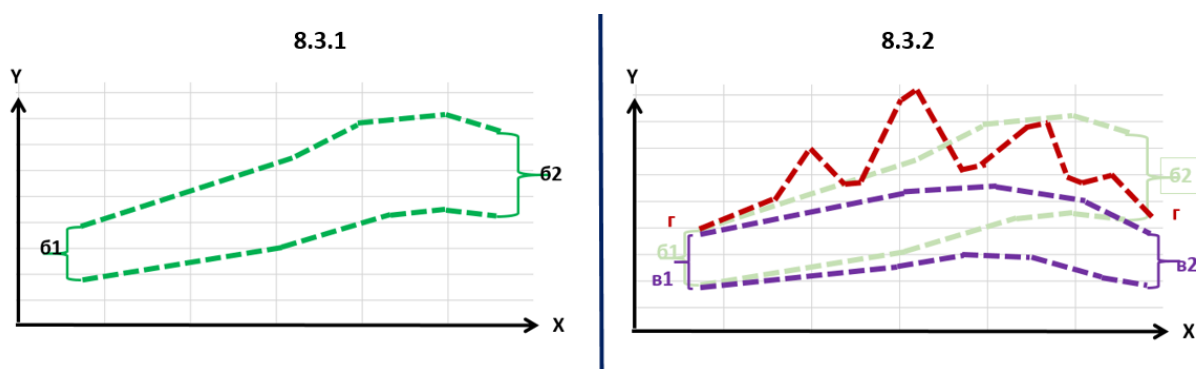


Рис. 8.3. Распределение высотности застройки: какой тренд развёртывается ныне при модели Б и какой тренд развёртывался бы при использовании модели В

x – удаление от центра города;

y – высотность застройки.

Рис. 8.3.1. Модель Б:

61, 62 – для модели Б диапазоны значений высоты типологически недифференцированных МКД, сочетающих в себе «смеси» квартир с несоразмерно широким разбросом значений их площадей (см. утверждение 1 и рис. 1)

Рис. 8.3.2. Модель В:

v1, v2 – для модели В диапазоны значений высоты типологически дифференцированных МКД, предназначенных преимущественно для семей с детьми;

Г – максимальные значения высот застройки в «узловых многофункциональных комплексах», сочетающих в себе, помимо прочего, наёмные дома, предназначенные для проживания одиноких граждан активного возраста и молодых семей без детей.

Пояснения, комментарии к рисунку 8.3.

1. Необходимость данного рисунка возникает как бы естественным путём, поскольку последовательность исследования привела нас к рассмотрению интегрального тренда

⁶⁶ По этому вопросу см., например: Э.К.Трутнев. Вопрос о взаимообусловленности несубъективных понятий «архитектура» и «градоустройство»: [https://urban.hse.ru/data/2019/01/18/1148379483/Вопр%20о%20арх-ре%20и%20градоустр-ве%20\(18%2001%2019\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2019/01/18/1148379483/Вопр%20о%20арх-ре%20и%20градоустр-ве%20(18%2001%2019).pdf)

развёртывания морфологии застройки под направляющим воздействием модели Б. Чтобы понять суть этого тренда надо:

- 1) как минимум, его зафиксировать (рис. 8.3.1);
- 2) как оптимум, сопоставить с тем трендом, который мог бы развёртываться под действием альтернативной модели В (рис. 8.3.2) и
- 3) как максимум, осмыслить результаты сопоставления двух трендов в более широком контексте.

Первые два пункта будут рассмотрены в рамках данного раздела (обсуждение утверждения 8), а третий пункт – будет рассмотрен в следующем разделе.

2. Тренд, зафиксированный на рис. 8.3.1, относится к морфологии застройки, создаваемой в условиях модели Б. Чтобы глубже понять содержание этого тренда лучше всего сопоставить его с трендом, который формировался бы под направляющим воздействием альтернативной модели В. Такое сопоставление представлено ниже в таблице.

Выбранные для сопоставления моделей Б и В характеристики, воздействующие на морфологию застройки	Модель Б	Модель В
1. Правовое-градостроительное зонирование как основание для юридически значимой, комплексной (подлинной) типологии жилья, а также для иных видов регулирования	Отсутствует (пояснения - см. раздел «Неизбежность 1 ...»)	Имеется (пояснения - см. раздел «Неизбежность 1 ...»)
2. Юридически значимая, комплексная (подлинная) типология жилья многоквартирного жилья как соотнесённость друг с другом трёх компонентов: - жилых ячеек; - объектов – МКД; - мест (территориальных зон) расположения МКД	Отсутствует (пояснения - см. раздел «Утверждение 1 ...», таблица приложения 1)	Имеется (пояснения - см. раздел «Утверждение 1 ...», таблица приложения 1)
3. Полнота перечня типологических видов многоквартирного жилья, распределённых по различным территориальным зонам, в том числе наличие доходных домов коммерческих и социальных	Отсутствует (пояснения - см. раздел «Утверждение 1 ...», таблица приложения 1)	Имеется (пояснения - см. раздел «Утверждение 1 ...», таблица приложения 1)
4. Локальная сочетаемость (в пределах МКД и квартала) плохо сочетаемых в одном месте жилых функций для различных категорий граждан, а также с такой сочетаемостью связанный избыточно широкий диапазон размеров квартир – характеристики, возникшие в	Имеется (пояснения - см. раздел «Утверждение 1 ...»)	Отсутствует (пояснения - см. раздел «Утверждение 1 ...»)

результате отсутствия позиций 1, 2, 3.		
5. Высотность застройки на различных уровнях – внутрилокальном-внутриквартальном, межлокальном-межрайонном, общегородском	<ul style="list-style-type: none"> Разновысотность на внутрилокальном-внутриквартальном уровне 	<ul style="list-style-type: none"> Одновысотность на внутрилокальном-внутриквартальном уровне
	<ul style="list-style-type: none"> Однообразие неструктурированной разновысотности на межлокальном-межрайонном уровне 	<ul style="list-style-type: none"> Разнообразие структурированной разновысотности на межлокальном-межрайонном уровне
	<ul style="list-style-type: none"> Неполяризованное-неструктурированное однообразие повсеместной-точечной разновысотности в масштабах всего города (см. рис. 2.3.1) 	<ul style="list-style-type: none"> Поляризованное-структурированное разнообразие ступенчато распределённой высотности в масштабах всего города (см. рис. 2.3.2)
6. Поляризованность морфологии застройки, её структурность – эффективность	Отсутствие поляризованности застройки (см. рис. 8.3.1), вместо этого – наличие:	Наличие поляризованности застройки (см. рис. 8.3.2) в виде сочетания в масштабах города противоположных полюсов:
	<ul style="list-style-type: none"> тотальной равномерности разновысотной застройки 	<ul style="list-style-type: none"> пиков концентрации застройки и функций в многофункциональных, высотных центрах
	<ul style="list-style-type: none"> повсеместного недоиспользование потенциала застройки, создаваемой по принципу смешений не подлежащего смешению – «ни то, ни сё» 	<ul style="list-style-type: none"> территориальных зон соразмерной дворовой-квартальной застройки – соразмерной по сочетаемости функций, этажности и проч.

3. Из рис. 8.3.1 и 8.3.2, а также из таблицы следует, что мы имеем дело с диаметрально противоположными проявлениями морфологии застройки вследствие применения альтернативных моделей организации процесса её создания.

4. Выясняется с очевидностью, что приобретение понимания устройства видимой морфологии застройки должно начинаться с невидимого – с невидимой внутренней структуры домов (МКД), которая отражает в себе все «внешние компоненты» морфологии, а также «невидимый» порядок градорегулирования.

5. В результате сравнения в масштабах города морфологии застройки согласно модели Б (рис. 8.3.1) и согласно модели В (рис. 8.3.2) возникает необходимость указать на следующее:

- имеет место кажущийся «недостаток» объёма застройки при модели В по сравнению с моделью Б, возникающий за счёт снижения этажности (и, соответственно, объёмов застройки) в направлении «срединная зона - периферия» - недостаток, возникающий по причине широкой представленности в модели В дворовой-квартальной застройки, соразмерной потребностей семей с детьми;

- однако, этот кажущийся недостаток, ошибочное представление о наличии которого может возникать в результате сравнения моделей Б и В, компенсируется при модели В

«избытком» высотной застройки в ограниченном числе полифункциональных центров вблизи особо значимых транспортных узлов – центров, концентрирующих в себе также и особые типы жилья, которые не нуждаются быть представленными в виде соразмерной дворовой-квартальной застройки и которые включают также и то, что называется «доходными домами» коммерческого и социального назначения.

6. В связи с положением 5 возникает вопрос о том, должен ли город восприниматься как «бездонная бочка», поглощающая в себе неограниченные объёмы застройки, либо его развитию должны быть поставлены некоторые юридически значимые пределы ёмкости. Существуют неупразднимые опорные смысловые положения для разумного восприятия и решения этого вопроса.

Во-первых, любой город – это часть в системе, а часть не может бесконечно долго впитывать в себя потенциал других частей, поскольку «бесконечность» этого процесса свидетельствовала бы о деструктивных диспропорциях – о болезни, наличие которой должно быть осознано и которая должна стать объектом лечения.

Во-вторых, лечение указанной болезни предполагает наличие знания и умения применять соответствующие институты и инструменты правового градорегулирования.

В-третьих, применение подлинного правового градорегулирования может начаться никак иначе, как только с того примечательного момента, когда будет не только голословно провозглашён принцип «устойчивого развития» (пункт 1 статьи 2 ГрК РФ), но будет принято первое условие для обеспечения его реализации. Это первое условие состоит в установлении юридически значимого баланса между планируемыми объёмами застройки и им соответствующими планируемыми объёмами-возможностями инфраструктуры, а такой баланс является результатом расчётной операции, которая может быть выполнена только при установлении предельных, «верхних» для города и для его отдельных частей объёмов застройки, а такой предел и такой баланс могут быть определены только посредством института, называемого «функциональным зонированием» и применяемого при подготовке генерального плана. Иного в отношении начала обеспечения «устойчивого развития» города не дано, поскольку иное никак не может возникнуть ни в формальной логике, ни в беспристрастной технологии градостроительного проектирования.

Однако, ныне принято «иное» - институт функционального зонирования в составе территориального планирования подвергся деструкции согласно новейшим новеллам федерального законодательства⁶⁷.

⁶⁷ Посредством Федерального закона от 31.07.2020 N 264-ФЗ была введена в статью 23 ГрК РФ новая часть 9, а в ней пункт 2: «9. Законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности могут быть установлены следующие особенности содержания генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов: ... 2) генеральным планом поселения, генеральным планом городского

7. Еще один важный вывод следует из сопоставительного анализа, зафиксированного на рис. 8.3.1 и 8.3.2: ради обеспечения роста количественного объёма застройки в городе совсем не обязательно должно возникать императивное требование об упразднении, деформировании путём имитаций дворовой-квартальной застройки, соразмерной подлинным потребностям семей с детьми.

Суммируя результаты данного раздела, можно уверенно сказать, что практика подтвердила истинность предваряющего практику утверждения (8) как в части неизбежности возникновения в условиях применения модели Б «одиноких, блуждающих небоскрёбов», так и в части обречённости быть морфологическому устройству города вывёрнутым наизнанку.

3. Интегральное утверждение (9) о будущем – прогноз относительно результатов применения модели Б (несистемы без пределов точечного-административного-неправового градостроительства) в виде логикой предопределённых, пока ещё не наступивших, но неотвратимо грядущих негативных последствий

Прежде, чем перейти к формулированию интегрального утверждения (9) необходимо подвести итоги в порядке суммирования предшествующих утверждений 1-8.

Во-первых, псевдосистема подобна системе в том смысле, что в ней, как и в системе, имплицитно содержатся положения-утверждения, которые в случае их полного логического развёртывания обнаруживают себя заблаговременным пониманием того, что должны возникнуть понуждения к действию и следствия соответствующих действий, которые всегда и неотвратимо будут подтверждены практикой. В этом отношении глубоко ошибочным и даже вредным является представление о том, что город – это область для свободного, не подлежащего заблаговременному регулированию, неконтролируемого творчества планировщиков-архитекторов, и чем меньше регулирования – тем, якобы, лучше для города⁶⁸. Проведённое исследование показало, что на самом деле планировщики-архитекторы являются в значительной мере заложниками принятой в городе системы управления. Фактически навязанное им неприятие необходимости приобретения понимания устройства практикуемого порядка градорегулирования не может не отразиться

округа могут предусматриваться территории, в отношении которых функциональные зоны не устанавливаются». Это означает, что отныне нет запрета на то, чтобы институт функционального зонирования вообще не применялся бы, то есть, упразднены первичные условия для того, чтобы соблюдался фундаментальный принцип «устойчивого развития», зафиксированный в пункте 1 статьи 2 ГрК РФ.

⁶⁸ См. предшествующую ссылку относительно возможности деструктивного упразднения института функционального зонирования. Относительно деструктивной возможности неприменения института правового-градостроительного зонирования см. [7], [8].

и отражается самым негативным образом на качестве их профессиональной деятельности. Именно это и подтверждается текущей практикой.

Во-вторых, псевдосистема подобна системе также и в том отношении, что, однажды закрепившись в практике, псевдосистема стремится к максимизации. Это должно было произойти и произошло в отношении модели Б. При максимизации эта модель была возвышена в правовом статусе с уровня одного из самых неэффективных видов управленческой технологии до уровня специфической идеологии управления, закреплённой в законодательстве⁶⁹.

В-третьих, подобно системе проявляет себя несистема «сквозным» образом - на всех уровнях, на уровне внутреннего строения и внешних параметров объектов, локальных комплексов, крупных городских образований и города в целом⁷⁰.

В-четвёртых, в ряду заблаговременно возникающих положений-утверждений относительно системы, либо несистемы всегда есть такие, которые могут быть подтверждены не текущей практикой, но той практикой, которая неотвратимо явит себя потом - по прошествии некоторого периода времени. Поскольку же императивный для практики характер логики развёртывания таких положений-утверждений остаётся неупразднимым, то они должны быть явлены для понимания неизбежности наступления соответствующих следствий применения модели Б, которые в явном виде обнаружатся не сейчас, но в некотором относительно недалёком, или более отдалённом будущем.

Ниже представленное интегральное утверждение (9) о будущем относится к проявлениям имеющей объективный характер специфической связи между направляемым моделью Б процессом деструктурирования морфологии застройки и его поддерживающим процессом инфраструктурного обеспечения застройки, а также о последствиях проявления этой связи в её субъективном восприятии населением и специалистами. Это интегральное утверждение (9) существует как последовательный ряд следующих положений.

1. Выражение относительно «объективного характера специфической связи ...» надо понимать в том смысле, что операторы модели Б не свободны в её применении, но, понуждаемые внешней силой-логикой, обязаны следовать её предписаниям, принявшим вид квазиобъективных требований.

⁶⁹ См. сноску 8, где вершина пути максимизации модели Б представлена символами – особо деструктивными новеллами законодательства в отношении основ правового градорегулирования.

⁷⁰ Здесь полезно вспомнить о «лакмусовой бумажке» несистемы без пределов (модели Б) – о наличии избыточно широкого диапазона квартир в МКД и ЖК, что указывает на отсутствие подлинной типологии жилища, а такое отсутствие может «обеспечиваться» только отсутствием-отторжением правового-градостроительного зонирования, что и характеризует модель Б как способ отказа от формализованного юридически значимого регулирования в пользу индивидуальных-точечных, произвольных административных решений. См., в частности, [7].

2. В отношении модели Б существует предзаданный, но остающийся не воспринятым, либо умалчиваемым парадокс – логическая ловушка. Суть этой ловушки такова.

С одной стороны, модель Б создаёт режим наибольшего благоприятствования застройщикам в том отношении, что даёт им псевдозаконодательством обеспеченную возможность внедрять в каждую единицу площади городской территории максимальное-неограниченное количество квадратных метров жилья.

С другой стороны, в силу присущих модели Б «логико-генетических пороков» в принципе не может быть достигнут ею предполагаемый максимальный уровень внедрения застройки в каждую единицу площади городской территории, поскольку:

- по умолчанию должно происходить и происходит навязанное этой моделью смещение противоборствующих друг с другом функций в МКД;

- каждая из противоборствующих функций препятствует другой функции развернуться в полную силу. Неотвратимо возникает недоиспользование пространства для каждой функции – возникает ситуация, которая может быть названа «ни то, ни сё», - ситуация принципиального утверждения неэффективности;

- избавиться от указанного «логико-генетического порока», оставаясь в рамках модели Б, невозможно, поскольку: развести противоборствующие функции из объектов можно только посредством их типологизации с приданием ей юридической значимости; выполнить типологизацию объектов невозможно без привязки различных типов объектов к соответствующим территориальным зонам – невозможно без применения института правового-градостроительного зонирования, а подлинное применение такого института – это смерть для модели Б.

Получается, что для модели Б (точнее, для бенефициаров этой модели) лучше существовать с логико-генетическим пороком, чем не существовать вовсе, лучше практиковать неэффективную несистему городского управления, чем эффективную систему, поскольку внедрение последней равнозначно упразднению самой модели Б.

Очевидно, что внедрённая моделью Б неэффективная система городского управления является миной замедленного действия, которая не может не обнаружить себя наглядными проявлениями в будущем.

3. Посредством модели Б деструктурируемая морфология застройки не может не быть связанной со специфическим порядком организации процесса её инфраструктурного обеспечения. Эта связь определяется следующими положениями:

- 1) функционирование модели Б – это принятие заранее не формализованных юридически значимыми рамками индивидуальных точечных-площадочных решений согласно произволению операторов-бенефициаров этой модели;

2) для обеспечения первого положения необходимо создать законодательные основания, точнее – псевдозаконодательные основания: номинально не отвергая принцип комплексного и устойчивого развития территории, надо убрать технологические-процедурные основы его реализации – надо законодательно упразднить необходимость установления в ГП юридически значимых верхних пределов планируемой застройки – пределов, только при наличии которых и возникает сама возможность обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий посредством установления расчётных балансов между объёмами застройки и им соответствующими возможностями застройку обслуживать-обеспечивать инфраструктурой;

3) выполнение второго положения должен обеспечивать не публичный, но по умолчанию совершаемый «тихий переход» к особой идеологии и технологии планирования инфраструктуры:

а) с некоторого момента планирование инфраструктуры как системное, расчётное-сбалансированное действие в масштабах всего города упраздняется как публичный акт – должно быть заменено и заменяется псевдопланированием посредством модели Б;

б) намеренно не сформулированная в публичных документах новая идеология псевдопланирования инфраструктуры неизбежно является заложницей исходной идеологии модели Б и должна являть себя в следующих проявлениях:

- псевдопланирование инфраструктуры обречено быть вторичным, несистемным, «догоняющим» действием по обслуживанию фрагментарных, произвольно начинаемых локальных проектов застройки для их бенефициаров, включая представителей АБС;

- одна из важных особенностей псевдопланирования инфраструктуры неизбежно должна состоять в том, что должны существовать преференции в отношении отдельных проектов застройки – преференции, определяемые не столько системными решениями (в рамках документов градостроительного проектирования, принятыми прежде всего в ГП, – решениями, юридическая значимость которых должна быть упразднена в процессе реализации модели Б), сколько не встроенными в системный контекст фактически упразднённых главных документов градостроительного проектирования (ГП и ПЗЗ) частными-корпоративными интересами бенефициаров соответствующих строительных проектов;

- в силу вторичности и несистемности псевдопланирования инфраструктуры и принципиально обеспеченного, перманентного отсутствия юридически значимых обязательств в части поддержания баланса между объёмами застройки и возможностями её инфраструктурного обслуживания, инфраструктура в указанных условиях всегда обречена отставать в своём развитии от реальных потребностей, и такое отставание не может не

увеличиваться. Такое перманентное отставание должно нивелироваться фрагментарными, несистемными, в авральном режиме совершаемыми действиями экстраординарного характера.

Такова несубъективная логика развёртывание ситуации с инфраструктурным обеспечением застройки в условиях применения модели Б.

4. В соответствии с моделью Б неполноценное использование функций в несоразмерных-несообразных пространствах-объектах-местах⁷¹ может происходить не далее того момента, когда иссякнет понуждение к такому неполноценному использованию под давлением избыточного, искусственно раздутого спроса, сфокусированного в некоторой точке на карте страны, и отсутствия выбора лучшего – соразмерного-сообразного. Такому моменту невозможно не наступить - скорее раньше, чем позже. После этого неотвратно начнётся вялый, либо активный процесс запустения несоразмерных-несообразных пространств-объектов-мест, особенно на межмагистральных территориях города. Возникнет вопрос о том, как утилизировать (вернуть к смыслам использования) вышедшие из практики нормального употребления пространства-объекты-территории. Ответ раздвоится на две линии: либо никак не использовать, либо как-то использовать. Нерациональность прошлых действий-бездействий, осуществлённых и не осуществлённых под давлением модели Б, обернётся нерациональной-деструктивной ситуацией в будущем. Таково уже предуготованное, но не осознанное и не подлежащее высказыванию послание нынешних бенефициаров модели Б будущему поколению в отношении градорегулирования.

5. Предопределённое прошлым и настоящим, уже ныне загодя ставшее негативным будущее не обязано воспринимать себя с негативной стороны. Даже если негативность отражает нечто объективное. Для такого неприятия-спасения имеются два субъективных средства. Они применимы также и в отношении города. Первое средство – это намеренное незнание, нежелание знать о сути реального положения дел, это неосознанное приспособление, встраивание себя посредством безразличия к морфологии застройки в негативную городскую среду⁷². Второе – это возможность отторжения от себя негативного, вдруг ставшего осознанным, отторжения путём исхода из материальной оболочки города, созданной в виде несоразмерной-несообразной застройки, принудительно доставшейся от предшественников, которых, однако, уже не пожелают знать те, кто явится потом – после нас.

⁷¹ См. утверждения 1-8, подтверждённые практикой.

⁷² См. рис. 6.3.

Заключение

Имеются основания считать, что проведённое исследование завершилось доказательным предъявлением одного главного результата в его двух проявлениях.

Во-первых, доказано не только то, что особенности порядка градорегулирования существенным образом предопределяют создаваемую под его регламентациями морфологию застройки, но и то, как это предопределение вершится в различных случаях.

Во-вторых, доказана пагубная ошибочность противоположного представления о том, что, якобы, не только отсутствует такое предопределение, но и вообще отсутствует какая-либо значимая связь между порядком градорегулирования и создаваемой морфологией застройки. Поскольку это ошибочное представление ныне является широко распространённым и даже фактически внедрённым в качестве «молчаливой идеологии» новейшего законодательства, то в завершении полезно следующими взаимосвязанными положениями указать на то, как и почему это представление саморазвёртывается - вопреки неопровержимым доказательствам логики и свидетельствам практики возникает и к каким негативным последствиям приводит:

1) начинается всё с хороших намерений - сначала правомерно утверждается позиция, согласно которой надо всемерно содействовать строительству;

2) затем хорошие намерения начинают деформироваться - подразумевается, что слово «всемерно» должно означать среди прочего такое законодательное содействие, в угоду реализации модели Б осуществляемое, для которого уже не являются препятствиями очевидные нарушения рациональной-справедливой технологии градостроительного проектирования и прав граждан в отношении земельных участков и иной недвижимости, требований относительно качества городской среды;

3) законодательством установленный порядок призван обеспечивать условия для всемерного наращивания объёмов строительства, но если принять, что такой порядок сам по себе, якобы, никоим образом не влияет на качество городской среды, то качество застройки должно обеспечиваться, якобы, не законодательными методами, но сугубо административным творчеством – индивидуальными, произвольными решениями, не ограниченными никакими юридически значимыми рамками, либо вопреки этим рамкам, обязанность власти по установлению которых вообще должна быть упразднена во имя административного творчества;

4) в силу предшествующего положения административное-произвольное, фактически незаконное творчество нуждается в поддержке, но не со стороны подлинного закона (который ради реализации модели Б должен быть «обнулён»), а со стороны сугубо технологической. Формы такой технологической поддержки обречены быть

декларативными. Они должны быть явлены, например, следующими видами деклараций о: повышении роли и статуса архитекторов; придании экстраординарных полномочий архитектурным советам; необходимости внедрения взамен подлинных правовых инструментов суррогатных инструментов управления в виде «дизайн-кодов», «планировочных стандартов» и проч.; изменении федерального закона об архитектурной деятельности, исходно не имеющего своего собственного правового предмета регулирования; о необходимости переписывания ГрК РФ, который к настоящему времени уже давно и не без умысла превращён в почти упразднённый закон (то есть, ещё не до конца упразднённый закон) относительно базовых смыслов правового градорегулирования – их перевёртывания с ног на голову;

5) в силу предшествующего положения профессионалы от проектирования почти неосознанно и незаметно для самих себя как бы принудительно превратились в заложников произвольных действий администраторов и застройщиков – понуждаются к тому, чтобы быть вольно, или невольно пособниками псевдозаконотворческих мероприятий по упразднению института правового градорегулирования в России.

Таким образом, к настоящему времени фактически случившийся отказ от подлинного правового градорегулирования есть свидетельство неосознанного отказа от предъявления максимальных требований к качеству архитектуры – свидетельство согласия, по умолчанию состоявшегося, на снижение уровня смысловых критериев для оценивания в контексте городского окружения качества архитектурных объектов.

Перечень использованных источников

1. Кабакова С.И. Экономические методы управления рациональным использованием ресурсов при развитии городов // Плата за ресурсы при развитии городов. – М.: Стройиздат, 1988.
2. French R.A., Hamilton F.E.J. (eds). The socialist city: spatial structure and urban policy. N.Y., 1979.
3. Bator J.H. The Soviet city. Ideal and reality. L., 1980.
4. Friedrichs J. (Hrsg.) Stadtentwicklungen in kapitalistischer und sozialistischen Landern. Hamburg, 1978.
5. Wachter S. Etat, decentralization et territoires. Paris, 1987.
6. Трутнев Э.К. Использование городских территорий: зарубежная и отечественная практика // Всесоюзный научно-исследовательский институт теории архитектуры и градостроительства. Обзорная информация. Выпуск 4, М., 1990.

7. Трутнев Э.К. Вопросы подготовки концепции программы исправления деструктивных ошибок законодательства о градорегулировании: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/361063159.pdf>

8. Трутнев Э.К. Градорегулирование. Правовое обеспечение градостроительной деятельности: альтернативные модели законодательства и программа исправления его ошибок. М., Институт экономики города, 2019.— 682 с.: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf

9. Трутнев Э.К. О проектах планировки территорий реновации. Имущественные отношения в Российской Федерации. № 16 (225), 2020. См. также электронную версию близкого по содержанию текста:

[https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1515019001/Вопросы%20о%20планировке%20территорий%20реновации%20\(23%2012%2019\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1515019001/Вопросы%20о%20планировке%20территорий%20реновации%20(23%2012%2019).pdf)

10. Ален Берто. Почетный доклад "Функционирование рынков труда в городских условиях: мобильность и доступность жилья». XXI Апрельская международная научная конференция ВШЭ в 2020 году:

http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/ab_moscow_hse_university_may_2020_modified_housing.pdf

11. Археология Периферии [Электронный ресурс] / Московский урбанистический форум; под ред. Ю. Григоряна. — М., 2013. — URL: science.totalarch.com/book/2511.rar.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Таблица сопоставления трёх моделей градорегулирования А, Б, В с позиции их воздействия на особенности морфологического устройства застройки города

Примечание:

1) обозначения и наименования трёх моделей градорегулирования:

А – модель системы пределов административного-неправового-нерыночного градостроительства. Существовала в условиях отсутствия рынка недвижимости при социалистической системе хозяйствования;

Б – модель несистемы без пределов точечно-административного-неправового градостроительства. Ныне активно применяется в городе Москве, несмотря на наличие рынка недвижимости и имеющиеся в наличии законодательные возможности для правового градорегулирования, которые остаются не реализованными - фактически отвергнутыми;

В – модель системы пределов зонального-правового градорегулирования. Ныне не применяется в Москве (фрагментарно применяется в иных городах), несмотря на наличие рынка недвижимости и наличие законодательных возможностей, ныне фактически отвергнутых.

2) обозначения вида а1, б1, ... г2, ... д3... указывают на расположенные в конце данной таблицы пояснения к соответствующим позициям.

Характеристики компонентов морфологии застройки города, а также характеристики правовых институтов и процедур градорегулирования	Три модели градорегулирования – наличие (+), отсутствие (-) соответствующих характеристик морфологии застройки и процедур градорегулирования		
	А	Б	В
1. Наличие (+), отсутствие (-) юридически значимой дифференциации жилья как отделения одних видов от иных видов МКД, ЖК, различаемых по преимущественному назначению - для одиноких лиц, семей без детей и семей с детьми – дифференциации как по назначению, так и по размерам квартир, а также по территориальным зонам размещения соответствующих видов МКД, ЖК.	- a1	- b1	+ v1
2. Наличие (+), отсутствие (-) широкого диапазона размеров квартир в МКД и ЖК	- a2	+ b2	- v2
3. Наличие (+), отсутствие (-) обязательных для соблюдения удельных показателей, определяющих минимальную площадь земельного участка МКД, приходящуюся на 1 кв. метр общей площади квартир с учётом этажности МКД, - показателей, относящихся по своему правовому статусу к техническим регламентам безопасности	+ a3	- b3	+ v3
4. Наличие (+), отсутствие (-) широкой номенклатуры видов жилой застройки, включающей также и наёмные дома социального и коммерческого типов с дифференциацией их характеристик по территориальным зонам согласно градостроительным регламентам в составе ПЗЗ	- a4	- b4	+ v4
5. Наличие (+), отсутствие (-) обязательных для соблюдения верхних пределов застройки применительно ко всему городу и его локальным территориям	+, - a5	- b5	+ v5
6. Наличие (+), отсутствие (-) обязательных для соблюдения балансов между объектами застройки и их призванными обслуживать объектами инфраструктуры – социальной, транспортной, инженерно-технической	+, - a6	- b6	+ v6
7. Наличие (+), отсутствие (-) положения, согласно которому программы, связанные с масштабными планами строительства, реконструкции, реновации должны иметь своим юридически значимым первоисточником генеральный план города	- a7	- b7	+ v7
8. Наличие (+), отсутствие (-) положения, согласно которому к некоторому предельному сроку должны быть установлены границы земельных участков многоквартирных домов, то есть, должна быть снята планировочная неопределённость – город должен стать «упакованным» в юридическом смысле (см. приложение б).	- a8	- b8	+ v8
9. Наличие (+), отсутствие (-) рациональных и справедливых правовых процедур преобразования застроенных территорий	- a9	- b9	+ v9
10. Наличие (+), отсутствие (-) юридически значимых преемственных связей между документами градостроительного проектирования: генеральным планом, правилами землепользования и застройки, комплексным планом реализации генерального плана, документацией по планировке локальных территорий	- a10	- b10	+ v10

Пояснения к позициям таблицы приложения 1.

Пояснения к строке 1:

a1: при модели А по причине тотальной унификации МКД не могла существовать указанная юридически значимая дифференциация на местном уровне; очевидно также, что не мог существовать и такой тип жилья как «доходные дома»;

б1: при модели Б не существует указанная юридически значимая дифференциация, поскольку в полноценном виде она может быть создана только в условиях применения института правового-градостроительного зонирования – института, отсутствие-отторжение которого обеспечивает саму возможность существования модели Б. Отсутствие-отторжение указанного института не позволяет дифференцированно решать вопросы о распространении такого вида жилья, как доходные дома коммерческого и социального назначения;

в1: при модели В указанная юридически значимая дифференциация существует, поскольку она строится на применении института правового-градостроительного зонирования и является одним из базовых компонентов этой модели. Такая дифференциация включает не только различные виды МКД, но и такой вид жилья, как доходные дома коммерческого и социального назначения.

Пояснения к строке 2:

а2: при модели А по причине тотальной унификации МКД не мог быть широким диапазон размеров квартир;

б2: при модели Б должно было возникнуть и возникло явление, согласно которому наблюдается чрезвычайно широкий диапазон размеров квартир в МКД и ЖК. Причины и факты, относящиеся к этому явлению предъявлены при обсуждении и проверке на практике утверждения (1);

в2: при модели В не возникает широкого диапазона размеров квартир в МКД и ЖК, поскольку их группировка по размерам квартир «привязана» к соответствующим территориальным зонам, определённым ПЗЗ, что позволяет создавать дифференцированные территориальные группировки МКД и соразмерную потребностям семей с детьми дворовую-квартальную застройку.

Пояснения к строке 3:

а3: при модели А такие показатели существовали;

б3: при модели Б такие показатели были упразднены в статусе обязательных к соблюдению показателей (подробно об этом см. приложение 4);

в3: при модели В такие показатели устанавливаются в качестве технических регламентов безопасности – посредством показателей из свода правил (СП), показателей, ныне отсутствующих. Соблюдение этих показателей осуществляется одним из двух способов – определением минимальных размеров земельных участков различных видов МКД для различных территориальных зон в составе ПЗЗ: 1) определением таких минимальных размеров со ссылкой на соответствующий СП; 2) определением таких минимальных размеров с некоторым увеличением по сравнению с показателями соответствующего СП.

Пояснения к строке 4:

а4: при модели А в условиях тотальной унификации индустриального домостроения не могло существовать широкой номенклатуры видов жилой застройки, не говоря уже о наёмных домах;

б4: при модели Б в условиях отсутствия-отторжения правового градостроительного зонирования не может возникнуть широкая номенклатура видов жилой застройки (причины – см. обсуждение утверждения 1 в основном тексте);

в4: при модели В должна возникнуть широкая номенклатура видов жилой застройки, включая наёмные дома – должна возникнуть по причинам ориентации на дифференцированное удовлетворение разнообразных потребностей приобретателей жилья, для чего имеются необходимые исходные условия – применяется институт правового-градостроительного зонирования.

Пояснения к строке 5:

а5: при модели А имеется двойственная ситуация в том смысле, что номинально должен существовать генеральный план, а параллельно существует институт «предварительного согласования мест размещения объектов строительства» - институт, который не содержит запрета на несоблюдение генерального плана в части превышения верхних пределов застройки;

б5: при модели Б существует похожая ситуация, что и при модели А, с той лишь разницей, что теперь и формально узаконена ситуация, когда несоблюдение ГП и ПЗЗ не рассматривается как несоблюдение законодательства при том, что состоялось выхолащивание этих документов в юридическом и содержательном смыслах, включая упразднение требования об установлении верхних пределов застройки применительно ко всему городу и его локальным территориям (см. [7]);

в5: при модели В является обязательным соблюдение верхних пределов застройки, поскольку эти показатели закрепляются в качестве правового режима использования земельных участков, который фиксируется в градостроительных регламентах в составе ПЗЗ.

Пояснения к строке 6:

а6: при модели А имеется двойственная ситуация в том смысле, что номинально существует генеральный план, установивший балансы между объёмами застройки и их призванными обслуживать объектами инфраструктуры, имеются также нормативы градостроительного проектирования, но ответственность за их несоблюдение не установлена;

б6: при модели Б имеется номинальное наличие нормативов градостроительного проектирования, но за их несоблюдение не установлена ответственность (см. [9]);

в6: при модели В вся совокупность правовых инструментов градорегулирования направлена на то, чтобы поддерживать балансы между объёмами застройки и их призванными обслуживать объектами инфраструктуры при том, что несоблюдение этих балансов невозможно по правовым основаниям – соответствующее строительство не может быть начато при отсутствии обязательств такие балансы соблюдать, а также при том, что установлена ответственность за их неисполнение (см. [8], вопрос 1.2.4).

Пояснения к строке 7:

а7: при модели А не было юридически значимых запретов на то, чтобы соответствующие программы принимались бы, минуя базовый документ градостроительного проектирования – генеральный план;

б7: при модели Б также, как и при модели А, отсутствуют юридически значимые запреты на то, чтобы соответствующие программы принимались бы, минуя базовые документы градостроительного проектирования – ГП и ПЗЗ;

в7: при модели В существует содержательный и юридически значимый запрет на то, чтобы соответствующие программы принимались бы, минуя базовые документы градостроительного проектирования – ГП и ПЗЗ, поскольку иначе выполнение таких программ блокировалось бы отсутствием соответствующих прав и обязательств у правообладателей недвижимости.

Пояснения к строке 8:

а8: при модели А не было никакой необходимости устанавливать границы земельных участков для МКД по той причине, что отсутствие подлинных правообладателей недвижимости (собственников квартир) влечёт за собой отсутствие необходимости обозначать юридически значимые границы такой недвижимости применительно к земельным участкам;

б8: при модели Б неизбежно должна была случиться такая ситуация, чтобы операторы этой модели всемерно содействовали тому, чтобы город оставался «неупакованным» в части гарантированного отсутствия границ земельных участков МКД – отсутствия, которое обеспечивает возможность точечных вторжений на застроенную территорию (подробно об этом см. приложение 6);

в8: при модели В обеспечивается ситуация «упакованности» города в части наличия юридически значимых границ всех видов земельных участков, включая земельные участки МКД, земельные участки озеленённых территорий общего пользования в виде парков и прочих территорий (подробно об этом см. приложение 6).

Пояснения к строке 9:

а9: при модели А достаточно было иметь сугубо административные процедуры преобразования застроенных территорий, поскольку рациональные правовые процедуры могли бы возникать при наличии подлинных правообладателей недвижимости (собственников, арендаторов), а во время применения модели А таких правообладателей не было и не могло быть;

б9: при модели Б не может быть рациональных и справедливых правовых процедур преобразования застроенных территорий, поскольку такие процедуры предполагают наличие юридически значимых границ земельных участков, а также установление их правового режима посредством градостроительных регламентов в составе ПЗЗ – предполагают наличие того, что упраздняет саму модель Б, что для её операторов допустить невозможно (см. [8], вопросы 4.3.2 – 4.3.4);

и9: при модели В возникают условия для развёртывания рациональных и справедливых правовых процедур преобразования застроенных территорий (см. [8], вопросы 4.3.2 – 4.3.4).

Пояснения к строке 10:

а10: при модели А, в условиях господства административных способов управления городом обеспечение преемственных связей между документами градостроительного проектирования не могло стать юридически обязательным, поскольку это подрывало бы основы этого способа управления;

б10: при модели Б все усилия операторов этой модели направлены на обеспечение административной свободы от юридически обязательного обеспечения преемственности решений документов градостроительного проектирования, поэтому такая обязательность упраздняется, начиная с упразднения юридической значимости самих документов градостроительного проектирования (см. [7]);

в10: при модели В обеспечиваются юридически значимые преемственные связи между документами градостроительного проектирования, поскольку при отсутствии таких связей эта модель не могла бы возникнуть и применяться.

Приложение 2. Логическая модель определения трёх уровней комплексности того, что называется «жилыми комплексами» и их непосредственного окружения

Комплекс – это результат комплектования-собирания чего-то разного-частичного ради создания чего-то единого-целого, приемлемого с позиции целостности (функциональной, эстетической), которая таковой воспринимается теми, кто создаёт комплекс, и теми, для кого комплекс создаётся, - в рассматриваемом случае воспринимается застройщиком ЖК (которому обычно соответствующее восприятие передаёт архитектор) и потребителями-жильцами ЖК.

Для всех видов ЖК всегда и неизбежно существовали, существуют и будут существовать три следующих уровня функционирования, восприятия и оценки.

1. Микроуровень - субъектно-объектный уровень как наличие/отсутствие соотнесённости разных субъектов («сцепленных» с ячейками их проживания - квартирами) в объекте-здании – в многоквартирном доме (МКД), включённым в состав ЖК. Это уровень однородности/разнородности субъектов, при том предположении, что их комплектование-собираение в одном объекте-МКД не должно быть негативным, взаимно разрушительным (в функциональном и психологическом отношениях) для разных субъектов, но напротив – будет взаимно их поддерживать, а потому является возможным-приемлемым, желательным.

2. Мезо-уровень - локальный уровень соотнесённости включённых в ЖК МКД с их окружением ближним. Это уровень непосредственного окружения для МКД - уровень их ближнего окружения в виде наличия/отсутствия, достаточности/недостаточности: а) того, что может называться, оформленным пространством (двором), или не оформленным, аморфным, «безразличным» пространством между разными МКД в составе ЖК; б) объектов инфраструктуры (социальной – в виде наличия/отсутствия, достаточности/недостаточности мест в детских садах, школах; транспортной – в виде наличия/отсутствия, достаточности/недостаточности мест парковок автомобилей и прочее). Именно на этом уровне наиболее отчётливо начинает обнаруживаться наличие/отсутствие целостности - того, что следовало бы называть «полнотой/неполнотой жилищного продукта» - того, что определяет пограничную линию, отделяющую возникновение-существование подлинного ЖК от его фактического отсутствия, но при номинальном-назывном наличии – от существования того, что согласно объективным показателям должно бы называться не иначе, как имитация ЖК, или псевдо-ЖК.

3. Макроуровень - городской уровень соотнесённости того, что называется ЖК с его окружением дальним (далее ближнего окружения на предшествующем уровне). Это уровень более масштабный, чем уровень локальной связности-соотнесённости МКД в составе ЖК, это характеристика специфического положения ЖК, совокупностей ЖК в структуре города.

Важно знать о существовании этой простой трёхчастной структуры, поскольку при непредвзятом изучении с морфологической стороны ЖК никак невозможно не учитывать объективное наличие указанных взаимосвязанных пространственных уровней, определяющих характеристики любых видов и примеров ЖК.

Приложение 3. Вопрос об ошибке неустановления в законодательстве юридически значимых минимальных размеров квартир в виде требований безопасности

Этот вопрос должен быть рассмотрен с двух сторон: со стороны требований смысла и правовой логики и со стороны ненешней практики.

Требования смысла являют себя последовательностью следующих положений:

- антропометрия – это размерность, перелагаемая на пространство пребывания человека. Умаление такой размерности сверх некоторых пороговых-минимальных значений сопрягается с опасностью, допускать которую нельзя;

- недопущение опасности – это установление требований соблюдения некоторых минимальных параметров для пространств пребывания человека, начиная с жилища;

- то есть, рационально организованное существование людей в пространстве немисливо без установления указанных требований, а полномочиями по их установлению должно обладать государство, а форма такого установления – это соответствующие своды правил, которые должны содержать минимальные требования безопасности, начиная с минимальных размеров однокомнатных квартир в многоквартирных домах.

Практика по рассматриваемому вопросу описывается следующими положениями:

- существует специальный свод правил (СП)⁷³, который в силу правовой логики должен был бы содержать определённые с позиций безопасности обязательные для соблюдения минимальные размеры однокомнатных квартир в многоквартирных домах;

- в указанном СП вместо обязательных для соблюдения минимальных размеров указаны не обязательные для соблюдения, но всего лишь рекомендуемые минимальные размеры однокомнатных квартир, причём только квартир «социального использования»⁷⁴;

- отмеченный факт: 1) означает то, что указанный СП противоречит базовому федеральному закону о техническом регулировании в том смысле, что технические регламенты (в том числе установленные посредством принятия сводов правил) не могут содержать ничего иного, кроме минимальных требований безопасности (не могут

⁷³ "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 N 883/пр) (ред. от 19.12.2019).

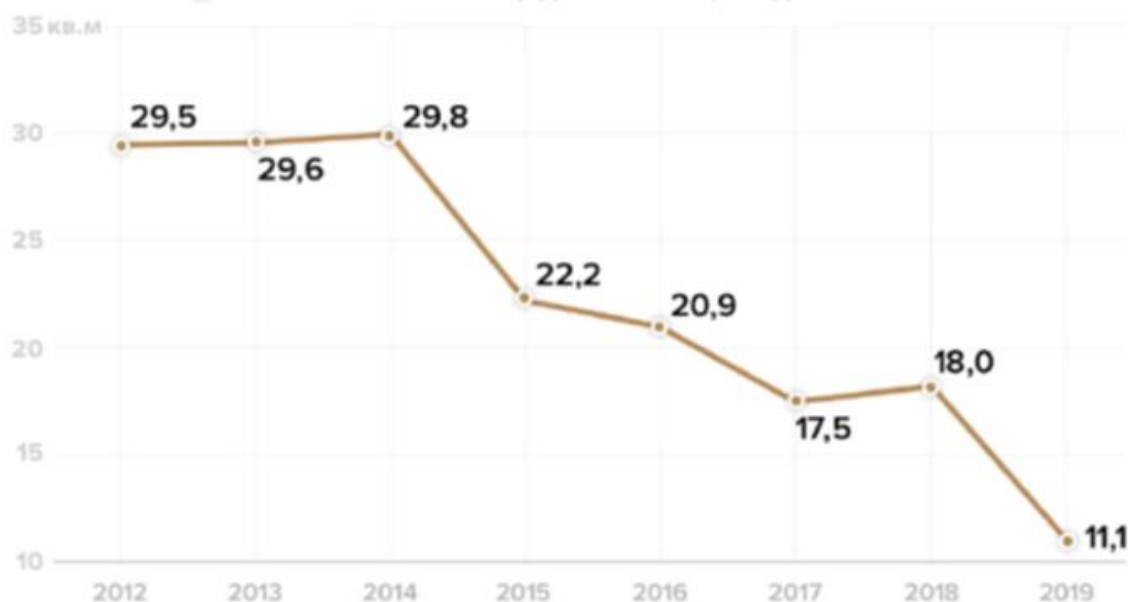
⁷⁴ Пункт 5.2 СП 54.13330.2016: «В многоквартирных зданиях государственного жилищного фонда ... минимальные площади квартир социального использования (без учета площадей балконов, лоджий, террас, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) и число их комнат рекомендуется принимать согласно таблице 5.1...». В таблице 5.1 рекомендуемая площадь однокомнатных квартир указана следующим диапазоном значений: 28-38 кв. метров. При этом «Для конкретных регионов и городов число комнат и площадь квартир допускается уточнять по согласованию с органами местного самоуправления с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства». То есть, указанные рекомендуемые показатели определены не с позиций обеспечения минимальных требований безопасности, но с позиции бюджетных возможностей государства создавать жильё «социального использования».

содержать замещений требований посредством необязательных к исполнению рекомендаций)⁷⁵; 2) означает то, что указанные положения указанного СП не имеют юридической силы – могут не выполняться; 3) свидетельствует о том, что федеральные органы власти доньше ещё не выполнили свои обязанности (обязанности из логики права проистекающие) по установлению юридически значимых требований относительно минимальных размеров квартир в многоквартирных домах;

- в условиях отсутствия подлинного правового регламентирования указанного вопроса наблюдается создание на рынке жилища квартир с площадью существенно ниже той, которая рекомендуется указанным СП – создаётся ситуация опасная с точки зрения несоблюдения, в частности, механической безопасности (см. ниже рис. ПЗ).

Таким образом, как со стороны правовой логики, так и со стороны практики выявлена необходимость определения юридически значимых минимальных размеров квартир.

Наличие такого юридически значимого определения будет означать, что могут быть только квартиры либо по площади равные минимальным размерам, либо квартиры, размеры которых больше минимальных размеров. Вопросы же установления размеров квартир в МКД сверх минимальных размеров должны регламентироваться посредством градостроительных регламентов в составе ПЗЗ – регламентироваться дифференцированно применительно к различным территориальным зонам города и сообразно демографической структуре его населения.



⁷⁵ См. часть 1 статьи 7 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании": «Технические регламенты с учетом степени риска причинения вреда устанавливают минимально необходимые требования, обеспечивающие: ... механическую безопасность, пожарную безопасность ...».

Рис. ПЗ. Динамика изменения показателя минимальной площади квартиры за период с 2012 по 2019 год. Для справки: согласно СП 54.13330.2016 рекомендуемая минимальная площадь квартир в многоквартирных домах должна составлять не менее 28 кв. метров.

Приложение 4. Вопрос об ошибке неустановления минимальных размеров земельных участков, приходящихся на каждый квадратный метр квартир в МКД с учётом их этажности, - размеров, которые должны устанавливаться в качестве требований безопасности⁷⁶

Следующие положения в совокупности дают несубъективные ответы на данный вопрос.

1. Если беспристрастно взглянуть со стороны логики регулирования, то можно с уверенностью утверждать, что не могут не устанавливаться минимальные размеры земельных участков (ЗУ) применительно к различным видам объектов. Минимальные размеры ЗУ – это те размеры: 1) в границах которых могут быть обеспечены минимальные требования безопасности – механической безопасности, безопасности для пользователей зданий, а также иных видов безопасности⁷⁷; 2) отталкиваясь от которых, можно и должно дифференцировать по территории города размеры ЗУ, устанавливая их не менее минимальных размеров, - обеспечивать начальные условия для развёртывания системы рационального градостроительного проектирования, отвечающей различным условиям и требованиям, позволяющей гибко решать различные ситуативные задачи⁷⁸.

2. Согласно пункту 1 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ: *«Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами»*). Это правильно, но с небольшой оговоркой. Градостроительные регламенты утверждаются в составе правил землепользования и застройки (ПЗЗ) органами местного самоуправления. Однако, требования безопасности не могут утверждаться органами местного самоуправления, а утверждаются федеральными органами исполнительной власти согласно законодательству о техническом

⁷⁶ Представленный ниже текст является фрагментом (вопрос 3.2.2) из книги [8].

⁷⁷ В данном случае есть основания говорить, как минимум, о четырёх из восьми видов безопасности, определённых частью 6 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: безопасность механическая; безопасность пожарная; безопасность для пользователей зданиями и сооружениями; безопасность в части доступности для маломобильных групп населения.

⁷⁸ Это положение связано с методологией создания локальной (не отвлечённо-универсальной) архитектурно-строительной типологии объектов обслуживания применительно к особенностям различных урбанизированных территорий. См. [8], ответ на вопрос 3.4.9.

регулировании. Это значит, что минимальные размеры земельных участков, в силу логической необходимости предопределяемые требованиями безопасности, должны определяться законодательством о техническом регулировании, а градостроительные регламенты должны устанавливать минимальные размеры земельных участков не менее тех, которые установлены законодательством о техническом регулировании, - без противоречий этому законодательству. В этом отношении формулировка пункта 1 статьи 11.9 ЗК РФ нуждается в уточнении.

3. Что происходит в случаях, когда законодательством о техническом регулировании не установлены требования безопасности минимальные размеры земельных участков для соответствующих видов объектов? Например, для многоквартирных домов (МКД)⁷⁹. Применительно к МКД сложилась ситуация, содержание которой следует воспроизвести, поскольку это помогает понять многое о том, как устроена действующая система градорегулирования.

Долгое время в Градостроительном кодексе Российской Федерации (ГрК РФ) действовала норма, согласно которой *«размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий»*⁸⁰. Наличие этой нормы до её упразднения понуждало, например, при межевании территорий расположения МКД выдерживать приемлемые размеры их ЗУ – приемлемые прежде всего с позиций безопасности механической (функциональной), пожарной, эксплуатационной. С упразднением этой нормы в 2014 году фактически были упразднены основания для понуждения органов власти и застройщиков к соблюдению безопасности в указанной части, то есть, был снят запрет на несоблюдение требований безопасности, обеспечиваемой минимальными размерами земельных участков МКД.

Однако, упразднение указанной нормы не может упразднить как логическую, так и практическую потребность в её наличии в системе градорегулирования, либо в наличии подобной нормы. Эта неупразднимая потребность должна как-то проявиться (несмотря на её законодательное упразднение). Как? Путём замещения. Если законодательство о техническом регулировании не предъявляет указанной нормы, то она должна быть где-то и кем-то предъявлена. Где и кем? Самый простой ответ: в составе нормативов

⁷⁹ Не содержатся определяемые требованиями безопасности удельные показатели минимальных размеров земельных участков для многоквартирных домов в специализированном своде правил: СП 54.13330.2011. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 N 778; указанный СП утратил силу с 4 июня 2017 года, за исключением отдельных положений).

⁸⁰ Эта норма была закреплена в первом ГрК РФ от 1998 года, воспроизведена в ГрК РФ от 2004 года (часть 4 статьи 43) и упразднена в 2014 году посредством № 171-ФЗ.

градостроительного проектирования (НПП). Это так и происходит в действительности⁸¹. Если же так, то неизбежно возникает ситуация коллизионная с правовой и содержательной точек зрения, а именно:

1) неизбежно нарушается федеральное законодательство в том смысле, что неправомерно расширяется предмет НПП⁸² и происходит замещение предмета регулирования безопасности федеральным законодательством о техническом регулировании – предмета, который по умолчанию преобразуется в предмет регулирования, как бы осуществляемого на региональном, или местном уровне. Одновременно происходит превышение полномочий органами власти, самовольно взявшими на себя не принадлежащее им право утверждать в составе НПП нормы, относящиеся к безопасности;

2) поскольку ныне упразднены ранее существовавшие пределы в виде минимальных размеров земельных участков МКД, то устранён и официальный запрет на установление размеров таких ЗУ «меньше минимально дозволённых». Поэтому логика местных изменений нормативной правовой базы должна проявиться на практике - должна обнаружиться негативная динамика уменьшения таких минимальных пределов и дальнейшего продвижения в сторону всё более значительного уменьшения удельных размеров земельных участков МКД⁸³;

3) установленные в НПП удельные размеры земельных участков МКД не имеют статуса требований безопасности (в отличие от показателей, установленных законодательством о техническом регулировании). Поэтому эти уже номинально уменьшенные размеры могут беспрепятственно уменьшаться ещё более, поскольку на то

⁸¹ См., например: 1) Постановление Кабинет Министров Республики Татарстан от 27 декабря 2013 года № 1071 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Татарстан»; 2) Решение городской Думы Ростова-на-Дону от 26 февраля 2008 г. № 353 «Об установлении состава, порядка подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования»; 3) Постановление Правительства Москвы от 25 января 2000 г. № 49 «Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы МГСН 1.01-99» (в редакции от 23.12.2015 № 945-пп).

⁸² См. главу 3.1 ГрК РФ.

⁸³ Действительно такая динамика обнаруживается. Последовательно уменьшается обеспеченность одного кв. метра общей жилой площади МКД требуемым количеством кв. метров земельного участка МКД. Это уменьшение происходит не только за счёт последовательного роста этажности МКД, влекущего за собой неизбежное уменьшение удельной обеспеченности единицы площади жилья определённой площадью земельного участка, но - что важно отметить – также и за счёт намеренного уменьшения этого показателя для МКД одинаковой этажности. Так, например, согласно различным документам различных городов применительно к 16-этажным МКД этот показатель уменьшен на 20, 40, 60 процентов по сравнению с показателями, которые устанавливались ранее на федеральном уровне. Указанное сопоставление основывалось на следующих источниках: 1) Э.К. Трутнев, Л.Е. Бандорин, Т.В. Гудзь и др. Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения. М.: Фонд «Институт экономики города», 2006; 2) Решение городской Думы Ростова-на-Дону от 26 февраля 2008 г. № 353 «Об установлении состава, порядка подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования»; 3) Постановление Правительства Москвы от 25 января 2000 г. № 49 «Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы МГСН 1.01-99» (в редакции от 23.12.2015 № 945-пп).

нет формального запрета со стороны закона. Например, вплоть до размеров ЗУ по внешнему контуру МКД, что можно наблюдать в случаях межевания территорий расположения МКД⁸⁴.

Таким образом, рассмотренный пример демонстрирует следующее. Различные институты градостроительного нормирования с практической (но не с правовой - !) точки зрения как бы обладают свойством сообщающихся сосудов. Это свойство иногда (порой - часто) порождает соблазн неправомерно смешивать указанные институты и, или вытеснять-упразднить одним видом другой вид градостроительного нормирования. Невыполнение, или не полное выполнение предназначения одного института может спровоцировать деформацию системы регулирования с негативными последствиями не только для практики градостроительного проектирования, но и для практики жизни людей в городе⁸⁵.

Для уяснения изложенного выше текста полезно обратиться к рисункам П4.1 и П4.2.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий разной этажности

Строительные нормы	Этажность															Более 22
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	
Нормативы градостроительного проектирования городского округа "город Ростов-на-Дону", утверждённые решением городской Думы от 26.02.2008 N 353																
30 квм/чел	0,9		0,65		0,49		0,43	0,39	0,34	0,31	0,27					
35 квм/чел	0,77		0,56		0,42		0,37	0,33	0,29	0,26	0,23					
40 квм/чел	0,68		0,49		0,37		0,32	0,29	0,25	0,23	0,2					
Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные Приказом Минземстроя России от 26 августа 1998 года № 59.																
1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП 11-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 г. СНиП 11-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	-	-	-	-	-	-	-
ВСН 2-85	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	-

⁸⁴ О деструктивных последствиях таких действий см.: 1) Э.К. Трутнев, Л.Е. Бандорин, Т.В. Гудзь и др. Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения. М.: Фонд «Институт экономики города», 2006; 2) «Право на город: выбор между градостроительством и градорегулированием»: http://www.urbanconomics.ru/sites/default/files/59_faq_trutnev.pdf ; 3) С.Л.Москалик «Связь правовых ограничений на превышение плотности застройки с эффективностью системы градорегулирования (анализ на примере документов градостроительного проектирования в городе Москве)». Магистерская диссертация, Высшая школа урбанистики, М., 2015.

⁸⁵ Негативные проявления такой практики могут ужесточаться, особенно когда системные действия в рамках градостроительного проектирования подменяются несистемными. Об этом см., например, раздел 2.2 «Вопрос о замещении несистемным документом системных документов по планировке территории и возможности на основе заблаговременно изменённого законодательства несоразмерно уменьшать площади земельных участков многоквартирных домов» в тексте, размещённом на сайте Высшей школы урбанистики: [https://urban.hse.ru/data/2017/08/14/1174402466/%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%B3%20%D0%B2%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B5%20%D0%BE%20%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BD%86%D0%B8%D0%B8%20\(07%2008%2017\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2017/08/14/1174402466/%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%B3%20%D0%B2%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B5%20%D0%BE%20%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BD%86%D0%B8%D0%B8%20(07%2008%2017).pdf)

Рис. П4.1. Сопоставление показателей двух документов, относящихся к установлению удельных показателей земельной доли, приходящейся на 1 кв. метр общей площади квартир в МКД: 1) голубой цвет – показатели, которые содержались в «Методических указаниях...», утверждённых Приказом Минземстроя России 26.08.1998 года № 59; 2) жёлтый цвет – показатели, которые содержались в нормативах градостроительного проектирования, утверждённых решением городской Думы Ростова-на-Дону 26.02.2008 года № 353.

По отдельным позициям указанные показатели разнятся в три раза – в более позднем документе эти показатели были уменьшены почти в три раза: например, ранее считалось, что для 12-этажных МКД приемлемы значения 0,80-0,94, но в последствии – 0,25-0,34 метров ЗУ на 1 кв. метр площади квартир.



Рис. П4.2. Визуальное отображение последствий неконтролируемого со стороны федеральной власти уменьшения минимальных размеров земельных участков, которые должны приходиться на каждый квадратный метр площади квартир в МКД:

- П4.2.1 – результаты неконтролируемого уменьшения указанных размеров – «дворы-колодцы», гигантских размеров;

- П4.2.2 - результаты регламентирования указанных размеров – соразмерная дворовая-квартальная застройка.

Приложение 5. Таблица ныне сложившегося распределения значений показателей площадей квартир в различных ЖК с учётом их расположения в плане города и близости к транспортным узлам

Примеры ЖК	Диапазоны площадей квартир, кв. м (числитель), и отношение максимального значения к минимальному значению площадей квартир (знаменатель) в ЖК с различным расположением в плане города					
	Условные обозначения: А – историческая часть города; Б – срединная часть города; В - ближняя периферия города; Г – дальняя периферия города; а - близость к транспортным узлам; б – относительная удалённость от транспортных узлов					
	А	Б		В		Г
а	а	б	а	б	а	б
1. ЖК «ЗИЛАРТ»		(34-222) / 6,5				
2. ЖК «ЛЕФОРТОВО ПАРК»		(21,3-114,8) / 5,4				
3. ЖК «NOW»		(30,6-149,4) / 4,9				
4. ЖК «LIFE КУТУЗОВСКИЙ»		(47,5-237,8) / 5,0 (парк)				
5. ЖК «ПАВЕЛЕЦКАЯ СИТИ»		(20,5-137,5) / 6,7				
6. ЖК «ЛИЦА»			(35-176) / 5,0			
7. ЖК «ВИНОГРАДНЫЙ»			(69,6-236) / 3,4 (парк)			
8. ЖК «TREND»			(36,6-139,4) / 3,8 (парк)			
9. ЖК «ОКтябрьское ПОЛЕ»			(28-118) / 4,2			
10. ЖК «МИХАЙЛОВСКИЙ ПАРК»				(21,5-97,9) / 4,5		
11. ЖК ALIA				(24-113) / 4,7		
12. ЖК «ФЕСТИВАЛЬ ПАРК»				(29,3-118,3) / 4,0		
13. ЖК «МЕТРОПОЛИЯ»				(21,7 – 105,5) / 4,86		
14. ЖК «МАНИФЕСТ»				(20 – 98) / 4,9		
15. ЖК AQUATORIA				(33 – 246) / 7,45		
16. ЖК «HOLLAND PARK»					(26-123) / 4,7	
17. ЖК «ПРЕОБРАЖЕНИЕ»					(22-105) / 4,8	
18. ЖК «ФОНВИЗИНСКИЙ»					(24-106) / 4,4	
19. ЖК «SPIRES»					(38,2-279) / 7,3 (парк)	
20. ЖК «НЕБО»					(27,6 – 136,4) / 4,9	
21. ЖК «СЕРЕБРЯНЫЙ ФОНТАН»					33,8 – 181,5 / 5,4	

22. ЖК «GREEN PARK»					(22,55 - 125) / 5,54		
23. ЖК «LEVEL АМУРСКАЯ»					(18,9 - 80,6) / 4,26		
24. ЖК FoRest						(28,5-95,8) / 3,36	
25. ЖК «ЛЮБЕРЦЫ ПАРК»						(19,8 - 115) / 5,8	
26. ЖК «САЛАРЬЕВО ПАРК»						(25,2 - 109,6) / 4,35	
27. ЖК «РУМЯНЦЕВО-ПАРК»						(20 - 110) / 5,5	
28. ЖК «ОДИНБУРГ»							(22-103) / 4,7
29. ЖК «ЮЖНАЯ БИТЦА»							(27-103) / 3,8
30. ЖК «ЛЕСОПАРКОВЫЙ»							(36-106) / 2,9
31. ЖК «ЦВЕТОЧНЫЕ ПОЛЯНЫ»							(33-118) / 3,6
32. ЖК «АЛХИМОВО»							(22,8-72) / 3,15
Обобщённые показатели по поясам удалённости от центра города (*)		(30,6 - 222) / (5,0 - 6,7)	(35 - 118) / (4,2 - 5,0)	(21,5 - 113) / (4,5 - 4,9)	(22,5 - 181) / (4,7 - 5,5)	(20 - 115) / (4,3 - 5,5)	(22,8 - 106) / (3,2 - 3,8)

(*) Исключались максимальные и минимальные значения с целью нивелирования искажающего воздействия на обобщённые показатели нехарактерных, «экстремальных» случаев.

Приложение 6. Вопрос о том, что такое «город неупакованный-нерегламентированный». Фрагмент текста из книги [8] – обсуждение вопроса (4.1.1) о максимизации института планировки территории

Действия в городе, не основанные на непротиворечивом логико-правовом фундаменте, обречены породить неопределённости, конфликты и неэффективные процедуры. Такой фундамент – это исходная фиксация существующих юридических фактов (в том числе путём их завершающего оформления – внесения в ЕГРН⁸⁶) до того, как начнётся на их основе процесс создания новых юридических фактов посредством применения соответствующего института градорегулирования – территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории. Эта простая логика могла бы претендовать на незыблемую универсальность методического постулата, если бы не нынешнее состояние института планировки территории, которое заставляет усомниться в сказанном и проверить его правильность.

Сложилась такая ситуация, когда с использованием, либо без использования института планировки территории можно создавать новые юридические факты, игнорируя существующие юридические факты, не завершённые окончательным юридическим

⁸⁶ Единый государственный реестр недвижимости.

оформлением – внесением соответствующих сведений в ЕГРН. То есть, отсутствует необходимое – упомянутый логико-правовой фундамент. При отсутствии такого фундамента нет возможности приступить к выстраиванию логико-правовой модели института планировки территории, не удостоверившись предварительно, что этот фундамент всё-таки существует, а если удостоверение не удастся приобрести, то придётся признать, что в силу неких объективных обстоятельств невозможно создать устойчивую логико-правовую модель для института планировки территории, то есть, в действительности мы имеем дело не с правовым институтом, а всего лишь с конгломератом плохо согласующихся друг с другом действий, не оправданных максимальной логикой права.

Итак, прежде, чем приступать к построению логико-правовой модели того, что претендует называться «институтом планировки территории» необходимо удостовериться в наличии возможности подвести под него фундамент – удостовериться в том, что при применении этого института совсем не обязательно игнорировать существующие юридические факты. Сначала исследуем вопрос о том, как такое игнорирование происходит ныне, а затем – вопрос о том, как такое игнорирование можно и нужно предотвратить.

В чём заключается и почему происходит игнорирование существующих юридических фактов?

Этот вопрос неизбежно возникает применительно к ситуации расположения в кварталах, микрорайонах многоквартирных домов (МКД), когда для них не образованы земельные участки. Смысл вопроса раскрывается следующими положениями.

1. Собственники помещений в МКД имеют право приобрести в общую долевую собственность земельный участок, на котором располагается МКД. Это право:

- не может быть упразднено, то есть существует «вечно» - до тех пор, пока оно не будет реализовано⁸⁷;

- помимо неупразднимости не может быть обращено в понуждение его реализовать до истечения некоторого ограниченного срока;

- реализуется «в любое время», либо может не реализовываться вовсе без наложения каких-либо санкций на субъектов этого права за его «нереализацию»⁸⁸.

⁸⁷ Реализуется это право одним способом: путём образования-формирования границ земельного участка и его государственного кадастрового учёта. См. часть 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации»: «Со дня проведения государственного кадастрового учёта земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме».

⁸⁸ Имеется следующая особенность. В случае возникновения намерений по реконструкции МКД (по увеличению площади МКД, например, путём надстройки МКД дополнительными этажами, пристройки дополнительных помещений), они могут быть реализованы только при наличии оформленной в соответствии

2. В силу первого положения существует феноменальная ситуация, когда имеются объекты недвижимости без земельных участков (которые физически существуют и как бы принадлежат объектам, но при отсутствии какого-либо представления о прохождении границ их земельных участков) – ситуация «неупакованности» города, ситуация ненормальная – вне области нормы располагаемая (см. рис. П6).

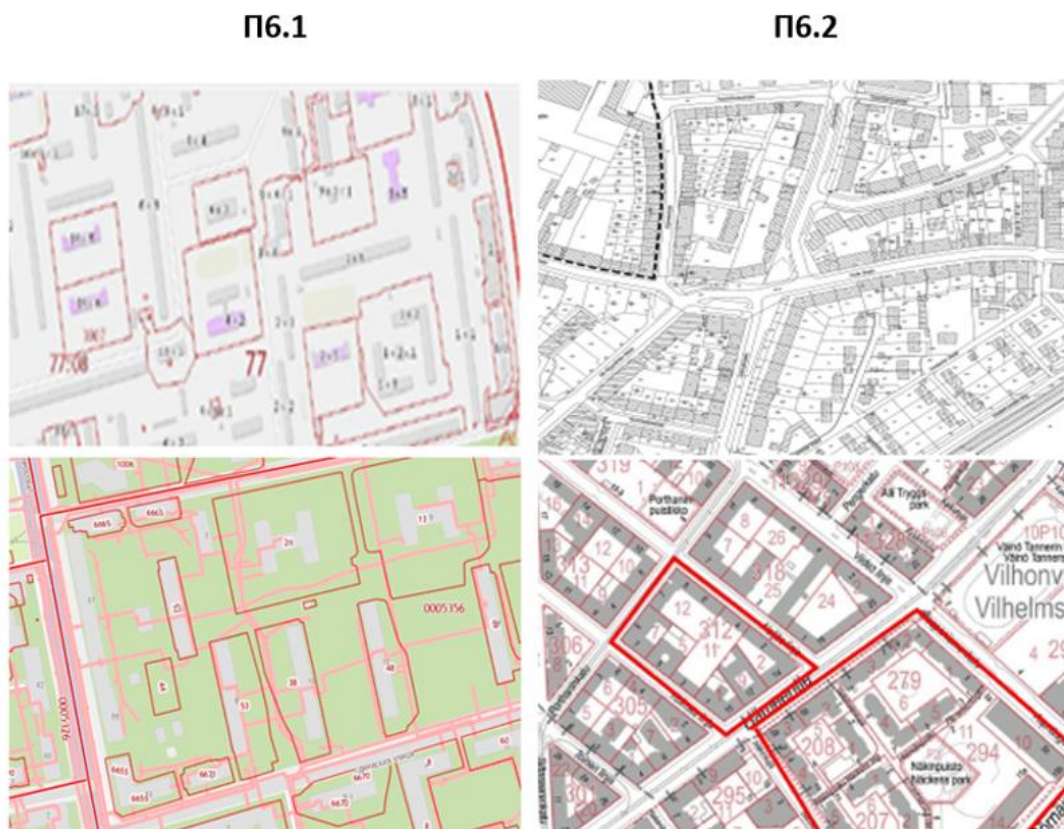


Рис. П6. Сопоставление городов «неупакованных» (П6.1) и городов «упакованных» (П6.2)

3. «Неупакованная» застроенная территория квартала, микрорайона – территория без земельных участков. Такая застроенная и недооформленная с правовой точки зрения территория обречена быть мишенью внедрения в неё объектов уплотнительной застройки.

4. Ныне существуют два законами определённые способа такого внедрения через образование новых земельных участков на застроенных территориях, где формально нет существующих земельных участков, но есть нереализованные права на ещё не явленные земельные участки МКД, - системный и несистемный способы.

Системный способ – это образование земельных участков в контексте окружения иных земельных участков, образование посредством проектов межевания территории⁸⁹.

с законодательством общей долевой собственности на земельный участок МКД – после образования такого земельного участка и осуществления его государственного кадастрового учёта.

⁸⁹ Пункт 3 статьи 11.3 ЗК РФ: «Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков: ...4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами».

Несистемный способ – это образование земельных участков без учёта контекста окружения иных земельных участков, образование посредством схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории⁹⁰.

5. Очевидно, что в территорию, «неупакованную» - формально не разделённую на земельные участки МКД, внедрение уплотнительными объектами не может не затрагивать права собственников квартир в МКД, не реализовавших свои права на земельные участки. Поскольку это так, то при системном отношении к решению проблемы должны быть предъявлены требования к правовым технологиям соблюдения этих прав. Однако, нынешняя реальность не направляется такими требованиями:

- при несистемном подходе (когда применяются схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории) вообще отсутствуют какие-либо формально-процедурные понуждения со стороны закона указанные права соблюдать каким бы то ни было способом;

- при системном подходе (при использовании проектов межевания территории) есть требование закона о проведении публичных слушаний, но отсутствуют какие бы то ни было указания о соблюдении минимальных размеров земельных участков МКД – размеров, которые реально защищали бы права собственников квартир на минимально приемлемое для их жизни внешнее по отношению к МКД пространство⁹¹.

6. Таким образом, выясняется, что, действительно, имеется область существующих юридических фактов, которая в силу незавершённости их оформления поддерживается в состоянии перманентной неопределённости, что позволяет эти факты игнорировать и, соответственно, как бы по закону игнорировать реальные права собственников квартир в многоквартирных домах.

⁹⁰ Возможность применения такого способа определена нормой статьи 7.2 Федерального закона от 1 июля 2017 года № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве». Для обеспечения возможности применения такого несистемного способа № 141-ФЗ упраздняет необходимость применения следующих универсальных норм федеральных законов: 1) нормы ЗК РФ, согласно которой образование земельных участков в границах элементов планировочной структуры, застроенных многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденными проектами межевания территории (подпункт 4 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ); 2) нормы ГрК РФ, согласно которой проекты межевания территории подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях (часть 5 статьи 46 ГрК РФ). См. об этом: https://urban.hse.ru/discussion_trutnev_tehnologia

⁹¹ Такие законодательные гарантии относительно минимальных размеров земельных участков МКД ранее существовали – до принятия 23 июня 2014 года № 171-ФЗ, посредством которого была упразднена прежняя формулировка части 4 статьи 43 ГрК РФ: «*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий*». См. об этом: Трутнев Э.К. Деструкция города строительством. К постановке неопознанной проблемы – исследовательской, законодательской, управленческой // Городские исследования и практики. № 2, 2016.: https://usp.hse.ru/data/2017/01/09/1115438994/%D0%93%D0%B8%D0%9F_2016_02_small.pdf

7. Очевидно, что такая ситуация свидетельствует о наличии деструктивных проявлений в законодательном обеспечении рассматриваемой области градорегулирования, а также о необходимости такое обеспечение исправить.

Как можно и нужно предотвратить игнорирование существующих юридических фактов?

1. Обречена породить противоречия и конфликты та законодательная система, которая допускает бесконечно долго существовать реальным юридическим фактам в области неопределённости, не допуская им стать явными – существовать без завершения процесса их юридически корректного оформления. Поэтому стоит вопрос о том, как остановить продление этой «дурной неопределённости» в бесконечное будущее? Принцип максимальности помогает искать и найти ответ на этот вопрос.

2. Одной из первоочередных обязанностей публичной власти является обеспечение безопасности нахождения граждан на территории города.

3. В отношении этого вида безопасности предъявлен ряд доказанных положений⁹²:

- безопасность функциональная, эксплуатационная обеспечивается, среди прочего, установлением минимальных размеров земельных участков применительно к различным видам объектов, включая МКД, - установлением показателей минимально необходимой площади земельного участка, приходящейся на каждую единицу общей площади самого объекта;

- со стороны правовой технологии градорегулирования размеры земельных участков имеют два проявления: а) с позиций безопасности установленные минимальные размеры земельных участков – установленные федеральным законодательством о техническом регулировании; б) с позиций локальной ситуативности установленные в ПЗЗ размеры земельных участков не менее размеров, установленных с позиций безопасности;

- в ГрК РФ должна быть введена норма, по содержанию аналогичная той, которая действовала до 2014 года и была упразднена посредством № 171-ФЗ (см. сноску выше об указанной норме), но дополненная указанием о том, что требованиями безопасности определяемые минимальные размеры земельных участков МКД устанавливаются федеральным законодательством о техническом регулировании;

- ввести в федеральное законодательство о техническом регулировании показатели минимально необходимой по требованиям безопасности площади земельных участков

⁹² См. [8], вопрос 3.2.2.

МКД, приходящейся на каждую единицу общей площади МКД в зависимости от диапазонов этажности МКД⁹³.

4. Поскольку одна из первоочередных обязанностей публичной власти состоит в обеспечении безопасного нахождения граждан на территории города, включая земельные участки МКД, то ничто не препятствует тому, чтобы посредством норм федерального закона было введено регулирование, согласно которому:

- на органы местного самоуправления возлагалась обязанность к предельному сроку завершить подготовку и утверждение проектов межевания территории в целях образования земельных участков МКД;

- по истечении предельного срока и при отсутствии исполнения указанной обязанности устанавливается запрет на принятие решений о проведении аукционов по предоставлению прав комплексного и устойчивого развития соответствующих территорий.

5. Введение указанной законодательной новеллы будет означать, что:

- публичная власть обеспечила безопасность граждан путём сохранения минимально необходимого в целях безопасности пространства вокруг одних МКД и недопущения умаления пространства меньше минимально необходимого для других МКД⁹⁴;

- собственники квартир в МКД не понуждаются против их воли к принятию ими решений об обращении в уполномоченные органы для проведения государственного кадастрового учёта земельных участков МКД – решений, которые принимаются, или не принимаются по усмотрению собственников квартир;

- внедрения в застроенную МКД территорию ради новой уплотнительной застройки вопреки положениям утверждённых проектов межевания (в том числе внедрения посредством подготовки схем расположения земельных участков на кадастровой карте территории) перестают быть возможными;

- планируемые преобразования кварталов, микрорайонов МКД будут происходить не столько «точечно», сколько комплексно – поквартально.

⁹³ Эти показатели существовали и существуют в практике регулирования, см. например: Э.К. Трутнев, Л.Е. Бандорин, Т.В. Гудзь и др. Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения. М.: Фонд «Институт экономики города», 2006. Однако правовая природа этих показателей часто представляется неправильно – представляется не как проявление технических регламентов безопасности, а как часть нормативов градостроительного проектирования, см. [8], ответ на вопрос 3.2.2.

⁹⁴ Практика показывает, что ныне размеры земельных участков многоквартирных домов при подготовке проектов межевания уменьшаются до одной четверти, одной трети потребного размера, требованиями функциональной и эксплуатационной безопасности определяемого. См. об этом: 1) Э.К. Трутнев, Л.Е. Бандорин, Т.В. Гудзь и др. Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения. М.: Фонд «Институт экономики города», 2006; 2) С.Л. Москалик «Связь правовых ограничений на превышение плотности застройки с эффективностью системы градорегулирования (анализ на примере документов градостроительного проектирования в городе Москве)». Магистерская диссертация, Высшая школа урбанистики, М., 2015.

6. Указанным способом будет преодолена ныне имеющая место фактически неправовая ситуация, когда институт планировки территории может основываться на игнорировании существующих юридически значимых фактов, то есть, этот институт будет поставлен на правовую основу также и для того, чтобы он мог в дальнейшем повышать свою эффективность.