

**АЗБУКА ПОНЯТИЙ
ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ**
с доказательствами, иллюстрациями, комментариями
(по состоянию на 10.02.25)

*Понятия градорегулирования, не отмеченные
доказательными определениями, как правило, замещаются
умолчаниями, ошибочными идеями, лукавством и даже прямой ложью – тем, что
деформирует мышление и далее - порядок устройства города и достойную жизнь в нём*

Градорегулирование ныне существует в условиях противоречий - очевидных и иных¹.

Между тем понятия градорегулирования обладают той особенностью, что их определения воспроизводятся как бы сами собой по причине их объективного характера – воспроизводятся принудительно для склонных к разумению субъектов, которые логикой понуждаются соглашаться с такими несубъективными определениями – неизбежно доказательными-неопровержимыми².

Нынешняя законодательная практика демонстрирует себя не всегда обязанной соглашаться с тем, что неопровержимо доказано, но нередко утверждает-закрепляет псевдо-правовыми нормами то, что доказано как противоречие и причина деструктивной практики.

Данная Азбука призвана содействовать обретению разума через воспитание на конкретных примерах аналитического мышления у студентов, специалистов и иных заинтересованных субъектов в том числе ради преодоления законодательных, проектных, строительных коллизий и деструкций в сфере градорегулирования и в жизни горожан.

Текст Азбуки построен так чтобы удерживать внимание читателей на понуждающей логике течения процесса самопроизвольного восстановления-реконструирования понятий градорегулирования при том, что для особо заинтересованных читателей остаются открытыми возможности расширять знания посредством знакомства с иными работами, имеющими отношение к понятиям градорегулирования, - работами, которые можно обнаружить, познакомившись, например, с публикациями, обозначенными в ссылке 1. Особо важно для

¹ Доказательства того, что это действительно так, см., например, тексты по адресу:
https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf;
<https://urban.hse.ru/discussion>

² Эта особенность понятий градорегулирования придаёт достаточную стабильность данной Азбуке в процессе последовательного увеличения её объёма за счёт включения в неё новых, дополнительных понятий. Стабильность в том смысле, что однажды сформулированные определения, как правило, уже не нуждаются в последующих принципиальных изменениях, допуская, однако, внесение изменений в виде уточнений ранее найденных формулировок и дополнений в том числе иллюстративными примерами.

автора указать на то, что теоретико-методологический фундамент Азбуки выстраивался под влиянием его учителей, соратников, коллег - Ю.П.Бочарова, В.Л.Глазычева, А.Э.Гутнова, А.А.Высоковского, Н.Б.Косаревой, И.М.Смоляра и других. Всем им автор выражает глубокую благодарность, в том числе и за возможность непрерываемого временем общения с ними.

СОДЕРЖАНИЕ³

	Стр.
<u>Абсолютное как возможность идеи для градорегулирования</u>	13
<i>Абсолютная амнистия преступлений через законодательство в условиях псевдоградорегулирования</i>	13
<u>Абсурд как максимальность противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве</u>	13
<u>Аварийность многоквартирных домов и принципиальная нерешаемость этой проблемы - её постоянное воспроизводство при несистеме ТАГ</u>	15
<i>Агломерация – определение в контексте требований градорегулирования</i>	15
<i>АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение</i>	32
<i>АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа</i>	37
<i>Административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства</i>	38
<u>Аксиома универсальная и её неизбежное отрицание, завуалированное в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании</u>	45
<u>Аксиоматика градорегулирования</u>	47
<i>Альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием</i>	48
<u>Альтернативные парадигмы градорегулирования</u>	52
<u>Альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране</u>	52
<u>Альфа-бенефициаров строительства фундамент существования – экономический и псевдо-правовой</u>	60
<i>Альфа-бенефициары строительства, бета-бенефициары строительства</i>	61
<u>Альтернативы морфологического устройства столичного мегаполиса и достижение его деструктурированной финальной стадии</u>	61
<u>Антропоцентрический и техноцентрический подходы в градорегулировании – объективные критерии отличия</u>	62
<i>Апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования</i>	65
<i>Апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования</i>	73
<i>Апология логическая псевдоградорегулирования (как попытка)</i>	75
<i>Апофеоз законотворчества для псевдоградорегулирования</i>	76

³ Здесь при изложении содержания Азбуки и далее в самом её тексте понятия обозначаются так:
 - *жирным курсивом* выделяются понятия, которым даны определения, - выделяются, когда необходимо;
 - для отграничения новых, дополнительных понятий от «старых» понятий вводятся такие обозначения: 1) подчёркиваниями жирным курсивом обозначены понятия «новые», введённые дополнительно в данную версию Азбуки от 10.02.25; 2) *без подчёркиваний жирным курсивом* обозначены понятия «старые», введённых в Азбуку ранее появления её нынешней версии от 10.02.25.

<u>Архитекторов стремление быть свободными от градорегулирования – ложное стремление, навязанное несистемой ТАГ</u>	77
<u>Архитекторы как заложники – суть «по неведению терминаторы» архитектурного творчества и градорегулирования при несистеме ТАГ</u>	78
<u>Архитектура без градорегулирования – потребность для альфа-бенефициаров строительства и их подрядчиков при несистеме ТАГ</u>	80
<u>Архитектура и градорегулирование – определения с уточнениями со стороны несистемы ТАГ</u>	81
<u>Архитектурная провинциализация столичного мегаполиса как предопределение в условиях применения несистемы ТАГ</u>	82
<u>Архитектурные конкурсы - взгляд со стороны градоустроительного контекста</u>	84
<u>Архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса</u>	86
<u>Аутентичность словесных обозначений для понятий градорегулирования</u>	92
<u>Баланс между максимальными объёмами планируемой застройки и минимальной инфраструктурой для обеспечения застройки</u>	93
<u>Беззащитность мнимая подлинного градорегулирования перед псевдо-легализованными противоречиями дуалистического законодательства</u>	94
<u>Безнаказанность абсолютная за градостроительные ошибки посредством упразднения юридических возможностей для существования ошибок</u>	95
<u>Безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования</u>	96
<u>Безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки</u>	113
<u>Безосновность-некритериальность как несистемы ТАГ фундамент для вседозволенности, неответственности, комплементарности</u>	129
<u>Бенефициары строительства, альфа-бенефициары строительства, бета-бенефициары строительства</u>	130
<u>Беспорядок морфологический как упразднение порядка морфологического</u>	133
<u>Бессилие дуалистического законодательства перед необходимостью упразднить им созданные противоречия</u>	134
<u>Блага в виде жилья – альтернативные подходы к созданию посредством массового строительства</u>	135
<u>Благоустройство</u>	137
<u>Взаимосвязи понятий градорегулирования</u>	139
<u>Ведомственность в законодательстве о градорегулировании</u>	139
<u>Внешний облик объектов</u>	140
<u>Время в градорегулировании – особенности отображения в документах</u>	163
<u>Всевременность-вневременность и кратковременность-сиюминутность в градорегулировании</u>	164
<u>Всевременный город, сиюминутный город для переделывания, сиюминутный город как бы навсегда</u>	165
<u>Вседозволенность как научный термин и как неизбежность в проявлениях практики псевдоградорегулирования</u>	165
<u>Выгодоприобретательные интересы в градорегулировании</u>	169
<u>Высота застройки максимальная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения</u>	170

<i>Генеральный план в контексте документов градостроительного проектирования</i>	180
<i><u>Гигантизм строительных структур на периферии мегаполиса как закономерный-неизбежный результат применения несистемы ТАГ</u></i>	182
<i>Главная потребность альфа-бенефициаров строительства</i>	182
<i><u>Главное о понятиях градорегулирования</u></i>	183
<i>Главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства</i>	183
<i><u>«Город в городе», «город пятнадцатиминутный» и иные понятия для сокрытия деструктивного обособления частей города друг от друга</u></i>	184
<i><u>Город как потенциальная и реальная морфологическая целостность-структурность, а также раздробленность-неструктурность</u></i>	188
<i><u>Городская среда, её качество, индикаторы качества городской среды</u></i>	188
<i><u>Горожане как бета-бенефициары строительства и заложники интересов альфа-бенефициаров строительства при несистеме ТАГ</u></i>	190
<i><u>Градорегулирование и время</u></i>	190
<i>Градорегулирование и градостроительство</i>	190
<i>Градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы ТАГ псевдозаконодательством</i>	192
<i><u>Градорегулирование как «машина» управления развитием города</u></i>	203
<i>Градорегулирование как сама себя воспроизводящая система</i>	203
<i>Градорегулированию предзаданная миссия – смысловыправляющая</i>	204
<i>Градостроительная политика</i>	205
<i><u>Градостроительное нормирование</u></i>	207
<i><u>Градоустроительное проектирование – подлинное и не подлинное</u></i>	208
<i>Градостроительный потенциал территории</i>	209
<i>Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) в контексте последних новелл дуалистического законодательства</i>	211
<i>Градостроительный регламент</i>	215
<i><u>Границы в законодательных и иных актах градорегулирования</u></i>	216
<i><u>Границы зон планируемого размещения объектов – понятие, демонстрирующее технологии создания тупиковых противоречий - содержательных и формально-юридических</u></i>	225
<i><u>Дворовая-квартальная-многоквартирная застройка и предопределения для иных видов городской соразмерной и несоразмерной застройки</u></i>	228
<i><u>Девалоризация-обесценение в перспективе территорий несоразмерной застройки</u></i>	229
<i><u>Девелопмент успешный и не успешный – девелопмент на основе подлинного градорегулирования и без подлинного градорегулирования</u></i>	230
<i><u>Депопуляция периферии и содействие этому негативному процессу созданием неидентичной морфологии застройки в мегаполисах</u></i>	232
<i>Деструктурируемый город</i>	232
<i>Деструкция города строительством</i>	232
<i>Дискредитация законодательства о градорегулировании</i>	234
<i><u>Дискредитация и самодискредитация дуалистического законодательства</u></i>	235
<i><u>Догоняющее-недогоняющее-отстающее планирование</u></i>	235
<i><u>Доказательное мышление в градорегулировании против недоказательного мышления в псевдоградорегулировании</u></i>	237
<i>Доказательность в градорегулировании</i>	238

<i>Доказательства ложности задачи механического сложения в едином документе генерального плана и правил землепользования и застройки</i>	240
<u><i>Доказательства того, что объективная реальность отражается в критериальной шкале соразмерной застройки</i></u>	241
<u><i>Доказательства того, что ценности минимально необходимых приобъектных пространств «дворов» есть требования безопасности</i></u>	241
<u><i>Документы градостроительного проектирования</i></u>	241
<u><i>«Доступное жильё» - предопределения для ныне практикуемой несистемы точечного-административного градостроительства</i></u>	242
<i>Дуализм законодательства о градорегулировании</i>	245
<i>Дуалистическое законодательство о градорегулировании</i>	246
<u><i>Дуалистического законодательства максимизация через «приватизацию» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства</i></u>	246
<u><i>Единый свод правил минимально необходимых и достаточных требований безопасности для градостроительного проектирования</i></u>	273
<i>Завершённость определений понятий градорегулирования</i>	273
<u><i>Законодательное понуждение к выполнению должного, предъявленного документами градорегулирования</i></u>	273
<i>Законодательство о градорегулировании</i>	274
<u><i>Законы морфологического устройства города – особенности их приятия и отвержения</i></u>	274
<i>Заложничество при псевдоградорегулировании (при несистеме ТАГ)</i>	275
<i>Замкнутый круг противоречий, предписанный псевдоградорегулированию, – исход-начало, конец-замыкание и разрывание в логике и практике</i>	276
<u><i>Запрет создавать несоразмерную застройку – запрет, объективно существующий, но не осознанный и не введённый законодательно</i></u>	278
<i>Запреты в градорегулировании</i>	278
<u><i>Земельный участок – квартал – микрорайон: пример последовательности логического саморазвёртывания понятий градорегулирования</i></u>	279
<i>Зональное-правовое градорегулирование</i>	283
<i>Зональность в градорегулировании и точечность (не-зональность) в градорегулировании</i>	284
<u><i>Зонирование функциональное и зонирование правовое-градостроительное: особенности и взаимообусловленность</i></u>	284
<i>Идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании - примеры</i>	285
<i>Идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки</i>	286
<i>Идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (2) создания нового документа в двух проявлениях – ошибочном и операциональном (идея «мастер-плана»)</i>	290
<u><i>Идентичность морфологии застройки города, идентичная морфология застройки города</i></u>	292
<i>Идеология градорегулирования – максимальная-единственная и подменная</i>	303
<i>Избыточное-лишнее-ненужное в псевдоградорегулировании</i>	306
<i>Измеримость/неизмеримость результатов применения к мегаполису того, или иного типа градорегулирования</i>	307

<u>Изолированность фактическая от города в том, что обозначается эвфемизмами «город в городе», «15-минутный город» и проч.</u>	309
<u>Имитации в псевдоградорегулировании</u>	309
<u>Инверсия максимальности в псевдомаксимальность посредством псевдоградорегулирования</u>	309
<u>Индикатор наличия/отсутствия идентичности морфологии застройки города и столичного мегаполиса, в частности</u>	313
<u>Индикаторы качества городской среды</u>	317
<u>Индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования</u>	317
<u>Индифферентность к смыслам градорегулирования при несистеме ТАГ</u>	322
<u>Истины градорегулирования и их способность самоутверждаться в условиях противоречивого дуалистического законодательства</u>	324
<u>Исход горожан из несоразмерной застройки в мегаполисах как результат применения несистемы ТАГ - исход, предопределённый для будущего</u>	324
<u>Качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города</u>	324
<u>Качество городской среды</u>	328
<u>Качество – особенности восприятия, псевдоизмерения и предъявления при псевдоградорегулировании</u>	328
<u>Квартал, микрорайон</u>	330
<u>Компетенции отраслевые-разобъённые и градорегулирование комплексное</u>	330
<u>Комплексность застройки жилой</u>	332
<u>Комплементарность как потребность для псевдоградорегулирования</u>	336
<u>Конкурсы архитектурные</u>	336
<u>Контекст в градорегулировании, контекст градоустроительный</u>	336
<u>Конфликты в градорегулировании - предотвращение возникновения и содействие возникновению посредством псевдозаконодательства</u>	341
<u>Красные линии - недоделывание должного из-за недоделанных, в т.ч. намеренно не завершённых норм в дуалистическом законодательстве</u>	346
<u>Критериальная шкала соразмерной застройки – логическое понуждение к соблюдению связности предельных значений различных параметров</u>	357
<u>Критериальности застройки отрицание для внедрения деструктивного принципа локальной-внесистемной максимизации застройки</u>	361
<u>Критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная</u>	361
<u>Критерии «проницаемости» города – максимальные размеры кварталов, или минимально необходимые значения плотности уличной сети</u>	363
<u>Критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий</u>	363
<u>Логика наращивания выгодоприобретательных интересов с помощью норм дуалистического законодательства</u>	368
<u>Логика понуждения альфа-бенефициаров строительства к развёртыванию и поддержанию дуалистического законодательства о градорегулировании</u>	369
<u>Логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования</u>	370
<u>Логическая формула сути того, что есть несистема точечного-административного градоустроительства (ТАГ)</u>	371
<u>Локальная-внесистемная максимизация застройки как принцип существования несистемы ТАГ</u>	372
<u>Лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве</u>	373
<u>Лучшие и иные практики – различия между практиками проектирования и практиками градорегулирования</u>	373

<i>Максимализм градорегулирования подлинного</i>	375
<i>Максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ</i>	375
<i>Мастер-план</i>	377
<u><i>Масштаб в градорегулировании – двух проявлений предопределённости</i></u>	377
<u><i>«Машина» управления развитием города - градорегулирование</i></u>	378
<i>Метаморфозы обращения реального во мнимое и наоборот (мнимого в псевдо-реальное) в условиях псевдоградорегулирования</i>	378
<i>Методического обеспечения особенности для градостроительного проектирования в условиях дуалистического законодательства</i>	379
<i>Методологические основы изучения законодательства о градорегулировании – положения общие и особенные</i>	381
<i>Методология определения понятий градорегулирования</i>	383
<u><i>Микрорайон</i></u>	386
<i>Минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки</i>	386
<i>Мораль в градорегулировании</i>	386
<i>Морфология застройки города, виды морфологии застройки города</i>	387
<i>Наёмные-арендные дома коммерческого использования</i>	390
<u><i>Небоскрёбы</i></u>	391
<u><i>Невидение-неведение контекста орудия как индульгенция-оправдание для архитекторов при несистеме ТАГ</i></u>	392
<i>Недодумывания и умолчания в псевдоградорегулировании</i>	393
<u><i>Неидентичность морфологии застройки города</i></u>	394
<u><i>Неадекватность результатов проектирования как предопределение для несистемы точечного-административного градостроительства</i></u>	394
<i>Неопределённость в псевдоградорегулировании</i>	395
<u><i>Неопределённость, «усмотрение», соблазны выгоды приобретения – цепочки предопределений для управленцев при несистеме ТАГ</i></u>	395
<u><i>Непланирование, или мнимое-догоняющее-недогоняющее планирование как потребность в условиях применения несистемы ТАГ</i></u>	396
<i>«Неприкажные небоскрёбы»</i>	397
<u><i>Непротиворечие правил землепользования и застройки (ПЗЗ) генеральному плану (ГП) – непротиворечие не всевременное, не всегда существующее, но по шагам, последовательно обеспечиваемое</i></u>	398
<i>Непрофессионализм – потребность в непрофессионализме и в сокрытии недостаточности профессионализма при несистеме ТАГ</i>	400
<i>Несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)</i>	400
<i>Несоответствующее использование недвижимости</i>	401
<i>Несоразмерная застройка</i>	401
<i>Несоседство-недружество – явление, которому предопределено возникать в жилых комплексах, создаваемых в условиях псевдоградорегулирования</i>	404
<i>Неупакованный город</i>	404
<i>Неуправляемость города как следствие небрежения градорегулированием</i>	404
<i>Нормативы градостроительного проектирования – уяснение сути посредством методологии определения понятий градорегулирования</i>	405
<u><i>Обеспечение безопасности при градорегулировании</i></u>	407
<i>Объективность и субъективность в градорегулировании</i>	407
<i>Объекты и процессы градорегулирования</i>	408
<i>Объекты капитального строительства – пример определения с применением методологии определения понятий градорегулирования</i>	409
<i>Объёмно-пространственный регламент</i>	410

<u>Олигополия строительной отрасли – взгляд со стороны градорегулирования</u>	410
Определения понятий градорегулирования	412
<u>Опровержение мнимое принципа “location-location-location” при несистеме точечного-административного градостроительства</u>	412
<u>Ошибки-тупики дуалистического законодательства, заблокировавшие «навсегда» решение проблем, требующих применения иных подходов</u>	413
Ошибочное-очевидное – технологии обращения в невероятное-принудительное-обязательное посредством псевдоградорегулирования	413
<u>Парадигмы градорегулирования альтернативные</u>	420
Парадокс понуждения логикой к ухудшению качества дуалистического законодательства по мере его развёртывания	420
Парадоксы подлинного градорегулирования и псевдоградорегулирования	421
<u>Параметрическая-правовая модель города</u>	424
<u>«Первородный грех» псевдоградорегулирования</u>	424
Перебор застройки, недобор застройки	425
<u>План реализации генерального плана</u>	426
Планирования альтернативные виды – упреждающее-необманное планирование и догоняющее-обманное планирование	427
Плата за изменение вида, видов разрешённого использования недвижимости	428
Плохое и хорошее – критерии недопущения плохого-недозволенного в градорегулировании	431
Подлинное и неподлинное в градорегулировании: возможность существования и различения	433
Подлинность-идентичность города-мегаполиса и модель морфологической идентичности застройки города-мегаполиса	434
<u>Полный формат и не полный формат жилых функций - составление комплексной типологии видов жилых и квази-жилых объектов</u>	435
<u>Понимание процессов градорегулирования через предопределения и понуждения логикой</u>	436
<u>Понуждение к приятию того, что есть сейчас, потому, что другого нет и не будет – понуждение к приятию несоразмерной застройки в условиях олигополии строительной отрасли</u>	436
Понятия градорегулирования	437
Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)	437
<u>Правовая-параметрическая модель города</u>	438
Правовая реальность в градорегулировании	439
Пределы роста для мегаполиса	440
Предопределения и предустановления в градорегулировании	443
Предопределения логики (1) для несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)	444
Предопределения логики (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и некомплементарные-ликвидационные	445
Предопределения логики (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межжевания территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства	448

<i>Предопределения логики (1.3) для несистемы ТАГ в виде квазипубличных технологий реализации главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства</i>	456
<i>Предопределения логики (1.4) для несистемы ТАГ в виде неизбежных-этапов процесса создания альфа-бенефициарами строительства максимальных объёмов несоразмерной застройки</i>	461
<i>Предопределения логики (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной</i>	472
<i>Предопределения логики (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных</i>	480
<i>Предопределения логики (1.7) для несистемы ТАГ в виде максимизации её неадекватности</i>	486
<i>Предопределения логики (2) для системы зонального-правового градорегулирования (системы ЗПГ)</i>	486
<u><i>Предопределённость исхода из мегаполиса горожан туда, где восполняются им недоданные ценности пространственные базовые</i></u>	487
<i>Предубеждения и предрассудки в градорегулировании</i>	487
<i>Преступление в градорегулировании</i>	488
<u><i>«Приватизация» градорегулирования – проявление максимальное</i></u>	488
<i>«Приватизация» публично градорегулирования как опция, предоставляемая новеллами дуалистического законодательства</i>	489
<i>Принцип зональности права в городе</i>	489
<u><i>Приобъектное пространство многоквартирного дома минимально необходимое, или «двор» критериальный-соразмерный-квартальный</i></u>	490
<i>Приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки</i>	490
<u><i>Проблем нерешение и имитации решений проблем посредством дуалистического законодательства о градорегулировании</i></u>	491
<u><i>Программа исправления ошибок дуалистического законодательства о градорегулировании - программа артикулированная и дополненная</i></u>	491
<u><i>Проекты комплексного развития территорий (КРТ) – соотношение между необходимостью и качеством организации этого института</i></u>	491
<i>Прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса</i>	493
<i>Программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – намеренных и ненамеренных</i>	494
<i>Проживание-проживающие-жильё: пример применения методологии определения понятий градорегулирования</i>	494
<u><i>«Произвол по закону» в псевдоградорегулировании</i></u>	501
<u><i>Проницаемость города</i></u>	501
<i>Пропорциональность застройки</i>	501
<i>Простота, непростота и упрощения в псевдоградорегулировании</i>	503
<i>Пространственность-социальность, социальность–пространственность</i>	504
<u><i>Противоречие как смысловая пустота и источник порождения проблем</i></u>	505
<i>Псевдоградорегулирование</i>	506
<u><i>Псевдодворовая-гипертрофированная застройка</i></u>	506
<i>Псевдозаконодательство</i>	506
<i>Публичность и псевдопубличность процедур градорегулирования</i>	506

<u>Публичные слушания в градорегулировании: предопределённость им возникнуть номинально и потом быть упразднёнными фактически</u>	507
<u>«Пустота» в виде противоречий, внедряемых в дуалистическое законодательство в качестве оснований для его развёртывания</u>	508
Раздвоение сознания законодателей в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании	508
<u>Расхождения между теорией и практикой градорегулирования – предопределённость для периода применения несистемы ТАГ</u>	509
Рациональность-справедливость в градорегулировании	510
<u>Реализация генерального плана</u>	510
Регулирование внешнего облика застройки	510
Рекомендации в области градорегулирования	514
Реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы точечного-административного градостроительства	514
Решаемость логическая всех проблем градорегулирования	518
Ручное управление в градорегулировании	518
Самозащита смыслов градорегулирования от деформаций и забвения	519
«Самообслуживание» застройщиков при несистеме ТАГ	520
<u>Саморазвёртывание смыслов градорегулирования</u>	522
Санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования	522
<u>Свод комплексный-единый минимально необходимых требований безопасности для градостроительного проектирования</u>	526
<u>Сводь правил по безопасности градостроительного проектирования</u>	526
<u>«Свод правил СП 42. Градостроительство ...» - предопределённые противоречия и их конструктивное преодоление</u>	535
<u>Связи норм законодательства друг с другом, неустановление таких связей и их разрывы дуалистическим законодательством</u>	535
Символ процесса неустойчивого-несистемного развития города	535
Символы практические безосновного отторжения правового градорегулирования	536
Симулякры в псевдоградорегулировании – сущность и примеры	537
Система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства	538
Системность градорегулирования и несистемность в условиях псевдоградорегулирования	541
<u>Сиюминутность-ситуативность-неконтекстуальность – фактический лозунг действий при несистеме ТАГ</u>	542
<u>Смысловые цепочки в подлинном градорегулировании</u>	542
<u>Смыслы градорегулирования – их отвержение при несистеме ТАГ ради корыстного сервиллизма и создания мнимых «шедевров архитектуры»</u>	542
Соразмерная застройка – различным целевым приоритетам соразмерная застройка жилая в мегаполисе (соразмерная застройка)	543
Соразмерность	558
Справедливость-рациональность, рациональность-справедливость в градорегулировании	559
<u>Столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего</u>	560
<u>Стратегическое планирование и территориальное планирование – соотношение согласно дуалистическому законодательству</u>	592

<u>Строительного производства наращивание объёмов посредством несоразмерной застройки</u>	592
Структурность, бесструктурность в градорегулировании	592
Студии как проявление ошибочной позиции допущения того, что меньше минимального-необходимого, - что не дозволено в градорегулировании	592
Сумбур как неизбежность в условиях псевдоградорегулирования	594
<u>Схема расположения ЗУ на кадастровой карте территории – деструктурирующее воздействие схемы на градорегулирование</u>	595
Текст закона как памятник намерений, включая небескорыстные	595
Теория градорегулирования	596
<u>Терминология специальная для псевдоградорегулирования</u>	597
<u>Техноцентрический подход и антропоцентрический подход в градорегулировании</u>	597
Типы градорегулирования	597
<u>Тождественность ложная между генеральным планом и правилами землепользования и застройки</u>	599
Точечное-административное градостроительство	599
Транспарентность-прозрачность проектирования – принудительное-негласное отвержение в условиях псевдоградорегулирования	599
Тупики, по ошибке созданные: сущность, причины возникновения, примеры	600
Тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон	601
Тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков	607
Тупики, по ошибке созданные объединением документов и разъединением документов: пример (3) ошибки – отказа от единого свода правил градоустроительного проектирования	610
<u>Тупики, predetermined к созданию дуалистическим законодательством, и логико-правовые алгоритмы выхода из них</u>	612
<u>Тщательность положительных намерений-действий по отношению к городу - возможность их обращения в отрицательные результаты</u>	612
<u>Тычковая-торчковая застройка</u>	613
<u>Умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании</u>	614
<u>Уплотнительная застройка</u>	614
Упрощенчество как принудительная потребность для псевдоградорегулирования в виде несистемы ТАГ	615
Утопия в контексте градорегулирования и реальность градорегулирования	616
<u>Уют-удобство приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов – возможность применять это понятие в градорегулировании</u>	616
Феномен в градорегулировании	617
Феномен безразличного приятия любой морфологии застройки	617
<u>Феномен исхода предстоящего жителей мегаполиса из несоразмерной застройки – predetermined для будущего</u>	619
<u>Феномен культивирования вседозволенности на основе, якобы, принципиальной некритериальности градорегулирования</u>	619
Феномен мастер-плана и мастер-планирования в контексте градорегулирования	620
Феномен наёмных-арендных домов в контексте градорегулирования	620

<i>Феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования</i>	621
<i>Феномен «понуждения» к созданию избыточных административных барьеров при несистеме ТАГ</i>	627
<i>Феномен правил землепользования и застройки для Москвы</i>	627
<i><u>Феномен «произвола по закону», предопределённого к сотворению дуалистическим законодательством в виде «мастер-плана»</u></i>	628
<i>Феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании</i>	644
<i><u>Формула-символ дуалистического законодательства о градорегулировании</u></i>	645
<i>Функциональность-социальность-пространственность</i>	645
<i><u>Хаос как проявление действий, друг друга исключающих, но совершаемых всегда в соответствии с дуалистическим законодательством</u></i>	646
<i>Целесообразность в градорегулировании</i>	647
<i>Целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений в градорегулировании</i>	648
<i>Цена жилья в контексте псевдоградорегулирования</i>	650
<i>Ценности пространственные – базовые и над-базовые</i>	651
<i><u>Ценность территории и девальоризация территории</u></i>	653
<i><u>Цепная реакция «размножения» однажды совершённых ошибок в дуалистическом законодательстве о градорегулировании</u></i>	653
<i><u>Цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и «волны аварийности МКД» при различных типах градорегулирования</u></i>	653
<i>Цинизм – сущность и неизбежность появления цинизма у субъектов, применяющих дуалистическое законодательство</i>	666
<i><u>«Цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования</u></i>	668
<i>«Человейники»</i>	673
<i>«Шанхаизация-токиизация» - символы максимизации неидентичной морфологии застройки мегаполисов в условиях псевдоградорегулирования</i>	673
<i>«Шедевры» - неизбежность появления псевдо-шедевров псевдо-права в дуалистическом законодательстве о градорегулировании</i>	674
<i><u>Эвфемизмы как потребность для псевдоградорегулирования</u></i>	675
<i><u>Эксперименты в градорегулировании – возможность, невозможность</u></i>	676
<i><u>Эстафетные связи между документами градостроительного проектирования</u></i>	677
<i><u>Эстетика застройки мегаполиса – предопределения для несистемы ТАГ</u></i>	677
<i>Эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства</i>	678
<i>Эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики</i>	682

ПРИЛОЖЕНИЯ. ИЛЛЮСТРАЦИИ И КОММЕНТАРИИ К ОПРЕДЕЛЕНИЯМ НЕКОТОРЫХ ПОНЯТИЙ

686 - 748

Абсолютное как возможность идеи для градорегулирования

Может показаться, что **градорегулирование** – это дело сугубо практическое, применительно к которому сама возможность возникновения идеи абсолютного должна показаться странной.

Между тем, абсолютное обнаруживает себя проявлениями таких признаков, как объективность – всевременность – саморазвёртывание из исходного к некоторому максимуму, где замысел смыкается со свершением. Эти признаки не чужды градорегулированию. Если же вспомнить, что на протяжении веков человечество сопровождает идея вечного города, то первоначально показавшееся странным и даже абсурдным, возможно, и не будет навсегда изгнано из разума, но обратится в возможность оживления этой идеи приложением работы ума⁴.

Абсолютная амнистия преступлений через законодательство в условиях псевдоградорегулирования⁵

Под амнистией обычно понимается досрочное освобождение от наказания за совершённое преступление. Абсолютная амнистия в условиях **псевдоградорегулирования** – это ситуация, формально не отмеченная в законодательстве, но ныне существующая фактически. Это ситуация, когда вместе с намеренным искажением, упразднением прежнего закона также упраздняются возможности быть преступлению вообще, поскольку упраздняются возможности переступить через закон по причине намеренно созданного отсутствия закона, – это создание ситуации вседозволенности согласно псевдозакону, давшему возможность упразднить подлинный закон⁶.

Абсурд как максимальность противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве⁷

Абсурд – это максимальное противоречие, когда одновременно разрешается выполнять диаметрально противоположные по смыслу и результатам действия, взаимно отрицающие и уничтожающие друг друга.

⁴ См. **аксиоматика градорегулирования**.

⁵ См. также **безнаказанность абсолютная за градостроительные ошибки упразднением юридически значимых границ между ошибками и не-ошибками**.

⁶ См. **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; преступление в градорегулировании...; запреты в градорегулировании; ценности пространственные – базовые и над-базовые; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства**. См. также в приложении к данной Азбуке рис. 1, 2, 4, 23, 24, 25, 26 и пояснения к ним.

⁷ См. также: **хаос как проявление действий, друг друга исключаящих, но совершаемых всегда в соответствии с дуалистическим законодательством; бессилие дуалистического законодательства перед необходимостью упразднить им созданные противоречия**.

Противоречиям неизбежно быть в *дуалистическом законодательстве*, поскольку именно благодаря внедрению противоречий оно существует. Противоречиям в дуалистическом законодательстве суждено максимизироваться до предела – до абсурда, поскольку не на соображениях *рациональности-справедливости* это законодательство основано, но на максимальном обеспечении *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*⁸. Примеры основных проявлений абсурда в дуалистическом законодательстве о градорегулировании таковы:

- с одной стороны, предъявляются законодательные требования применять институт правового-градостроительного зонирования, с другой стороны, вводятся нормы, позволяющие полностью и как бы навсегда отказаться от необходимости этот институт применять (отказаться беспричинно - без предъявления каких бы то ни было аргументов для такого отказа), а взамен применять нечто диаметрально противоположное – незонирование в виде «ручного управления»⁹;

- с одной стороны, предъявляются законодательные требования по системной организации территории (выполняемые посредством подготовки и принятия генерального плана, правил землепользования и застройки), с другой стороны, вводятся нормы, позволяющие на локальных территориях («комплексного развития» - КРТ) полностью игнорировать системные решения, зафиксированные в указанных базовых документах системного градостроительного проектирования¹⁰;

- с одной стороны, предъявляются законодательные положения о том, что правообладатели недвижимости используют её в рамках предоставленных им прав и возможностей самостоятельного выбора видов разрешённого использования, установленных градостроительными регламентами в составе правил землепользования и застройки, что однозначным образом предполагает невозможность «обременения платой» такого выбора, с другой стороны, вводятся диаметрально противоположные законодательные положения о необходимости платы за изменения видов разрешённого использования недвижимости¹¹;

- с одной стороны, совокупностью законодательных норм обеспечивается существование и применение института системного долгосрочного территориального

⁸ См. также «*приватизация*» градорегулирования – проявление максимальное.

⁹ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

¹⁰ См. градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы точечного-административного градостроительства псевдозаконодательством; «цифровое мастер-планирование» как способ бесосновного отторжения подлинного градорегулирования.

¹¹ См.:

- вопрос 1.2.6 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу:

http://www.urbanecconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf

- эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.

планирования (осуществляемого, в частности, генеральным планом) и связанного с ним института долгосрочного гарантирования прав использования недвижимости (осуществляемого правилами землепользования и застройки), с другой стороны, посредством неоправданного-безосновного объединения в один документ двух указанных документов, разных по правовому статусу и содержанию, совершено упразднение института долгосрочного территориального планирования с превращением его в краткосрочное территориальное планирование (то есть, с фактическим упразднением института территориального планирования), а также совершено упразднение института долгосрочного гарантирования прав использования недвижимости с превращением его в краткосрочное гарантирование, то есть, с фактическим упразднением института гарантирования прав использования недвижимости (поскольку краткосрочное гарантирование – это ничто иное, как фактическое упразднение гарантирования, а вместе с ним - упразднение института правового-градостроительного зонирования)¹².

Аварийность многоквартирных домов и принципиальная нерешаемость этой проблемы - её постоянное воспроизводство при несистеме ТАГ – см. цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и «волны аварийности МКД» при различных типах градорегулирования

Агломерация – определение в контексте требований градорегулирования

Определение понятия «агломерация» - это пример процесса и результата мыслительной работы, направленной на обнаружение объективно существующих, но ранее нам неизвестных, или невоспринятых, или нечётко воспринятых смыслов - работы, которая должна быть завершена результирующим оформлением смыслов в виде некоторой целостности в составе **правовой реальности**, - работы, показательной в части логического понуждения к применению требований универсальной **методологии определения понятий градорегулирования**¹³ – методологии, помогающей решать задачи восстановления-реконструирования определений также и иных **понятий градорегулирования**¹⁴.

Показательность данного примера состоит в возможности предъявить доказательства того, что состоявшееся на практике игнорирование указанных методологических требований

¹² См. доказательства ложности задачи механического сложения в едином документе генерального плана и правил землепользования и застройки.

¹³ Требований таких, как: (1) непротиворечивость – (2) целостность – (3) максимальность – (4) морфологичность – (5) процедурность - (6) формализованность. См. **методология определения понятий градорегулирования**.

¹⁴ Например, таких как: **апартаменты ... , наёмные-арендные дома коммерческого использования** и т.д.

предопределило заведомую неуспешность результатов работ по составлению разных определений понятия «агломерация».

Есть два пути восстановления-реконструирования сути понятия «агломерация»:

- дедуктивный путь А – путь, начинаемый как бы без оглядки на предшествующие работы, но с уверенностью в том, что: 1) следование универсальной методологии не позволит «заблудиться», отклониться от верного маршрута обретения смыслов; 2) интеллектуальная работа предшественников также не была свободной от требований универсальной (суть – вневременной) методологии, что неизбежным образом понуждает к соотнесению работ последователей и предшественников – к сопоставлению результатов этих работ, в том числе для совершенствования результатов работ тех аналитиков, которые уважительно следуют за своими предшественниками;

- индуктивный путь Б – путь, начинаемый с изучения работ предшественников с намерением осмыслить полученные результаты для целей текущей практики и либо принять такие результаты ввиду их доказанной правомерности, либо (в иных случаях) заново начать путь А для достижения оставшегося недостижимым, но желаемого качества в области логики устройства изучаемого фрагмента *правовой реальности*.

В данном тексте описаны процесс и результаты следования первоначально по пути Б (пункт 1), после чего потребовалось пройти путь А – сформулировать сущностные положения для использования при возможном решении задачи юридического определения понятия «агломерация» (пункт 2), а в завершении - высказаны суждения относительно целесообразности/нецелесообразности принятия специального Федерального закона об агломерациях (пункт 3).

1. Краткие выводы, полученные в конце аналитического пути Б¹⁵ – после изучения опубликованных определений понятия «агломерация»¹⁶:

¹⁵ Эти краткие выводы опираются на подробный анализ, представленный далее в пункте 4 как приложение к данному фрагменту Азбуки.

¹⁶ Вот основные из этих определений.

1. «Городская агломерация - компактная пространственная группировка поселений, объединенных многообразными интенсивными связями в сложную многокомпонентную динамическую систему».

2. «Городская агломерация – компактная и относительно развитая совокупность взаимодействующих друг друга городских и сельских поселений, группирующихся вокруг одного или нескольких мощных городов-ядер и объединенных многообразными и интенсивными связями в сложное и динамическое единство; это тот ареал, то пространство потенциальных и реальных взаимодействий, в которое вписывается недельный жизненный цикл большинства жителей современного крупного города и его спутниковой зоны».

3. «Под термином «городская агломерация» понимается образуемая крупнейшим городским округом – «ядром агломерации» и муниципальными образованиями – «спутниками» многокомпонентная система с интенсивными производственными, транспортными и культурными связями, в частности, наличием «маятниковой» трудовой миграции населения».

4. «Городская агломерация – совокупность компактно расположенных населенных пунктов и территорий между ними с общей численностью населения более 250 тыс. человек, связанных совместным использованием

1.1) в самом начале анализа обнаруживается тот факт, что в указанных определениях не соблюдается методологическое требование быть целостным даваемому определению, поскольку: с одной стороны, целостность для понятий градорегулирования – это, как минимум, неразрывное единство трёх компонентов в виде (а) объекта регулирования, (б) субъекта регулирования, (в) порядка регулирования; а с другой стороны, рассматриваемые определения содержат некоторые указания в отношении лишь только одного из трёх компонентов – (а) объекта регулирования¹⁷;

1.2) наряду с несоблюдением требования целостности наблюдается несоблюдение требования непротиворечивости – наблюдается допущение возможности быть тому, чего допускать нельзя, допущение возможности сочетать несочетаемое – возможности сосуществовать в рамках одной системы антагонистическим образованиям в виде «унитарных агломераций», функционирующих на принципах единоначалия, - с одной стороны, и в виде «агломераций взаимодействия», функционирующих на принципах взаимодействия различных административно-территориальных образований, - с другой стороны¹⁸;

1.3) в области логики права отсутствуют возможности объяснить нецелостность даваемых определений (пункт 1.1). Тем не менее, объяснения-оправдания допущенной нецелостности обнаруживаются за пределами логики – в области **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**. Оказывается, что только при обеспечении наличия такой нецелостности, то есть, при обеспечении наличия «пробела» в определении (не содержащем указаний о субъекте регулирования и порядке регулирования) может возникнуть сама возможность для создания «унитарных агломераций». И наоборот: недопущение «пробела», то есть, наличие указаний о должном-необходимом (о субъекте регулирования и порядке регулирования) стало бы препятствием, блокирующим намерения создавать «унитарные агломераций» для единоличного управления и для механистического (не

инфраструктурных объектов и объединенных интенсивными экономическими, в том числе трудовыми, и социальными связями».

5. «Городская агломерация – это территория городского округа либо городского округа с внутригородским делением, либо города федерального значения, объединенная с территориями иных муниципальных образований устойчивыми социальными, экономическими и хозяйственными связями».

Указанные определения приведены на стр. 9, 123, 124 в публикации «Городские агломерации в современной России: проблемы и перспективы развития» / Пузанов А. С., канд. геогр. наук (научная редакция), Попов Р. А., канд. геогр. наук, Полиди Т. Д., канд. экон. наук, Гершович А. Я. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2023, 192 с., размещённой по адресу:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gorodskie_aglomeracii.pdf

¹⁷ При этом следует принять во внимание, что данное положение 1.1 относится к определениям, указанным в ссылке 8 под номерами 3, 4, 5 и не относится к определениям под номерами 1 и 2 (определениям, адресованным агломерациям в условиях социалистической системы хозяйствования). Причины такого различия указаны в пункте 4.1.2.3. - в приложении к данному фрагменту Азбуки.

¹⁸ Подробнее об этом см. далее пункт 4.1.2.4 в приложении к данному фрагменту Азбуки.

подкреплённого должными обоснованиями) перекраивания границ административно-территориальных образований¹⁹;

1.4) положения 1.1 и 1.2 однозначным образом свидетельствуют о том, что:

- усечённые определения понятия «агломерация» (без указаний о субъекте регулирования и порядке регулирования) в принципе не позволяют создать Федеральный закон об агломерациях, в котором соблюдались бы элементарные требования к качеству законодательных актов;

- если продолжать попытки обрести аутентичное определение понятия «агломерация», то следует это делать не иначе, как только соблюдая требования *методологии определения понятий градорегулирования*, то есть, как минимум, соблюдая требование целостности, согласно которому необходимо включить в это определение указания о трёх компонентах агломерации: об объекте регулирования (а), о субъекте регулирования (б), о порядке регулирования;

1.5) ответ на вопрос о целесообразности/нецелесообразности Федерального закона об агломерациях может быть получен только после обретения аутентичного определения понятия «агломерация» - после выстраивания логико-правовой модели этого понятия (см. далее пункт 2) и после осмысления предполагаемых особенностей применения этой модели на практике (см. далее пункт 3).

2. Описание основных вех на пути А – положений, подлежащих учёту при решении задачи определения понятия «агломерация».

2.1. Определения понятий градорегулирования не придумываются субъектно-ориентированным мышлением, но как бы принудительно воспроизводятся и принимаются в аргументированном-доказательном виде из объективно существующего – из того, что существовало, существует и будет существовать - до нас, при нас, после нас. Это значит, что аутентичным образом воспроизведённые определения понятий градорегулирования не стареют. Поэтому мы имеем право, в частности, воспользоваться «старыми текстами» для словесного оформления контурных точек, обрамляющих смыслы того, что принято обозначать словом «агломерация»²⁰.

¹⁹ Речь идёт о действиях наподобие тех, которые были совершены в виде расширения административных границ Москвы. О неоправданности таких действий (в сопоставлении с действиями по формированию «агломераций взаимодействия»), функционирующих на основе взаимодействия различных административно-территориальных образований) указывается в ряде публикаций, например, на стр. 13 в тексте об агломерациях, размещённом по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gorodskie_aglomeracii.pdf

²⁰ В данном пункте 2 использованы следующие тексты:

- «Вопрос об управлении развитием агломераций» - текст, который был представлен в материалах третьего Московского Урбанистического Форума, состоявшегося 5-7 декабря 2013 года:

2.2. *Методология определения понятий градорегулирования* требует, чтобы определение понятия «агломерация» формулировалось с учётом:

- обеспечения необходимого и достаточного, то есть, требует обязательного предъявления того, без чего не может состояться аутентичное определение целостности, включая определения (а) объекта регулирования, (б) субъекта регулирования, (в) порядка регулирования (см. ниже пункт 2.3);

- необходимости неприятия избыточного – того, что должно быть упразднено как ошибочные нормы законодательства, блокирующие возможности реализовать на практике то, на что указывает не ошибочное определение понятия «агломерация» (см. ниже пункт 2.3.4).

2.3. Опираясь на указанные положения приступим к воспроизведению-реконструированию искомого определения понятия «агломерация».

Агломерация – это то, что одновременно удовлетворяет положениям необходимым и достаточным (см. пункты 2.3.1 - 2.3.3) при условии упразднения положений избыточных-деструктивных, по ошибке созданных (см. пункт 2.3.4), это:

2.3.1) то, что соответствует критериям, подготовленным в виде рекомендаций уполномоченного органа и утверждённым Советом по управлению развитием агломерации (СУРА), - критериям, относящимся к определению границ агломерации, установлению фактических и целевых показателей интенсивности и взаимосвязанности процессов в различных сферах (в том числе демографической, социальной, культурной, экономической), и иным аспектам существования и функционирования агломерации;

2.3.2) то, границы чего как агломерации, и, соответственно, вся площадь агломерации располагаются внутри границ тех административно-территориальных образований, представители верховной власти которых являются членами СУРА;

2.3.3) то, планирование развития и реализация планов развития чего осуществляется на основе²¹:

2.3.3.1) Соглашения всех членов СУРА (см. строку 1 таблицы в пункте 4.2), предусматривающего в режиме взаимодействия подготовку, согласование,

[3997_import.pdf \(urbaneconomics.ru\)](#)

- раздел 2.4.3 книги: Пузанов А.С., Трутнев Э.К., Маркварт Э., Попов Р.А., Сафарова М.Д. Стратегическое планирование и градорегулирование на муниципальном уровне. ISBN 978-5-7749-1229-2. М.: Издательский дои «Дело» РАНХиГС, 2017. – 354 с.;

- вопросы 1.1.3, 2.2.3.3, 2.3.1, рассмотренные в книге: Трутнев Э.К. Градорегулирование. Правовое обеспечение градостроительной деятельности: альтернативные модели законодательства и программа исправления его ошибок. М., Институт экономики города, 2019. — 682 с., которая размещена по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf ;

- «Вопросы о законодательном обеспечении регулирования агломераций» - текст Трутнева Э.К. от 08.10.20 размещён по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/405472327.pdf>

²¹ Для наглядности положения данного пункта 2.3.3 представлены далее в табличной форме в пункте 4.2 приложения к определению понятия «агломерация».

утверждение и реализацию соответствующих документов, включая такие документы, как:

2.3.3.2) общая Концепция развития агломерации (см. строку 2 таблицы в пункте 4.2);

2.3.3.3) технические задания на подготовку документов территориального планирования на основе общей Концепции (см. строку 3 таблицы в пункте 4.2);

2.3.3.4) документы территориального планирования, подготовленные на основе общей Концепции и с учётом согласованных технических заданий (см. строку 4 таблицы в пункте 4.2);

2.3.3.5) правила землепользования и застройки – нормативные правовые акты, закрепляющие взаимоувязанные решения в виде правовых гарантий развития и запретов действий, которые могли бы блокировать развитие агломерации, помешать её развитию (см. строку 5 таблицы в пункте 4.2);

2.3.3.6) планы реализации документов, совместно подготовленных и утверждённых, относящихся, в том числе, к определению приоритетов скоординированного и синхронизированного развития, объёмов финансового участия разных субъектов в различных инфраструктурных проектах (см. строку 6 таблицы в пункте 4.2).

2.3.4) то, планирование развития и реализация планов развития чего освобождено от блокирующего воздействия ошибочных норм, созданных в условиях ещё не преодолённого *дуализма законодательства о градорегулировании*²².

3. Выводы относительно целесообразности/нецелесообразности принятия специального Федерального закона об агломерациях, а также о перспективах содействия развитию агломераций посредством совершенствования законодательства.

3.1. В области рационального, несубъектно-ориентированного мышления существует императивное требование, согласно которому никакой закон не может претендовать на создание, если у него нет собственного предмета регулирования – предмета, который отсутствовал бы в других законах, и потому нуждался бы в специальном-дополнительном доурегулировании во вновь создаваемом законе. По результатам аналитического изучения

²² В порядке ознакомления с примерами некоторых из таких норм, блокирующих возможности рационального развития городских агломераций, см. определения следующих понятий:

- феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования;

- санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.

вопроса о принятии гипотетического Федерального закона об агломерациях данное требование развёртывает себя в следующих положениях (см. пункты 3.1.1 – 3.1.3):

3.1.1) для содействия формированию «агломераций взаимодействия» имеется почти всё необходимое и достаточное (см. пункт 2.3.1 – 2.3.2) на уровне федерального законодательства, кроме недостаточности некоторых положений – суть пробелов в законодательстве, восполнение которых должно происходить путём решения общих задач совершенствования законодательства, но не путём специального закона об агломерациях²³. При этом имеется нечто избыточное, подлежащее упразднению из законодательства по причине ошибочности – наличия ошибочных норм, наслоившихся друг на друга в период утверждения и разрастания дуалистического законодательства о градорегулировании²⁴ (см. пункт 2.3.4);

3.1.2) для содействия формированию другого, альтернативного типа агломераций – «унитарных агломераций», также имеется всё необходимое и достаточное в действующем законодательстве, регулирующем процедуры изменения границ административно-территориальных образований и потому не нуждающемся в дополнительном Федеральном законе. При этом нельзя забывать о том, что *теория градорегулирования* доказательно определяет практику создание такого типа агломераций как негативную²⁵;

3.1.3) поскольку донныне не обнаружена возможность существования особого предмета регулирования для того, чтобы оправдать принятие специального Федерального закона для агломераций любого типа, то в этом месте анализа должен быть принят вывод о том, что в области объективного-рационального нет возможности для создания и применения такого закона.

3.2. Тем не менее, несмотря на категорично негативный вывод пункта 3.1.3, для полноты исследования всё же попытаемся дополнительно (в порядке «аналитической страховки») проверить ещё одну гипотезу, которая описывается и проверяется ниже в положениях 3.2.1 - 3.2.3.

3.2.1. Практика явила ныне примеры «силового» увеличения одних административно-территориальных образований за счёт умаления других административно-территориальных образований – «силового» увеличения-умаления без формально-юридического закрепления необходимости добровольного взаимодействия этих образований, фактически при демонстративном отказе от взаимодействия - при том, что его организация позволила бы более эффективно решать вопросы обоюдного-согласованного развития, не прибегая к механистичному-абстрактному переделу границ между этими образованиями²⁶.

²³ См. текст, размещённый по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gorodskie_aglomeracii.pdf

²⁴ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

²⁵ См. текст, размещённый по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gorodskie_aglomeracii.pdf

²⁶ См. текст, размещённый по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gorodskie_aglomeracii.pdf

3.2.2. В отношении указанных примеров является гипотеза: ради повышения эффективности процесса и результатов агломерационного управления предположительно можно было бы посредством специального Федерального закона (далее здесь и в следующем пункте - Закон) создать ситуацию «понуждения Законом соответствующих органов власти к созданию агломераций взаимодействия», имея в виду следующее.

Предъявляются критерии для применения «в целях данного Закона» - для определения понятия «агломерация», критерии, наподобие обозначенных в пунктах 2.3.1 и 2.3.2, при наличии соответствия которым должны возникать у субъектов власти определённых административно-территориальных образований обязательства начать выполнять с некоторой даты и завершить к некоторой предельной дате выполнение совместных действий по планированию и реализации планов скоординированного и синхронизированного развития «агломерации» - действий, выполняемых в порядке, наподобии того, который описан в пункте 2.3.3.

3.2.3. Для того, чтобы рассматриваемый гипотетический Закон «работал» необходимо выполнить два неразрывно связанных друг с другом обязательных требования:

- обязательное требование № 1 – предъявление особого предмета регулирования. Это требование в рассматриваемой гипотезе формально удалось выполнить, поскольку такой предмет определён пунктом 3.2.2. Состоит этот предмет в той исключительной прерогативе именно этого Закона понуждать к обязательному взаимодействию одни региональные группы органов власти и не понуждать к тому иные региональные группы власти, которые, как и ранее, не лишаются возможности выбирать между взаимодействием и отказом от взаимодействия²⁷;

- обязательное требование № 2 состоит в следующем. Законы создаются для того, чтобы они «работали» - применялись на практике. Выясняется: для того, чтобы обсуждаемый гипотетический Закон «работал», необходимо не только предъявить его особый предмет регулирования, но также и разблокировать (упразднить, изменить) нормы дуалистического законодательства, которые препятствуют взаимодействию различных органов власти в процессе градорегулирования (см. пункт 2.3.4).

Почему недостаточно выполнить лишь только одно обязательное требование № 1? Потому что в рассматриваемом случае «работающий» Закон – это тот Закон, который может применяться с некоторым позитивным результатом только при выполнении другого обязательного требования № 2, то есть, Закон должен действовать наряду с иными нормами

²⁷ Здесь мы не будем обсуждать правомерность и рациональность такого разделения органов власти на разные группы в отношении порядка управления территориями. Такое обсуждение кратко изложено в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/405472327.pdf>

законодательства, которые не допускают того, чтобы субъекты совместного управления развитием агломерации имели бы возможность, опираясь на положения действующего законодательства, вольно или невольно не исполнять обязательства друг перед другом. Ныне действующее дуалистическое законодательство, напротив, такую возможность не только допускает, но фактически её намеренно создаёт – провоцирует её создание. Из ряда имеющихся примеров того, как на законных основаниях может блокироваться агломерационное взаимодействие различных органов публичной власти, следует указать на наиболее показательные примеры.

Пример первый. С одной стороны, реализация соглашения о взаимодействии (обязательного документа, без которого взаимодействие вообще не может быть организовано – см. пункт 2.3.3.1) необходимым-неизбежным образом приводит к необходимости взаимосогласования показателей территориального планирования и градостроительных регламентов правил землепользования и застройки (ПЗЗ), подготовленных и скоординированно-синхронизированно применяемых для различных административно-территориальных образований (см. пункты 2.3.3.4, 2.3.3.5). С другой стороны, иные нормы федерального законодательства позволяют не учитывать эти показатели и регламенты, как бы «перепрыгивать» через них – суть действовать вопреки положениям соглашения о взаимодействии²⁸.

Пример второй. С одной стороны, не может быть взаимодействия без взаимных обязательств и гарантий их исполнения, а такие обязательства и гарантии не могут быть оформлены ответственным образом без использования юридически значимых градостроительных регламентов в ПЗЗ (см. пункт 2.3.3.5). С другой стороны, одни новеллы дуалистического законодательства вкупе с иными новеллами позволяют вообще отказаться от использования института градостроительного зонирования – отказаться от применения ПЗЗ и, соответственно, отказаться от организации ответственного взаимодействия при регулировании развития агломераций²⁹.

Имеются и иные примеры законодательного обеспечения процесса сдерживания взаимодействия различных административно-территориальных образований в рамках агломераций³⁰.

²⁸ Технология указанного «перепрыгивания» подробно описана в пунктах 1-3 текста по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

²⁹ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

³⁰ См., например:

- ситуацию с законодательным деформированием до состояния фактического упразднения института совместного территориального планирования, осуществляемого различными органами публичной власти (вопрос 2.2.3 в книге по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf);

Получается, что при невыполнении обязательного требования № 2 (а в условиях дуалистического законодательства этому требованию гарантированно обеспечено невыполнение) неизбежно быть тому, чтобы обсуждаемый гипотетический Закон об агломерациях был «неработающим»³¹.

3.2.4. Суммируя всё изложенное выше, нет возможности утверждать иное, как только то, что в условиях ныне практикуемого дуалистического законодательства предопределено быть следующим положениям:

3.2.4.1) быть законодательному феномену, при котором любые рациональные намерения по совершенствованию градорегулирования обречены встречаться с невозможностью их выполнения – с препятствиями в виде законодательных норм, блокирующих реализацию таких намерений, встречаться с «замкнутым кругом», когда начало движения к лучшему обречено возвращаться в ту же самую точку исходной, непреодолеваемой проблемной ситуации.

3.2.4.2) не только невозможно формально, но и не имеет смысла реализовывать намерение относительно создания специального Федерального закона об агломерациях. Невозможно в указанных условиях создать непротиворечивую, рациональную систему управления развитием агломераций – систему, основанную на юридически значимых положениях, определяющих процесс взаимодействия различных органов публичной власти различных административно-территориальных образований;

3.2.4.3) выше обозначенный вывод является неизбежным следствием сложившихся обстоятельств и неблагоприятных законодательных условий, однако, он всё же не блокирует полностью возможности инициативного формирования «агломераций взаимодействия» с учетом технологий, изложенных в пункте 2.3.3, – возможности, которую следует реализовывать несмотря на указанные условия и вопреки им, не нарушая, однако, требований действующего дуалистического законодательства, которое не может существовать «вечно»;

3.2.4.4) предопределено специалистам, обладающим склонностью к аналитическому мышлению³², готовиться к предстоящему выполнению задач по исправлению-реформированию дуалистического законодательства с генетически присущей ему

- ситуацию с возможностью произвольного и беспрепятственного изменения градостроительных регламентов под выгодоприобретательные нужды конкретных застройщиков (вопрос 1.2.2 в той же книге);
- ситуацию с деформированием до состояния фактической деструкции института установления санитарно-защитных зон (см. *санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования*).

³¹ См. текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/405472327.pdf>

³² См. *теория градорегулирования; методология определения понятий градорегулирования*.

противоречивостью³³ – готовиться к осмыслению необходимости обретения заново ныне утраченных в понимании не малой частью специалистов ценностей и смыслов подлинного градорегулирования³⁴, готовиться, прежде всего, посредством предоставления-получения обновлённого массива знаний для образования-воспитания новой генерации специалистов, способных «всё понять» (но не обязательно «всё простить») в процессе постановки и решения задач исправления-реформирования того, что не ими содеяно³⁵.

*4. Приложение – дополнения к пунктам 1-2 основной части текста, посвящённому определению понятия **агломерация**.*

4.1. Дополнение к пункту 1 (см. выше), озаглавленному так: «краткие выводы, полученные после изучения опубликованных определений понятия «агломерация»».

4.1.1. В научных публикациях имеется ряд определений понятия «агломерация» («городская агломерация»), включая те, которые стали классическими, а также и те, которые были предложены в последние годы (см. в пункте 1 сноску 9).

4.1.2. По поводу представленных определений должно быть зафиксировано следующее.

4.1.2.1. Поскольку неискажённые понятия градорегулирования располагаются не иначе, как только в области непротиворечивой логики и понуждающего права (обязывающего и побуждающего к действиям через нормы права), то невозможно, чтобы в эту область были допущены приведённые выше определения, поскольку они основаны на характеристиках, сформулированных так, что они открывают дорогу для запретного – для множественных толкований, неопределённостей и противоречий. Речь идёт, например, о таких словосочетаниях, как *многообразные связи, сложная система, относительно развитая совокупность поселений, устойчивые хозяйственные связи* и т.п.

4.1.2.2. Представленные определения относятся почти исключительно к одному из трёх компонентов понятия «агломерация» – к объекту регулирования (а), и фактически никак не характеризуют другие компоненты регулирования – субъекты регулирования (б) и порядок регулирования (в).

4.1.2.3. Посредством дальнейшего анализа обнаруживается, что ставшие классическими для отечественной практики определения понятия «агломерация», предложенные для

³³ См. дуализм законодательства о градорегулировании.

³⁴ См. ценности пространственные – базовые и над-базовые; подлинное и неподлинное в градорегулировании: возможность существования и различения; заложничество при псевдоградорегулировании.

³⁵ См. программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – намеренных и ненамеренных; компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное.

социалистической системы хозяйствования³⁶, могут быть освобождены от методического «упрёка неполноты-нецелостности» (см. пункт 4.1.2.2) – освобождены по причине, характеризующей совокупным действием следующих положений.

Относительно объекта управления (а): предполагалось в то время, что агломерация – это ради решения новых задач создаваемый новый объект управления, увеличенный по сравнению с прежними сравнительно малыми объектами, это новое административно-территориальное образование, поглотившее в своих расширенных границах несколько прежних объектов управления – прежних административно-территориальных образований, либо вообще переставших существовать как упразднённые, некогда самостоятельные единицы управления, либо продолжающих существовать после утраты прежнего статуса самостоятельных единиц и получения взамен нового статуса несамостоятельных частей, механически включённых в новый объект, собранный из таких частей.

Относительно субъекта управления (б): предполагалось в то время, что новый объект управления будет управляться никак иначе, как только номинально новым, вновь назначенным субъектом управления, который фактически, то есть, в качественном-типологическом смысле никак не может быть новым субъектом, но может быть только субъектом старого типа, единолично управляющим на основе приказного-директивного единоначалия – либо унитарного (в случае полного упразднения прежних образований), либо сводного (при сохранении прежних образований исключительно в качестве частей для их механического сложения в новое, расширенное административно-территориальное образование).

Относительно порядка управления (в): предполагалось в то время ничто иное, как только неизбежное для тех условий, а именно то, что новый, расширенный в его границах объект управления (а) будет управляться не иначе как типологически старым единственным субъектом управления (б), поскольку управление того времени не могло предполагать возможности иного порядка, кроме порядка управления единоличного-приказного-директивного (в).

По совокупности представленных выше положений получается, что:

- первоначально воспринятая нами формальная неполнота-нецелостность рассматриваемой группы определений всё же обнаруживает себя (при дополнительном анализе) с противоположной стороны – обнаруживает себя некой полнотой-целостностью, поскольку формальная и фактическая предъявленность компонента (а) при формальной и, соответственно, как бы фактической непредъявленности компонентов (б) и (в) на самом деле

³⁶ См. определения под номерами 1 и 2 в сноске 8.

явлена логической конструкцией полноты-целостности, когда компонент (а) предъявлен как формально, так и фактически, а компоненты (б) и (в) предъявлены только контекстуально-фактически, как бы по умолчанию - без их формальной фиксации словами. Попросту говоря, в рассматриваемое время не было необходимости терминологически артикулировать безусловное-неупразднимое наличие стабильных, не подверженных изменениям компонентов (б) и (в) в определении понятия «агломерация». Это значит, что логическая полнота-целостность рассматриваемой группы определений должна описываться формулой полноты-целостности (а+б+в), несмотря на то, что разные компоненты этой формулы предъявлены по-разному, в том числе и без очевидного словесного предъявления;

- соблюдаются универсальные требования *методологии определения понятий градорегулирования*, включая требование относительно целостности, «генетически» присущей такого рода понятиям (целостности в виде единства (а) объекта, (б) субъекта и (в) порядка регулирования). Требования целостности соблюдены (в большей степени косвенно, чем прямо) в определениях понятия «агломерация», которые ранее формулировались для условий функционирования социалистического государства. Есть основания рассматривать этот факт свидетельством универсальности данной методологии в указанной части;

- в рассматриваемых случаях речь идёт никак иначе, как только об «унитарных агломерациях».

4.1.2.4. Теперь – о другой группе определений³⁷. Результаты ниже представленного анализа позволяют утверждать, что принципиально иная ситуация существует применительно к попыткам дать аутентичное определение понятия «агломерация», которые предпринимались и продолжают предприниматься в условиях, когда по завершении социалистического периода отечественной истории утвердился в практике *дуализм законодательства о градорегулировании*. Этот анализ описывается положениями, изложенными ниже - в пунктах 4.1.2.4.а – 4.1.2.4.з.

4.1.2.4.а. Речь идёт о попытках юридического оформления качественно нового административно-территориального образования. Качество в данном случае не определяется количеством – превышением некоторого количественного порога, но определяется, прежде всего возникновением иного, по сравнению с прежним, порядка регулирования (в), при том, что ключевым положением этого нового порядка не может быть что-либо иное, как только **взаимодействие** субъектов регулирования (б) в отношении этого нового объекта регулирования (а). То есть и в данном случае возникает неизбежная, универсальная задача определения некой триединой целостности, описываемой формулой (а+б+в), независимо от

³⁷ Об определениях, представленных под номерами 3-5 в ссылке 8.

того, возникло, или нет в сознании требование именно так сформулировать определение понятия «агломерация».

4.1.2.4.б. Предположительно такое юридическое оформление искомого понятия должно выполняться на основании некоторого нового федерального закона об агломерациях. «Предположительно» в том смысле, что правомерность, или неправомерность такого предположения является в данный момент анализа гипотезой, которую надлежит проверить, что и будет сделано далее (см. пункты 4.1.2.4.в, 4.1.2.4.г)³⁸.

4.1.2.4.в. Логика построения федерального закона предопределяет императивную необходимость быть тому, чтобы:

- началом такого построения являлось бы определение понятия «агломерация», поскольку оправданием-обоснованием самой необходимости нового федерального закона могло бы стать только намерение обеспечить условия для возникновения и функционирования именно качественно нового административно-территориального образования с присвоением ему нового юридически значимого наименования «агломерация»;

- такое определение строилось бы на основывании, которое обозначается формулой неразрывного триединства (а+б+в) – см. пункт 1.2.4.1.

4.1.2.4.г. Однако, здесь мы сразу встречаемся с некой несообразностью – с отсутствием того, чего отсутствие никоим образом не допускается непредвзятой логикой. В предлагаемых определениях понятия «агломерация» наблюдается отсутствие компонентов (б) и (в) при наличии только одного компонента (а) – объекта регулирования без указания субъекта регулирования (б) и порядка регулирования (в). При этом фразеологическое отсутствие компонентов (б) и (в) в определениях не возмещается их «наличием по умолчанию» (что наблюдалось для первой группы определений – см. пункт 4.1.2.3). Само по себе наличие этого факта может указывать на намерение понимать под термином «агломерация» также и «унитарную агломерацию». Причины того, почему возник этот факт должны быть осмыслены - объяснены.

4.1.2.4.д. Попытка осмысления указанного факта первоначально обнаруживает наличие предъявляемых на проверку двух возможностей для его объяснения (см. пункты 4.1.2.4.е, 4.1.2.4.ж).

В упреждение результатов специально проведённого анализа следует указать на то, что обе предположительные возможности объяснения оказались неудовлетворительными – не способными дать объяснение логическое, но указывающими на наличие неких объяснений, располагаемые вне области логики.

³⁸ Этот вопрос обсуждается также в пункте 3 основного текста, посвященного определению понятия «агломерация».

4.1.2.4.е. *Первая попытка объёснения*: имелось намерение акцентировать в определении только объект регулирования (а) с тем, чтобы «потом», в нормах самого закона («внутри закона»), раскрывать то, смысловые контуры чего не были включены в само определение. Если ложность такого намерения не была обнаружена уже перед его исполнением (в порядке упреждающего мышления), то этой ложности неизбежно суждено было явиться пониманию в процессе исполнения – «задним числом». Дело в том, что при отсутствии обозначений в самом определении понятия «агломерация» (и всякого иного понятия) соответствующих компонентов не возникает необходимых формальных оснований для введения таких компонентов «потом – задним числом». За исключением ситуации, относящейся закону, отмеченному явным пренебрежением к его минимальному качеству. Очевидно, что эта ситуация «небрежения качеством» не должна быть объектом логического анализа.

4.1.2.4.ж. *Вторая попытка объёснения*. Обнаруживается странная ситуация – противоречие. В определении понятия «агломерация» отмеченное отсутствие компонентов (б) и (в) является тем «обязательным условием», только наличие которого позволяет понимать под «агломерацией» также и то, что описано в пункте 4.1.2.3, - понимать унитарное административно-территориальное образование, собранное из нескольких упразднённых образований, с одним субъектом управления - управления, осуществляемого единолично в директивно-приказном порядке. То есть, **без организации взаимодействия** между различными органами публичной власти различных административно-территориальных образований – без взаимодействия, логическая необходимость утверждения которого неопровержимо являет себя уже при постановке задачи логико-правового конструирования того, что следовало бы понимать под термином «агломерация».

Эта вторая попытка объяснения должна быть завершена указанием на два дополнительных аспекта. *Первый аспект*: оказывается, что воплощение рассмотренного понимания того, что есть «агломерация унитарная», не нуждается в новом федеральном законе, поскольку это понимание вполне может быть реализовано в рамках действующего законодательства, регулирующего вопросы изменения, преобразования существующих административно-территориальных единиц³⁹. *Второй аспект*: объективным образом получается, что, вне зависимости от содержания их намерений, инициаторы формулировок рассматриваемой группы определений понятия «агломерация» (допускающего применение принципа унитарности, вместо принципа взаимодействия), предположительно предназначенных для включения в новый федеральный закон, используют этот

³⁹ Примером является изменение административно-территориальных границ Москвы.

гипотетический закон помимо прочего также и как своего рода «транспортное средство для контрбандного провоза старого груза» под новым названием.

4.1.2.4.з. Действительно получается, что совокупность положений (см. пункты 1.2.4.6, 1.2.4.7) указывает на наличие неопределённостей в виде смесей из позитивных-конструирующих и негативных-деструктурирующих намерений и положений, включая также одновременное наличие как ложно поставленной задачи (наряду с иными задачами), так и намерения использовать ложные методы для решения ложно поставленной задачи. Это ситуация сумбура⁴⁰, из которой следует выходить не иначе, как только путём обращения к фундаментальным методологическим принципам, которые в данном случае оказались забытыми.

После выявления и осмысления всех неопределённостей и противоречий по изучаемому вопросу не остаётся никакой другой возможности, как только принять требование о том, что логическое конструирование определения понятия «агломерация» должно выполняться на основе формулы (а+б+в) – определяться как неразрывная целостность трёх компонентов, где: а – объект регулирования, б – субъект регулирования, в – порядок регулирования.

Процесс решения этой задачи зафиксирован в пункте 2 основного текста, посвященного определению понятия «агломерация».

*4.2. Дополнение к пункту 2.3.3 основного текста (см. выше), посвящённого определению понятия **агломерация** – табличная форма простейшей схемы процесса планирования и реализации планов развития «агломераций взаимодействия» - агломераций, основанных на взаимодействии различных органов публичной власти различных административно-территориальных образований⁴¹*

Номера основных документов, регламентирующих взаимодействие ради согласованного и устойчивого развития агломерации	Права, обязательства, предметы согласования документов для членов Совета по управлению развитием агломерации (СУРА)	Комментарии
1. Соглашение о взаимодействии администраций различных административно-территориальных образований в	Принятие участниками Соглашения (членами СУРА) на себя обязательств, в.ч.:	

⁴⁰ См. *сумбур как неизбежный результат псевдоградорегулирования.*

⁴¹ Здесь представлена наипростейшая схема взаимодействия. Возможны более сложные схемы, осуществляемые на уровне как органов представительной власти, так и органов исполнительной власти. Такие более сложные схемы могут быть и более эффективными, поскольку повышается правовой статус и самого соглашения, и обязательств, на его основе принимаемых (например, в части взаимных бюджетных обязательств применительно к совместно осуществляемым инфраструктурным проектам).

<p>области агломерационного управления</p>	<ul style="list-style-type: none"> • обязательства совместно подготавливать и руководствоваться Общей Концепцией развития агломерации; • обязательства не представлять на утверждение документы территориального планирования, не согласованные всеми участниками Соглашения, – признание права вета в указанном отношении 	
<p>2. Общая Концепция развития агломерации (см. комментарий 1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • обязательства по соблюдению баланса между объёмами застройки и параметрами инфраструктуры; • обязательства по соблюдению установленных пределов, ограничений (в т.ч. в отношении объёмов) и типов застройки; • иные обязательства 	<p>Комментарий 1. Общая Концепция подготавливается как научно-исследовательская работа, предшествующая разработке документов территориального планирования, а также предложений о внесении в них изменений, и в дальнейшем используется как материал по обоснованию таких документов. Имеет широкий спектр вариантов в отношении административно-технологических аспектов подготовки Общей Концепции. Во всех случаях обеспечивать её подготовку должна рабочая группа (комиссия) из ответственных представителей всех участников Соглашения. Разработчик Общей концепции может быть представлен одним лицом, либо несколькими лицами. Описывается технология делегирования полномочий и проведения конкурса на размещение государственного, муниципального заказа⁴².</p>
<p>3. Технические задания на подготовку документов территориального планирования на основе Общей Концепции (см. комментарий 2)</p>		<p>Комментарий 2. Технические задания согласовываются рабочей группой (комиссией) из ответственных представителей всех участников Соглашения.</p>
<p>4. Документы территориального планирования (ДТП), на основе Общей Концепции подготовленные (см. комментарий 3)</p>	<p>Согласование ДТП участниками Соглашения – согласование на предмет соответствия каждого ДТП Общей Концепции, в т.ч. в отношении ограничений, запретов (см. комментарий 4)</p>	<p>Комментарий 3. Имеется широкий спектр вариантов в отношении количества разработчиков документов территориального планирования: от одного исполнителя, подготавливающего все документы территориального планирования на основе Общей Концепции, до нескольких исполнителей, каждый из которых подготавливает свой документ. Во всех случаях разработка осуществляется во взаимодействии и под контролем рабочей группы (комиссии) из ответственных представителей всех участников Соглашения.</p> <p>Комментарий 4. Согласование осуществляет высшее лицо исполнительной власти каждого участника Соглашения. Предметом согласования являются не только положения, определённые Градостроительным кодексом РФ, но и положения, определённые Соглашением и Общей Концепцией (в частности, относительно ограничений и запретов, обусловленных необходимостью воспрепятствовать несбалансированному развитию агломерации в части нарушения равновесия</p>

⁴² См. Трутнев Э.К. (рук.) Градорегулирование. Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. – 296 с.

		между объёмами застройки и инфраструктурой). В соответствии с Соглашением никакой проект документа территориального планирования не подлежит представлению на утверждение, если отсутствует положительное заключение хотя бы одного участника Соглашения. То есть, в указанном отношении соблюдается «право вето».
5. Правила землепользования и застройки – закрепление взаимоувязанных решений в виде правовых гарантий и запретов		
6. Планы реализации документов территориального планирования и иных документов	Согласование участниками Соглашения приоритетов, объёмов финансового участия в различных инфраструктурных проектах	

АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение⁴³

Ряд взаимосвязанных положений должны быть отмечены для уяснения сущностей, обозначаемых указанными понятиями.

1. Любой *тип градорегулирования* не может не содержать, то есть в обязательном порядке содержит положения, относящиеся к регулированию *внешнего облика объектов* (ВОО) – того, что ныне официально обозначается термином «архитектурно-градостроительный облик - АГО» согласно новеллам, внедрённым в ГрК РФ посредством Федерального закона от 29.12.2022 N 612-ФЗ. Это, в частности, означает, что регулирование ВОО-АГО определялось в ГрК РФ и до внедрения в него указанных новелл. Поэтому должны быть:

- восстановлены-реконструированы в понимании возможности регулирования ВОО-АГО, которые определялись ГрК РФ до принятия № 612-ФЗ (см. ниже положение 2);
- осмыслены различия между новым порядком и прежним порядком регулирования ВОО-АГО (см. ниже положение 3);
- поняты причины внедрения нового порядка взамен прежнего порядка регулирования ВОО-АГО (см. ниже положение 4).

2. *Результаты процесса восстановления-реконструирования в понимании возможностей регулирования ВОО-АГО, которые определялись ГрК РФ до принятия № 612-ФЗ от 29.12.2022, сводятся к следующим положениям.*

2.1. Регулирование ВОО-АГО может быть устроено максимальным образом.

⁴³ См. также: *архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса; внешний облик объектов; регулирование внешнего облика застройки; избыточное-ненужное в градорегулировании; градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) и новеллы дуалистического законодательства; пункт 2.7 в определении понятия индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования.*

2.2. Возможность максимального регулирования ВОО-АГО обеспечивается законодательным оформлением понимания того, что:

2.2.1) имеется императивное требование (суть - элементарное требование логики) обеспечивать при регулировании неразрывность двух компонентов ВОО-АГО – габритов объектов и оформления их фасадов;

2.2.2) указанное неразрывное единство может быть обеспечено с юридической непротиворечивостью-однозначностью только посредством предельных параметров (относящихся и к габаритам объектов, и к оформлению их фасадов) в составе градостроительных регламентов, представленных в правилах землепользования и застройки;

2.2.3) процесс регулирования ВОО-АГО должен выполняться заблаговременно и завершаться публичным предъявлением указанных предельных параметров (однозначно понимаемых всеми субъектами градостроительной деятельности), но не предъявлением только лишь словесно оформленных требований, которые навсегда обречены быть неоднозначно трактуемыми, даже несмотря на детализацию (или благодаря ей) первоначальных требований («сверху назначенных») – детализации, производимой не иначе, как посредством умножения слов, всегда недостаточных;

2.2.4) для любых словесно оформленных требований всегда имеется возможность быть переведёнными в предельные параметры и, соответственно, - необходимость такой перевод совершить ради недопущения неопределённостей и достижения однозначного понимания, без чего правовое градорегулирование, то есть эффективное регулирование ВОО-АГО не может состояться в принципе;

2.2.5) осуществляющие строительство, реконструкцию субъекты должны получать градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), содержащий всё необходимое и достаточное для подготовки проектной документации (ПД) и получения разрешения на строительство, в том числе необходимое и достаточное в части создания приемлемого-допустимого для восприятия внешнего облика объектов, однозначно понимаемого всеми по причине его параметрического описания, когда «невозможно спутать цифры и числа»;

2.2.6) должна быть упразднена формальная и содержательная возможность того, что посредством какого-либо одного вида согласования, например, (а) осуществляемого местным уполномоченным органом согласования внешнего облика объекта, может быть признано недействительным в некоторой части ранее полученное от иного органа, организации (б) согласование ПД на соблюдение требований технических регламентов безопасности и наоборот, когда согласование вида (б) упраздняет согласование вида (а);

2.2.7) посредством совокупности предшествующих положений (2.2.1 – 2.2.6) устраняется необходимость в специальной подготовке ещё одного дополнительного документа (как

избыточного административного барьера) в виде «архитектурно-градостроительного решения - АГР» (более подробно об этом – см. ниже пункт 3.3).

3. *Результаты осмысления различий между новым порядком, отныне предписанным посредством внедрения в ГрК РФ новелл, сформулированных в № 612-ФЗ от 29.12.2022, и прежним порядком регулирования ВОО-АГО сводятся к следующим положениям.*

3.1. Регулирование ВОО-АГО уже не может быть устроено максимальным образом, поскольку этому препятствует накопление не максимальных положений, описанных далее в пункте 3.2. В этом месте следует напомнить, что утверждение не максимальных положений в градорегулировании может оказаться равнозначным утверждению тенденций, деструктурирующих законодательство, а через него – морфологию застройки и жизнь в городе⁴⁴.

3.2. Принудительное внедрение нового порядка не максимального регулирования ВОО-АГО означает законодательное оформление того, что отсутствует понимание⁴⁵:

- пункта 2.2.1, согласно которому имеется императивное требование (суть - элементарное требование логики) обеспечивать при регулировании неразрывность двух компонентов ВОО-АГО – габритов объектов и оформления их фасадов;

- пункта 2.2.2, согласно которому указанное неразрывное единство может быть обеспечено с юридической непротиворечивостью-однозначностью только посредством предельных параметров (относящихся и к габаритам объектов, и к оформлению их фасадов) в составе градостроительных регламентов, представленных в правилах землепользования и застройки;

- пункта 2.2.3, согласно которому процесс регулирования ВОО-АГО должен выполняться заблаговременно и завершаться публичным предъявлением указанных предельных параметров (однозначно понимаемых всеми субъектами градостроительной деятельности), но не предъявлением только лишь словесно оформленных требований, которые навсегда обречены быть неоднозначно трактуемыми, даже несмотря на детализацию (или благодаря ей) первоначальных требований («сверху назначенных») – детализации, производимой не иначе, как посредством умножения слов, всегда недостаточных;

- пункта 2.2.4, согласно которому для любых словесно оформленных требований всегда имеется возможность быть переведёнными в предельные параметры и, соответственно, - необходимость такой перевод совершить ради недопущения неопределённостей и достижения

⁴⁴ См. *максимизация не максимальности – феномен несистемы ТАГ.*

⁴⁵ «Отсутствие понимания» не есть следствие банального недомыслия, но есть следствие целенаправленного вытеснения понимания *выгодоприобретательными интересами альфа-бенефициаров строительства* и этим интересам соответствующего стремления законодательно обеспечить беспрепятственное применение принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки.*

однозначного понимания, без чего правовое градорегулирование, то есть эффективное регулирование ВОО-АГО не может состояться в принципе;

- пункта 2.2.5, согласно которому осуществляющие строительство, реконструкцию субъекты должны получать градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), содержащий всё необходимое и достаточное для подготовки проектной документации (ПД) и получения разрешения на строительство, в том числе необходимое и достаточное в части создания приемлемого-допустимого для восприятия внешнего облика объектов, однозначно понимаемого всеми по причине его параметрического описания, когда «невозможно спутать цифры и числа»;

- пункта 2.2.6, согласно которому должна быть упразднена формальная и содержательная возможность того, что посредством какого-либо одного вида согласования, например, (а) осуществляемого местным уполномоченным органом согласования внешнего облика объекта, может быть признано недействительным в некоторой части ранее полученное от иного органа, организации (б) согласование ПД на соблюдение требований технических регламентов безопасности и наоборот, когда согласование вида (б) упраздняет согласование вида (а);

- пункта 2.2.7, согласно которому посредством совокупности предшествующих положений (2.2.1 – 2.2.6) устраняется необходимость в специальной подготовке ещё одного дополнительного документа (как избыточного административного барьера) в виде «архитектурно-градостроительного решения - АГР».

3.3. В этом месте являет себя необходимость осмыслить ситуацию, связанную с наличием того, что ныне принято называть **«архитектурно-градостроительное решение - АГР»**.

Прежде всего следует указать на то, что понятие АГР почему-то отсутствует в законодательстве федерального уровня, но встречается в законодательстве регионального уровня⁴⁶. Почему?

Отсутствие понятия АГР в законодательстве федерального уровня неизбежно и объясняется совокупностью следующих взаимосвязанных положений.

С одной стороны, в ГрК РФ включена статья, определяющая исчерпывающий перечень мероприятий (и, соответственно, видов документов), необходимых для реализации проектов

⁴⁶ См., например, постановление Правительства Москвы от 30.04.2013 № 284-ПП «Об оптимизации порядка утверждения архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства в городе Москве»; «Требования к трёхмерной цифровой модели архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства» в редакции распоряжений Правительства Москвы от 18.05.2023 № 64-16-230/23/974 и от 22.06.2023 № 64-16-288/23/1209.

строительства⁴⁷. Наличие такой статьи является закономерным и необходимым. Однако, получается, что с момента вступления в силу положений № 275-ФЗ от 01.07.2021 упразднена возможность для федерального законодателя вводить дополнительные виды документов, не поименованные в статье 5.2 ГрК РФ, в том числе упразднена такая возможность для документов, которые могли бы называться «архитектурно-градостроительными решениями - АГР». Это логично, поскольку справедливо считается, что всё необходимое и достаточное уже определено, а введение чего-то дополнительного является избыточным – не нужным.

С другой стороны, согласно неумолимой логике рациональности (безразличной к субъективным намерениям и затруднениям законодателей) факты исполнения/неисполнения требований относительно ВОО-АГО должны проверяться. То есть, должна быть введена формальная процедура согласования соответствующего вида документов. Но статья 5.2 ГрК РФ запрещает это делать. Как выходить из этой коллизии? Выход ищется следующий: в федеральном законодательстве описываются процедуры согласования АГО, без названия «имени собственного» (например, «АГР») того документа, которому суждено подвергаться согласованию, но зато с обозначением состава такого документа «без названия»⁴⁸. Таким «хитрым способом» решается эта коллизия в федеральном законодательстве⁴⁹.

С третьей стороны, в ГрК РФ содержатся нормы, совокупное использование которых позволяет (при наличии желания у руководителей региональных, местных органов власти), не нарушая дуалистического законодательства⁵⁰: 1) вообще отказаться от применения института градостроительного зонирования; 2) отказавшись от такого применения, использовать полномочия соответствующего органа на единоличное определение правового режима земельных участков – полномочия, регулируемые региональной, местной властью; 3) не нарушая положений ГрК РФ в части намеренного неустановления градостроительных регламентов и отсутствия правил землепользования и застройки, а также не нарушая статьи 5.2 ГрК РФ, сначала предоставлять в установленный законом срок (14 дней) «пустые» градостроительные планы земельных участков (ГПЗУ), а затем давать возможность особо заинтересованным лицам самостоятельно (но во взаимодействии с аффилированными структурами) подготавливать исходную информацию для подготовки ПД посредством

⁴⁷ Это введённая посредством Федерального закона от 01.07.2021 N 275-ФЗ статья 5.2 - Перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства.

⁴⁸ См. пункты 4 и 5 «Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства», утверждённые постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857, где указанный состав «документа без названия» определён следующим образом:

1) заявление в составе: а), б) – информация о заявителе; в) информация об объекте;
2) приложение к заявлению в виде разделов проектной документации: г) пояснительная записка; д) схема планировочной организации земельного участка; е) объёмно-планировочные и архитектурные решения.

⁴⁹ См. *лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве*.

⁵⁰ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

подготовки особого документа, который должен получить своё название. Например, такое – «архитектурно-градостроительное решение - АГР»⁵¹.

Так посредством обнаружения связей между различными логическими положениями объясняется то, что в условиях дуалистического законодательства понятие «архитектурно-градостроительное решение - АГР» должно отсутствовать на федеральном уровне, но может присутствовать на уровне регионального, местного законодательства.

4. Результаты обретения понимания причин внедрения нового порядка взамен прежнего порядка регулирования ВОО-АГО сводятся к следующим положениям.

Во-первых, «на поверхности» обнаруживаются доказательства того, что внедрённый посредством новелл № 612-ФЗ от 29.12.2022 новый порядок регулирования ВОО-АГО является противоречивым, а потому деструктивным как для устройства и применения законодательства, так и для совершенствования застройки отечественных городов⁵².

Во-вторых, вопреки наличию указанных доказательств (которые в предзаданном виде существуют независимо от наличия/отсутствия каких-либо аналитических текстов, в том числе и данного текста, и являются доступными любым лицам, включая нынешних законодателей) состоявшееся принятие нового, противоречивого законодательства относительно регулирования ВОО-АГО свидетельствует о том, что не соображения рациональности обеспечили такое принятие, но соображения, связанные с ***выгодоприобретательными интересами*** – соображения о сохранении дуалистического законодательства, посредством которого можно отказываться от применения института градостроительного зонирования, заменяя его использованием деструктурирующего отечественные города принципом ***локальной-внесистемной максимизации застройки***.

АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа⁵³

Архитектурно-градостроительные решения (АГР) – это документы, применяемые для обеспечения функционирования ***несистемы точечного административного***

⁵¹ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.

⁵² Помимо данного фрагмента настоящей Азбуки соответствующие доказательства предъявлены также в описании определения понятия ***внешний облик объектов***.

⁵³ См.: пункт 3.3 в определении понятия «АГО и АГР ...»; ***избыточное-лишнее-ненужное в градорегулировании; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства; градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) и новеллы дуалистического законодательства; пункт 2.7 в определении понятия индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования.***

градостроительства (несистемы ТАГ), для номинального замещения правил землепользования и застройки (ПЗЗ), но фактического уничтожения возможности существования и применения ПЗЗ ради реализации принципа локальной-внесистемной максимизации застройки – суть деструктурирования города ради содействия исполнению выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства.

*Административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства*⁵⁴

Для уяснения указанного понятия требуется детальный анализ, который представлен ниже. В порядке облегчения его понимания представим в виде преамбулы суть парадокса *псевдоградорегулирования*, явленного как демонстрация мнимой борьбы с административными барьерами – суть, которая вкратце определяется следующими положениями:

а) при подлинном градорегулировании⁵⁵ определяется всё необходимое и достаточное, требуемое для получения разрешений на строительство, - определяется только то, что не может быть и не является избыточным;

б) псевдоградорегулирование⁵⁶ – это порядок, определяемый положением, диаметрально противоположным положению а), - порядок, при котором заведомо невозможно обойтись без избыточного, без избыточных административных барьеров (ИАБ)⁵⁷;

в) в силу положений а) и б) для псевдоградорегулирования в части поддержания комплементарной репутации этой несистемы должна быть придумана технология сокрытия фактов неизбежного создания ИАБ. Такой технологии предопределено явиться и быть обнаруженной в следующем виде:

- должно быть использовано понятие, относящееся к документу, который одинаково называется как для положения а), так и для положения б). Для этого наилучшим образом подходит документ, называемый «градостроительный план земельного участка» (ГПЗУ)⁵⁸;

⁵⁴ См. также «*приватизация*» градорегулирования – проявление максимальное; внешний облик объектов; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.

⁵⁵ См. система зонального-правового градорегулирования.

⁵⁶ См. несисема точечного-административного градостроительства.

⁵⁷ Такая невозможность определяется применением принципа локальной-внесистемной максимизации застройки.

⁵⁸ См. статью 57.3 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ).

- одинаковое название документа элиминирует (поглощает внутри себя) избыточность действий в ситуации б) по сравнению с ситуацией а), то есть, как бы упраздняет избыточность действий номинально, но никак не фактически.

Поэтому при псевдоградорегулировании упразднение ИАБ вполне может декларироваться номинально, но фактически барьеры могут сохраняться в неизменно избыточном количестве, и даже в большем количестве, чем было когда-то⁵⁹.

Логика градорегулирования существует до и после законодательства о нём.

Это значит, что в предзаданном виде существуют некие объективные критерии, ориентируясь на которые можно и должно направлять процесс совершенствования законодательства. В том числе, применительно к устранению административных барьеров. Но прежде надо разобраться в том, что это такое.

1. Подлинное градорегулирование начинается с запретов – препятствий-барьеров, которые не дают возможности не соблюдать, игнорировать ценности. Сначала – *ценности пространственные базовые*, затем – над-базовые ценности пространственные. Соблюдение таких ценностей – это пошаговое продвижение ко всё более качественной городской среде. Если не делается первый шаг (не устанавливаются начальные запреты-препятствия-барьеры), то не будет стабильного, гарантированного продвижения к лучшему будущему⁶⁰.

2. Поэтому не точным является словесное обозначение понятия «административные барьеры в градорегулировании», а соответствующим реальности является понятие, обозначаемое словами «избыточные административные барьеры в градорегулировании» (ИАБ). Посему необходимо определить, что такое избыточное, то есть, лишнее в градорегулировании. Для этого имеется критерий, который не позволит нам заблудиться при осмыслении этого вопроса, – имеется несубъективная логика построения *системы зонального-правового градорегулирования*.

3. В градорегулировании избыточное-лишнее может существовать в двух проявлениях – в виде того, что намеренно (по причине реализации *выгодоприобретательного интереса* и, или недомыслия – незавершённости мышления) вводится в практику применения параллельно-дополнительно с сохранением номинального существования того, что необходимо-рационально и необходимо-рационально-обязательно, а именно:

3.1) с сохранением номинального существования необходимого-рационального вводится нечто дополнительное. При этом такая «параллельность» являет очевидную

⁵⁹ См. *мораль в градорегулировании; лукавство – неизбежность проявления в дуалистическом законодательстве о градорегулировании*.

⁶⁰ См. *несистема точечного-административного градостроительства*.

нерациональность по причине двойственности и понуждает в итоге устранить двойственность устранением необходимого-рационального – устранить сразу, или по прошествии времени. В итоге происходит подмена, когда внедрённое избыточное-лишнее вытесняет-упраздняет из практики (но не номинально) необходимое-рациональное. Как бы незаметно происходит **прямая подмена** – возникают, создаются избыточные административные барьеры⁶¹;

3.2) с сохранением номинального существования необходимого-рационального-обязательного вводится нечто дополнительное. При этом необходимость введения избыточного-лишнего оправдывается одним из двух способов: а) либо как необходимость выполнения подготовительных мероприятий, которые должны предшествовать в качестве дополняемых оснований для подготовки необходимого-обязательного⁶²; б) либо как замена необходимого-рационального-обязательного путём снятия с него статуса обязательного на избыточное-лишнее с приданием тому, что вводится, статуса обязательного для подготовки, но не влекущего юридически значимой ответственности за неисполнение заявленного⁶³.

4. Таким образом, установлено следующее. В градорегулировании нет возможности возникать избыточному-лишнему иначе, как только посредством создания подмен, то есть, посредством введения нерационального взамен рационального – введения противоречий, которые не возникают в подлинном градорегулировании, но с обязательной неизбежностью возникают в искажённом градорегулировании, явленном *несистемой ТАГ*.

Существуют виды производства ИАБ посредством выполнения подмен трёх видов, примеры которых должны быть рассмотрены: 1) подмены документов градорегулирования - пример А, 2) подмены одних случаев на другие случаи приложения тех, или иных процедур - пример Б, 3) вместе с подменой процедур подмены сроков выполнения мероприятий - пример В.

5. **Пример (А)** создания ИАБ посредством подмены документов системных на документы несистемные, ситуативные – подмены документов необходимых-рациональных-обязательных на документы избыточные-лишние, но зато освобождающие администрацию от юридически значимой ответственности, в том числе и за создание деструктурирующей город

⁶¹ Например, посредством как бы незаметного введения ручного управления и фактического (не номинального - !) упразднения правового-градостроительного зонирования. См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

⁶² Это случай безобидного-недеструктивного введения нового документа (например, «мастер-плана»), не влекущего для администрации юридически значимой ответственности, - документа в виде дополнительного основания для подготовки генерального плана.

⁶³ Это случай, относящийся к попыткам безобидного-деструктивного введения нового документа (например, «мастер-плана») в качестве обязательного для подготовки, но не влекущего для администрации юридически значимой ответственности, при том, что генеральный план упраздняется как документ обязательный для подготовки и применения и влекущий для администрации юридически значимую ответственность. См. *феномен мастер-плана в контексте градорегулирования*.

морфологии застройки⁶⁴. При таком способе действий создаваемые избыточные барьеры прямым образом препятствуют рациональной работе ответственных субъектов градостроительного проектирования и косвенно – субъектов архитектурно-строительного проектирования⁶⁵. Следующая последовательность действий характеризует этот способ создания ИАБ:

- намеренное низведение положений генерального плана (ГП) и правил землепользования и застройки (ПЗЗ) до уровня юридически не значимых – не обязательных для администрации⁶⁶;

- взамен намеренно выполненной на законодательном уровне дискредитации положений ГП и ПЗЗ вводится режим *ручного управления в градорегулировании* - происходит активная реализация на практике принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- введение в местное законодательство специально придуманного, нового документа, например, называемого «комплексная схема инженерно-технического обеспечения» - документа технологически необходимого в намеренно изменённых условиях, который: а) призван как бы замещать в определённой части «старый» системный документ территориального планирования (ГП), где положения «нового» несистемного документа заведомо и неизбежным образом уже содержались, должны были содержаться; б) является непубличным в отличие от публичного «старого» документа ГП; в) оправдывает в технологическом отношении деструктивные результаты применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* – оправдывает тем, что «задним числом», ситуативно обеспечивает несоразмерную-внесистемную застройку, теперь уже создаваемую в режиме ручного управления вопреки положениям фактически отвергнутых системных документов - ГП и ПЗЗ⁶⁷.

6. Пример (Б) создания ИАБ посредством подмены процедур рациональных (в силу их системности – наличия заблаговременно подготовленных юридически значимых параметрических рамок для принятия на их основе ряда частных решений) на процедуры нерациональные, основанные на намеренном неприменении зонального-системного принципа, но на применении ему диаметрально противоположного принципа ситуативного принятия решений в ручном режиме по произвольному усмотрению представителей администрации – решений, юридически значимая ответственность за которые для администрации не установлена законодательно.

⁶⁴ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки; соразмерная застройка*.

⁶⁵ См. *соразмерная застройка*, рис. 6; 7; 19-3.1-3.2-3.3.

⁶⁶ См. *несистема ТАГ*.

⁶⁷ Более подробно об указанном примере замещения одного документа на другой см. вопрос 1.4.2 в книге: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

Суть данного примера создания ИАБ описывается следующими положениями:

1) как бы издавна существуют территории, которые согласно федеральному законодательству должны быть подвергнуты правовому-градостроительному зонированию (посредством подготовки, принятия и применения ПЗЗ, содержащих градостроительные регламенты применительно к различным территориальным зонам), при этом отсутствие ПЗЗ по истечении некоторого заранее установленного срока является основанием для введения запрета на предоставление разрешений на строительство;

2) с некоторого исторического момента возникают **альфа-бенефициары строительства**, обеспечение деятельности которых требует такого законодательного «обслуживания», которое прямым образом противоречит определениям федерального законодательства, указанным в пункте 1. Поэтому для таких бенефициаров согласно как бы объективным основаниям требуется вывести из-под действия определений пункта 1 все территории города. Значит, должны быть придуманы и реализованы в изменённом (под нужды альфа-бенефициаров строительства) законодательстве пригодные для реализации указанной цели способы, в частности такие:

а) должны быть подготовлены и приняты ПЗЗ лишь для номинального наличия (не для практического применения) - ПЗЗ, которые не препятствуют реализации принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**, то есть, прямым образом противоречат как букве, так и духу федеральных законов⁶⁸;

б) слабая позиция, обозначенная пунктом «а» (слабая по причине создания противоречий с федеральными законами) должна быть усилена, точнее, оправдана на уровне изменённого федерального Закона. Должны быть найдены такие формулировки законодательных норм, согласно которым можно было бы выводить из-под действия определений пункта 1 все территории города. В данном случае не будет иметь значения то, что непротиворечивым образом эта задача не может быть решена в принципе. Главное же состоит в том, чтобы такие формулировки номинально появились в Законе и обозначали бы следующее. Местной власти Законом с некоторого момента даётся право писать в ПЗЗ то, что применительно к соответствующим территориям (суть – любым территориям) предельные параметры разрешённого строительства (суть – градостроительные регламенты в целом) «не подлежат установлению»;

3) таким образом решается задача, поставленная альфа-бенефициарами строительства перед законодателями: теперь создана возможность для того, чтобы вывести из-под действия

⁶⁸ См. феномен правил землепользования и застройки для Москвы.

определений пункта 1 все территории города. Создана ситуация, которая описывается следующим положениями:

- ГрК РФ определяет процедуры регулирования по отношению к территориям, не выведенным из-под действия определений пункта 1, и, соответственно, не определяет процедуры регулирования по отношению к территориям, которые (посредством записи «не подлежат установлению») выведены из-под действия определений пункта 1. Иными словами, возник пробел в регулировании;

- пробел должен быть заполнен. В данном случае процедуры регулирования должен определять уже не ГрК РФ, но никто иной, как уполномоченный орган местной власти.

Иными словами, совершена подмена одних процедур на другие процедуры менее рациональные – созданы дополнительные, избыточные административные барьеры⁶⁹.

7. Пример (В) создания ИАБ посредством подмены сроков выполнения мероприятий. Очевидно, что состоявшаяся подмена одних процедур на другие процедуры неизбежным образом ведёт к подмене также и сроков выполнения соответствующих мероприятий. Предшествующий пример (Б) так предопределяет последующий пример (В) в случаях обращения инвесторов-застройщиков в администрацию за получением градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) перед получением разрешений на строительство:

1) ГрК РФ определяет, что ГПЗУ должен быть предоставлен не позднее 14 дней со дня получения запроса⁷⁰. Благодаря законодательным нововведениям здесь возникает развилка:

1.1) развилка первая. В условиях наличия подлинных ПЗЗ не составит труда выполнить это требование закона – отобразить за 14 дней в форме ГПЗУ уже имеющиеся в ПЗЗ предельные параметры объекта для того, чтобы застройщик сразу приступил к выполнению проектной документации на строительство объекта, общие параметры которого заранее предопределены в ПЗЗ;

1.2) развилка вторая. В условиях отсутствия подлинных ПЗЗ это требование закона также будет выполнено без труда. Через 14 дней после направления заявки застройщик получит из администрации форму ГПЗУ, позиции которого будут заполнены отметками «не установлено». Такой ответ не будет противоречить новеллам ГрК РФ. Однако, на основании такого ответа застройщик не сможет подготавливать проектную документацию. Инвестиционно-строительный процесс либо будет остановлен, либо застройщик сам для себя в сугубо индивидуальном порядке будет обязан приступить к подготовке приемлемого для него ГПЗУ. То есть, должен будет приступить к выполнению дополнительных процедур (к

⁶⁹ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

⁷⁰ См. часть 6 статьи 57.3 ГрК РФ.

преодолению дополнительных административных барьеров) – процедур, формально не предусмотренных федеральным законодательством, и выполняемых согласно пунктам, представленным ниже;

2) указанная работа по подготовке в индивидуальном порядке ГПЗУ:

- уже не будет определяться жёстким требованием ГрК РФ в отношении предельного срока её исполнения в 14 дней, поскольку может длиться неопределённо долго и при этом без нарушения законодательства;

- должна проводиться безвозмездно в части подготовки соответствующей информации – подготовки, выполняемой не иначе, как только структурами, аффилированными с административным органом, уполномоченным утверждать ГПЗУ.

Иными словами, как бы закономерно и неизбежно созданы дополнительные, избыточные административные барьеры, которые обнаруживаются в возникшей (в условиях заданных *несистемой ТАГ*) неопределённости сроков выполнения и завершения соответствующих мероприятий.

8. В процессе формирования законодательства о градорегулировании необходимым образом возникает и реализуется в соответствующий момент времени логикой предопределённое, как бы похвальное намерение включить в такое законодательство исчерпывающий перечень мероприятий, которые могут выполняться в области градорегулирования (см. ст. 5.2 ГрК РФ), - включить, чтобы «раз и навсегда» устранить возможности для создания избыточных административных барьеров.

Однако, в условиях существования дуалистического законодательства⁷¹ и применения *несистемы ТАГ* невозможно в принципе закрыть этот вопрос «раз и навсегда». Невозможно, поскольку до тех пор, пока существует такое законодательство, оно генетически содержит внутри себя и постоянно генерирует потребность в отклонениях от рациональности – генерирует противоречия, которые являются «щелями» для проникновения через неисправленное законодательство в практику избыточных административных барьеров, которые, несмотря на указанные выше благие намерения законодателей:

а) до двух раз увеличивают трудоёмкость и продолжительность соответствующих мероприятий в области градорегулирования и строительства⁷²;

⁷¹ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

⁷² В сравнении с *системой ЗПГ* - см. таблицу 1П8 на стр. 160-164 в книге, размещённой по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf
См. также *регулирование внешнего облика застройки*.

б) повышают уровень конфликтности процессов градорегулирования и снижают его эффективность⁷³;

в) благодаря неоправданно завышенной административной трудоёмкости процесса градорегулирования блокируют возможности возникновения и развёртывания тенденций к снижению цены создаваемого жилья для его покупателей⁷⁴.

Таким образом, вопреки одним нормам федерального законодательства, но также и благодаря другим нормам федерального законодательства фактически продолжает развёртываться процесс воспроизводства избыточных административных барьеров при том, что процесс борьбы с ними формально уже завершён установлением в федеральном законодательстве «окончательной точки» - установлением как бы исчерпывающего перечня мероприятий (см. ст. 5.2 ГрК РФ), «почему-то неизбежно» оказавшегося неисчерпывающим.

Аксиома универсальная и её неизбежное отрицание, завалуированное в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании

Сначала сформулирует указанную гипотезу (пункт 1), а затем – отношение к ней в условиях *дуалистического законодательства о градорегулировании* (пункт 2).

1. Следующим образом формулируется аксиома универсальная в «прямом» (1.1) и в «обратном» (1.2) изложении:

1.1) законодательно предзаданный непротиворечивый логико-правовой алгоритм регулирования деятельности предопределяет неотвратимым образом условия как для её процедурной эффективности, так и для должного качества её материальных результатов;

1.2) законодательно предзаданный противоречивый логико-правовой алгоритм регулирования деятельности предопределяет неотвратимым образом условия как для её процедурной неэффективности, так и для недолжного-неприемлемого качества её материальных результатов.

2. К аксиоме универсальной отношение, предопределённое со стороны *дуалистического законодательства о градорегулировании*, выстраивается в последовательности следующих положений:

2.1) дуалистическое-раздвоенное законодательство не существует без противоречий, оно нуждается в противоречиях как его основании и нуждается в постоянном, расширенном

⁷³ См. *эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики; целесообразность в градорегулировании.*

⁷⁴ См. *цена жилья в контексте градорегулирования.*

воспроизводстве противоречий как в необходимом условии для продления периода своего существования⁷⁵;

2.2) в силу положения 2.1 дуалистическое законодательство должно отрицать аксиому универсальную (см. положение 1) фактически, но никак не номинально – должно отрицать посредством применения специально организованной «культуры умолчания» фактов наличия в нём противоречий⁷⁶;

2.3) в силу неупразднимого действия аксиомы универсальной и действия положений 2.1 и 2.2 дуалистическому законодательству предопределено неэффективно регулировать градостроительную деятельность и обеспечивать создание некачественных материальных результатов этой деятельности⁷⁷;

2.4) наряду с сокрытием фактов наличия противоречий в самом дуалистическом законодательстве (пункт 2.2) должно также обеспечиваться сокрытие фактов в отношении результатов применения такого законодательства – результатов процедурных и результатов материальных, а наряду с таким сокрытием надлежит обеспечивать «перевёртывание восприятия ценностей»⁷⁸;

2.5) выполнению действий в порядке реализации положения 2.4 должны содействовать и содействуют следующие факторы: а) соответствующий уровень профессионализма субъектов, организующих процессы регулирования градостроительной деятельности, а также принуждение их к «сервильности» по отношению к **выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициарам строительства**⁷⁹; б) «принуждение обстоятельствами» **бета-бенефициаров строительства** (граждан-горожан) к безразличному приятию любой ныне создаваемой морфологии застройки⁸⁰, включая **несоразмерную застройку**, деструктурирующую город в соответствии с господствующим принципом **локальной-внесистемной максимизации застройки**;

2.6) суммирование положений 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 неотвратимым образом обеспечивает благоденствие для гарантированного существования дуалистического законодательства, а также существование им опекаемой-определяемой **несистемы точечного-**

⁷⁵ См., например: *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

⁷⁶ См. *умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании.*

⁷⁷ См.: *критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная; аксиоматика градорегулирования; несоразмерная застройка; неидентичность морфология застройки города.*

⁷⁸ См.: *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства; ценности пространственные базовые; инверсия максимальной в псевдомаксимальность посредством псевдоградорегулирования.*

⁷⁹ См.: *заложенность при псевдоградорегулировании; архитектура без градорегулирования как требование альфа-бенефициаров строительства к их подрядчикам, планировщикам, архитекторам.*

⁸⁰ См. *феномен безразличного приятия любой морфологии застройки.*

административного градостроительства – существование на период неопределённо далеко транслирующий в будущее деструктивные проявления этой несистемы.

Свидетельством гарантирования такого неопределённо долгого существования (неоправданного со стороны универсальной аксиомы рациональной организации деятельности людей – см. пункт 1) является неиссекаемый поток новелл, которые несмотря на содержащиеся в них очевидные и иные противоречия, активно продолжают внедряться в *дуалистическое законодательство о градорегулировании*⁸¹.

Аксиоматика градорегулирования

Аксиоматика градорегулирования – это:

1) совокупность положений-аксиом вида А, Б, В;

2) первоначально – это совокупность положений-аксиом, аутентичным образом отражающих реальные процессы жизнедеятельности людей и их отношения к пространству проживания, - совокупность положений-аксиом двух видов – А и Б:

2.1) А – положения неопровержимые, не доказуемые логически и не требующие логических доказательств по причине очевидности-неопровержимости. Это положения аналогичные положениям вида «дважды два - четыре». Для градорегулирования подлинного-правового – это положение-аксиома следующего вида: *«градорегулирование начинается там и тогда, где и когда устанавливаются-соблюдаются в их полноте, без изъятий минимальные ценности пространственные базовые, отождествляемые с ценностями-требованиями безопасности»;*

2.2) Б – положения, всегда доказуемые (вне времени и кем угодно) и доказанные неопровержимо (кем-то однажды) и посему приобретшие статус аксиом - положений, освобождённых от необходимости повторных, не нужных подтверждений доказательств, однажды предъявленных. Это положения аналогичные теоремам из области математики, механики. Для градорегулирования подлинного-правового – это каскад следующих положений-аксиом, которые по законам логики саморазвёртываются из аксиомы вида А⁸²:

Б1 – положение-аксиома относительно определения пороговых значений для минимальных размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов⁸³;

⁸¹ См., например: *«приватизация» градорегулирования – проявление максимальное; феномен «произвола по закону», предопределённого к сотворению дуалистическим законодательством в виде «мастер-плана».*

⁸² См. *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования.*

⁸³ См., например, *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки.*

Б2 - положение-аксиома относительно параметрического определения понятия *соразмерная застройка* в контексте с параметрическим определением понятия *несоразмерная застройка*⁸⁴;

Б3 - положение-аксиома относительно *идентичности морфологии застройки города* – той идентичности, которая в принципе не может создаваться никаким иным образом, как только посредством *системы зонального-правового градорегулирования*;

3) совокупность положений-аксиом вида А и Б, сводимых к интегральной аксиоме В, согласно которой: *в логике отсутствуют нерешаемые проблемы градорегулирования, а их решения заранее предопределены непротиворечивыми-целостными логико-правовыми алгоритмами соответствующих разумений и действий, и напротив, неосмысление и непредъявление самим себе таких алгоритмов, их искажение являются базисом для необязательного создания проблем практики, в том числе тупиковых – не решаемых без возвращения к исходным, первоначально проигнорированным положениям-аксиомам, без отвержения дуалистического законодательства и несистемы точечного-административного градостроительства, без возвращения к практике применения системы зонального-правового градорегулирования.*

*Альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан*⁸⁵

Не лишено смысла выражение «каков город – таковы и горожане». Если же принять во внимание то, что обычно под «городом» понимается «морфология застройки», а последняя предопределена в значительной части порядком градорегулирования⁸⁶, то получается, что градорегулирование опосредованным образом воздействует на особенности формирования психологических-социальных качеств горожан – на то, что иногда называется «качеством человеческого потенциала». Особенности этого воздействия следует научиться понимать градоустроителю-урбанисту. Первоначально – на логическом уровне. Для этого следует принять к сведению следующий ряд доказательных положений.

⁸⁴ См. также *безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования.*

⁸⁵ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города; соразмерная застройка; идентичность морфологии застройки города; критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная.*

⁸⁶ См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки.*

1. Подлинное градорегулирование⁸⁷ может начаться только тогда, когда признаются законодательным образом и воплощаются в градоустроительной практике **ценности пространственные базовые**⁸⁸.

2. Из первого положения саморазвёртывается второе положение о том, что на соответствующей критериальной основе может и должна формироваться **соразмерная застройка**⁸⁹.

3. Из первого и второго положений саморазвёртывается третье положение о том, что порядок градорегулирования предопределяет результат двояким образом, а именно:

- подлинное градорегулирование (**система зонального-правового градорегулирования – система ЗПГ**) является необходимой предпосылкой для создания рациональной, эффективно устроенной поляризованной-дифференцированной морфологии застройки⁹⁰;

- неподлинное градорегулирование (**несистема точечного-административного градостроительства – несистема ТАГ**) почти автоматически создаёт нерациональную, неэффективно устроенную неполяризованную-недифференцированную морфологию застройки⁹¹ – ту морфологию, которая является неизбежным следствием применения принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** ради **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**.

С этого места, где просто констатируется факт возникновения особой **правовой реальности**, появляются попытки опровержения этого факта, попытки бездоказательные – опровержения, которым невозможно не явиться в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании. Обычно предъявляются следующие, якобы, опровержения.

I. То, что называется «морфологией застройки», есть мнимая, отсутствующая сущность для горожан – является тем, за качество чего им, якобы, не имеет никакого смысла бороться⁹².

II. То, что называется «поляризованной-дифференцированной морфологией застройки», связано с долгосрочным планированием-реализацией планов – с тем, что: а) в принципе, якобы, невозможно выполнить, не допуская кардинальных отклонений; б) блокирует полезные инициативы текущего момента **альфа-бенефициаров строительства**; в) в силу причин а) и б) должно быть упразднено в пользу **несистемы точечного-административного градостроительства**, основанной на эксплуатации принципа **локальной-внесистемной**

⁸⁷ См. **подлинное и неподлинное в градорегулировании: возможность существования и различения**.

⁸⁸ См. **аксиоматика градорегулирования – подлинного-правового**.

⁸⁹ См. **критериальная шкала соразмерности застройки**.

⁹⁰ См. **эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики**.

⁹¹ См. рис. 12, рис. 19-2.3А, рис. 19-2.3Б, рис. 19-4.2В.

⁹² См. **феномен (1) безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе**.

максимизации застройки, обеспечивающего создание неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки для мегаполиса.

Здесь ограничимся лишь указанием на смысловую недостаточность таких опровержений. Недостаточность, возникающую по причине сосредоточенности только на пространственных аспектах градорегулирования, когда на самом деле морфология застройки обозначает некие целостности более широкие – целостности вида *функциональность-социальность-пространственность*. Недостаточность в данном случае – это деструктивное невнимание к психологическим-социальным-функциональным особенностям жизнеустройства для разных категорий горожан на различных масштабных уровнях организации городского пространства – микро-, мезо-, макро-уровне. Восполнить эту недостаточность понимания поможет изучение ниже представленной таблицы, где указанная связь осмысливается на логическом уровне.

Таблица. Альтернативные способы максимизации морфологии застройки на различных уровнях организации городского пространства.

Уровни организации городского пространства	Альтернативы максимизации морфологии застройки:	
	система ЗПГ – поляризованная-дифференцированная морфологии застройки ⁹³	несистема ТАГ - неполяризованная-недифференцированная морфологии застройки ⁹⁴
А – микроуровень: «квартира» (первичная ячейка индивидуального проживания).	Пространство, характеризуемое целостным-слитным определением: <i>личное-своё-отъединённое-НЕБЕЗРАЗЛИЧНОЕ</i> См. рис. 4.	Пространство, характеризуемое целостным-слитным определением: <i>личное-своё-отъединённое-НЕБЕЗРАЗЛИЧНОЕ</i> См. рис. 4.
Б – мезоуровень: «двор-квартал-улица».	Пространство, характеризуемое целостным-слитным определением: <i>общее-ближнее-нетранзитное-безопасное-НЕБЕЗРАЗЛИЧНОЕ</i> См. рис. 5, рис. 19-1-А-а,б	Пространство, характеризуемое целостным-слитным определением: <i>общее-ближнее-транзитное-небезопасное-БЕЗРАЗЛИЧНОЕ</i> См. рис. 6, рис. 10, рис. 19-1-Б-а правый фрагмент
В – макроуровень: «весь город»	Пространство, характеризуемое целостным-слитным определением: <i>общее-дальнее-своё-разное-НЕБЕЗРАЗЛИЧНОЕ</i> См. рис. 19-2.3Б «область поляризации»	Пространство, характеризуемое целостным-слитным определением: <i>общее-дальнее-чужое-однообразное-БЕЗРАЗЛИЧНОЕ</i> См. рис. 19-2.3Б, рис. 25 «область выравнивания»

⁹³ См. *система зонального-правового градорегулирования*.

⁹⁴ См. *несистема точечного-административного градостроительства*.

При внимательном рассмотрении таблицы можно обнаружить следующее:

- подтверждение предъявленных позиций показательными иллюстративными примерами градоустроительной практики;
- указания на существование такого явления, которое называется ***инверсия максимальности в псевдомаксимальность посредством псевдоградорегулирования***;
- следствия инверсии максимальности в псевдомаксимальность в виде неизбежного процесса нарастающего отчуждения от общегородской жизни тех горожан, которые «помещены» в застройку неполяризованную-недифференцированную, создаваемую посредством применения принципа ***локальной-внесистемной максимизации застройки*** в рамках ***несистемы ТАГ***.

Максимально устроенный в морфологическом отношении город – это город: 1) застройка которого одновременно содействует нужной каждому человеку отстранённости-уединённости на микроуровне квартир – с одной стороны, а также содействует включённости в общегородскую жизнь прежде всего на мезо-уровне двора-квартала-улицы; 2) пространство которого содействует утверждению ситуации «тотального безразличия» посредством поляризованной-дифференцированной морфологии застройки, соразмерной потребностям различных категорий граждан.

Противоположная ситуация почти «тотального безразличия» (кроме безразличия лишь к личному пространству квартиры – см. таблицу, уровень А) возникает как неизбежное следствие применения принципа локальной-внесистемной максимизации застройки, неотвратимо ведущего к созданию неполяризованной-недифференцированной (суть - бесструктурной) морфологии застройки⁹⁵.

Получается, что результатом ***псевдоградорегулирования*** являются не только следствия, воспринимаемые (ошибочно) как сугубо морфологические-визуальные и почти безразличные горожанам⁹⁶ (удовлетворённым безразличием лишь к своей квартире и безразличным к процессу «шанхаизации застройки» вокруг квартиры⁹⁷), но также и следствия психологические-социальные – следствия превращения подлинных, безразличных к городу горожан в квази-горожан и псевдо-горожан, для которых холодное, безразличное отношение к городу становится одной из определяющих характеристик⁹⁸.

⁹⁵ См. на рис. 25 визуальный символ такой морфологии застройки города-мегаполиса.

⁹⁶ См. ***феномен (1) безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе***.

⁹⁷ См. рис. 25, рис. 19-4.2В (правый средний фрагмент).

⁹⁸ См. ***прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса***.

Альтернативные парадигмы градорегулирования - это то, чему предопределено было обнаружить себя в постсоветской России в виде **системы зонального-правового градорегулирования (системы ЗПГ)** и несистемы **точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)**.

Альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране⁹⁹

Существует взаимосвязанность-взаимообусловленность двух проблем, которые обнаруживают себя как единая, «сводная проблема», единость-целостность которой остаётся донныне почти неосознанной-непознанной, а именно:

- частично осознанная в её негативности проблема № 1 – проблема деградации периферии страны посредством её необязательной депопуляции¹⁰⁰;
- неосознанная в её деструктивности проблема № 2 – проблема морфологической деградации центров в виде содействия возрастанию **неидентичности морфологии застройки городов, мегаполисов**.

В области **правовой реальности градорегулирования** объективным образом предопределено существовать для России, а потому и существуют два подхода, или две парадигмы относительно восприятия указанной «сводной проблемы» и воздействия на неё - существуют вне зависимости от наличия/отсутствия отражения этих подходов в понимании нынешних субъектов градорегулирования:

- подход активный, который являет себя в парадигме А – в **системе зонального-правового градорегулирования (системе ЗПГ)**;
- подход пассивный, фактически индифферентный к правовым проблемам, который являет себя в парадигме Б – в **несистеме точечного-административного градостроительства (несистеме ТАГ)**.

Предстоит эти подходы, суть **альтернативные парадигмы градорегулирования**, воспроизвести и сопоставить со стороны их отношения к «сводной проблеме». Будем выполнять эту задачу последовательно – по пунктам, следующим образом:

⁹⁹ См. также: **антропоцентрический и техноцентрический подходы в градорегулировании – объективные критерии отличия; пределы роста для мегаполиса; предопределённость исхода из мегаполисов горожан, компенсирующих себе некогда недополученные ими ценности пространственные базовые**.

¹⁰⁰ См., например:

- Жолобова М. Исследование РБК: как вымирают российские города [электронный ресурс] - режим доступа: <https://www.rbc.ru/society/22/01/2015/54c0fc9a7947a8f1dc4a7f> - (дата обращения 10.11.2023);

- Зубаревич Н. В. Регионы России: Неравенство, кризис, модернизация. — М.: Независимый институт социальной политики, 2010. — 160 с. — ISBN 978-5-903599-10-3.

- сначала укажем на методологические особенности решения «сводной проблемы» (см. пункт 1);

- затем сформулируем целевые задачи, которые должны быть поставлены для аналитического осмысления и практического выполнения (см. пункт 2);

- после этого потребуется аналитическим образом «прилагать» парадигмы А и Б к поставленным целевым задачам на предмет выявления способностей-возможностей их решать посредством применения либо системы ЗПГ, либо несистемы ТАГ (см. пункт 3);

- в завершении подведём некоторые итоги (см. пункт 4).

1. Методологические особенности решения «сводной проблемы». Эта проблема является специфической в том отношении, что:

- суть её относительно легко понять в общих чертах, но почти невозможно понять, как, какими методами-способами на проблему воздействовать результативно-положительно. Невозможно на «сводную проблему» воздействовать непосредственно, но только опосредованно, включая воздействия целенаправленным устроением *идентичной морфологии застройки мегаполисов*. Такое предварительное понимание неизбежно обращается в императивное методическое требование-обязанность продолжать обретение понимания, а первый шаг на этом пути обнаруживается в виде необходимости формулирования соответствующих целевых задач (см. пункт 2);

- нелегко понять содержание проблемы, если не проводить соответствующего логико-правового исследования, а такое исследование должно проводиться на примере столичного мегаполиса, поскольку именно там в наиболее максимизированном виде соответствующие проявления «сводной проблемы» обнаруживают себя наиболее наглядно-ощутимо-выпукло. Поэтому в данном исследовании роль центра в дихотомии центр-периферия будет отдана столичному мегаполису;

- почти невозможно понять суть проблемы (особенно в части правовых инструментов воздействия на проблему) без начальных знаний о *правовой реальности градорегулирования, аксиоматике градорегулирования, приоритете порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки*.

2. Целевые задачи в отношении «сводной проблемы» - это те задачи, которые по объективным основаниям и в императивном порядке должны быть поставлены для аналитического осмысления и практического выполнения.

Выясняется, что существуют две взаимосвязанные задачи, относящиеся к морфологическому устроению пространства местного, регионального, национального, - две

задачи, циклически друг друга замыкающие по принципу «центр воздействует на периферию, а периферия воздействует на центр»:

- задача 1 – задача, сочетающая законодательное понуждение к созданию идентичной морфологии соразмерной застройки внутри самого мегаполиса с параллельным обеспечением необходимых морфологических условий для «нелимитируемого» экономического развития мегаполиса;

- задача 2 – задача по созданию условий одновременно для: 2.1) стабилизации-сдерживания сил-энергий центростремлённых и подстёгивания к росту сил-энергий центробежных (периферийно-ориентированных); 2.2) несдерживания проявления сил-энергий центростремлённых (центро-ориентированных), обеспечивающих «нелимитируемое» экономическое развитие мегаполиса с недопущением его морфологического деструктурирования.

3. Приложение парадигм А и Б к поставленным целевым задачам на предмет выявления возможностей их решения посредством применения системы ЗПГ и несистемы ТАГ.

3.1. К поставленным целевым задачам 1 и 2 оценочное приложение парадигмы А (системы зонального-правового градорегулирования - ЗПГ).

3.1.1. Логико-правовая оценка возможностей *системы ЗПГ* решать целевую задачу 1 – ту задачу, в которой сочетается (1.1) законодательное понуждение к созданию идентичной морфологии соразмерной застройки внутри самого мегаполиса с (1.2) параллельным обеспечением необходимых морфологических условий для «нелимитируемого» экономического развития мегаполиса.

Задача 1 не произвольно поставлена, она существует объективным-неустранимым образом (включая также и существование в условиях неосознания, непризнания и отторжения этой задачи) при том, что первая её часть (1.1) направлена на одно (на сохранение *ценностей пространственных базовых - ЦПБ*), а вторая её часть (1.2) направлена на противоположное – на «нелимитируемое» экономическое развитие, обеспечить которое предположительно невозможно, не отвергая-упраздняя *ЦПБ*. Тем не менее, противоположно направленные части задачи 1 решаются непротиворечиво посредством выполнения следующих положений в рамках *системы ЗПГ*¹⁰¹:

¹⁰¹ То, что кратко излагается ниже, представлено в развёрнутом-доказательном виде в определениях таких понятий, как *аксиоматика градорегулирования, идентичность морфологии застройки города*, в определениях иных понятий.

- положение «а»: необходимым образом признаются и законодательно закрепляются **ЦПБ**, в том числе ценности безопасности в виде минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов;

- положение «б», состоящее в том, что положение «а» логически (то есть, неизбежно-принудительно) как бы само собой развёртывается в положения «б1», «б2», «б3», а именно следующим образом: положение «б1» - происходит признание и дифференцированное выделение территориальных зон, где дозволено создавать **соразмерную застройку** различных видов и, соответственно, не дозволено, запрещено создавать **несоразмерную застройку** – запрещено, кроме мест, определяемых положением «б2», согласно которому специально выделяется особый вид территориальной зоны мега-центра мегаполиса, где высотность застройки не ограничивается и, тем самым, обеспечивается то, что называется «нелимитируемым» экономическим развитием и, наконец, положение «б3», согласно которому то, что определено положениями «б1» и «б2», выполняется-закрепляется в **документах градостроительного проектирования** (в генеральном плане - ГП, правилах землепользования и застройки - ПЗЗ, комплексном плане реализации ГП);

- положение «в» - это совокупное действие положений «а» и «б», которые по причине своей объективности понуждают к их реализации и которые вообще не могут быть реализованы никаким иным способом, как только посредством применения **системы ЗПГ**.

3.1.2. Логико-правовая оценка возможностей **системы ЗПГ** решать двунаправленную задачу 2 - задачу по созданию условий одновременно для (2.1) стабилизации-сдерживания сил-энергий центроустремлённых (сил «пылесосообразных - высасывающих население» из периферии в мегаполисы) и, соответственно, подстёгивания к росту сил-энергий центробежных (периферийно-ориентированных), а также для (2.2) несдерживания проявления сил-энергий центроустремлённых (центро-ориентированных), обеспечивающих «нелимитируемое» экономическое развитие мегаполиса с недопущением морфологического деструктурирования его застройки.

Очевидно, что выполнение положений «а», «б1», «б3» (см. пункт 3.1.1) и их следствий:

- увеличивает «высоту препятствий» для вхождения в мегаполис сил-энергий центроустремлённых¹⁰² и, соответственно, перенаправляет часть этих сил-энергий вспять - в источники их возникновения, в места периферийные (что содействует решению задачи 2.1 - стабилизации-сдерживанию сил-энергий центроустремлённых);

¹⁰² Увеличивает по сравнению с ситуацией, при которой **ценности пространственные базовые** законодательно не признаются (не выполняется положение «а») и, соответственно, территориальные зоны для создания **соразмерной застройки** не определяются (не выполняется положение «б1»).

- создаёт такую ситуацию, когда часть перенаправленных сил-энергий центростремлённых преобразуется в силы-энергии периферийно-ориентированные, которые начинают содействовать возрождению периферийных территорий (что равнозначно решению задачи 2.2 - подстёгиванию к росту сил-энергий центробежных, периферийно-ориентированных).

Очевидно также, что выполнение положений «а», «б2», «б3» (см. пункт 3.1.1) и их следствий создаёт ситуацию, когда не сдерживаются проявления сил-энергий центростремлённых (ориентированных непосредственно в мега-центр мегаполиса – см. положение «б2»), обеспечивающих «нелимитируемое» экономическое развитие мегаполиса с недопущением его морфологического деструктурирования, - создаёт ситуации, равнозначную решению задачи 2.2.

3.1.3. Вывод по пунктам 3.1.1 и 3.1.2. Оценённая в сопоставлении с несистемой ТАГ *система ЗПГ* содействует решению взаимосвязанных, объективно существующих целевых задач:

- содействует решению задачи 1, сочетающей законодательное понуждение к созданию идентичной морфологии соразмерной застройки внутри самого мегаполиса с параллельным обеспечением необходимых морфологических условий для «нелимитируемого» экономического развития мегаполиса;

- содействует решению задачи 2 по созданию условий одновременно для стабилизации-сдерживания сил-энергий центростремлённых и подстёгивания к росту сил-энергий центробежных (периферийно-ориентированных), а также для несдерживания проявления сил-энергий центростремлённых (центро-ориентированных), обеспечивающих «нелимитируемое» экономическое развитие мегаполиса с недопущением его морфологического деструктурирования.

3.2. К поставленным целевым задачам 1 и 2 оценочное приложение парадигмы Б (несистемы точечного-административного градостроительства - ТАГ).

3.2.1. Логико-правовая оценка возможностей *несистемы ТАГ* решать целевую задачу 1 – ту задачу, в которой сочетается (1.1) законодательное понуждение к созданию идентичной морфологии соразмерной застройки внутри самого мегаполиса с (1.2) параллельным обеспечением необходимых морфологических условий для «нелимитируемого» экономического развития мегаполиса.

Непредубеждённая позиция по отношению к объективно существующей целевой задаче 1 даёт понимание того, что эту задачу в принципе не только невозможно решить, но даже и невозможно подступиться к её решению без выполнения положений «а», «б1», «б2», «б3», «в»

(см. пункт 3.1.1). Отсутствие указанных положений в региональном законодательстве, в проектной и строительной практике свидетельствует об отсутствии в понимании и действиях задачи 1, или о пренебрежении к неупразднимому существованию объективной задачи 1. Далее укажем на то, как посредством выполнения/ невыполнения каких положений обеспечивается отсутствие-игнорирование объективно существующей целевой задачи 1 при использовании *несистемы ТАГ*:

- положение «а-а» (специально так обозначенное как нечто противостоящее положению «а» - см. пункт 3.1.1): при несистеме ТАГ намеренно не признаются и законодательно не закрепляются *ценности пространственные базовые (ЦПБ)*, в том числе параметрическим образом не закрепляются ценности безопасности в виде минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов¹⁰³. Указанная намеренность в непризнании *ЦПБ* неизбежна для обеспечения самого существования именно несистемы ТАГ и состоит она в ложно понимаемой необходимости подмены принципа системной *зональности в градорегулировании* на деструктурирующий города принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки* ради обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*;

- положение «б1-б1» (противоположное положению «б1»): отвержение положения «а» логическим образом понуждает к отвержению следующего положения «б1» - понуждает к тому, чтобы не выполнялось дифференцированное выделение территориальных зон, где было бы дозволено создавать *соразмерную застройку* различных видов и, соответственно, не было бы дозволено создавать *несоразмерную застройку*. То есть, должно происходить отвержение того, что называется *критериальностью в градорегулировании*, - отвержение ради утверждения принципа вседозволенности, явленного в виде универсального, всегда и везде применяемого деструктивного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- положение «б2-б2» (противоположное положению «б2»): выполнение предшествующего положения «б1-б1» (явленного в виде универсального, как бы всегда и везде применяемого принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*) упраздняет положение «б2» как задачу специального выделения особого вида территориальной зоны мега-центра мегаполиса – единственного места, где высотность застройки не ограничивалась бы и, тем самым, обеспечивалось бы то, что называется возможностью пространственно сконцентрированного «нелимитируемого» экономического

¹⁰³ См.: *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки; безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования; доказательства того, что ценности минимально необходимых приобъектных пространств «дворов» есть требования безопасности.*

развития мегаполиса¹⁰⁴. Вместо этого неизбежно должны являть себя негативные следствия отвержения положений «б1» и «б2» - такие, например, следствия как появление и распространение *«неприкаянных небоскрёбов»*, произвольно-бессистемно разбредаящихся по всей территории мегаполиса и бессистемностью своего расположения лишаящие его экономических преимуществ локальной концентрации соответствующих «центральных функций»¹⁰⁵;

- положение «б3-б3» (противоположное положению «б3»): по причине выполнения предшествующих положений как бы псевдо-естественным и псевдо-неизбежным образом должно быть отвергнуто положение «б3» о том, что подлинное градорегулирование требует системного выполнения-закрепления в *документах градостроительного проектирования* соответствующих взаимосвязанных решений. Вместо этого как бы по принуждению должен утвердиться принцип несистемности в его самых разнообразных проявлениях¹⁰⁶.

- положение «в-в» (противоположное положению «в»): принудительная инерция выполнения всех предшествующих положений неизбежно требует, чтобы утверждалась и применялась *несистема ТАГ*, в рамках которой, как выясняется, целевая задача 1 не осознаётся, и, соответственно, не ставится, а если бы всё же она была поставлена, то её выполнение оказалось бы в принципе невозможным (что понудило бы снова отвергнуть задачу 1 - отвергнуть ради недопущения возникновения опасностей для существования *альфа-бенефициаров строительства*).

3.2.2. Логико-правовая оценка возможностей *несистемы ТАГ* решать двунаправленную задачу 2 - задачу по созданию условий одновременно для (2.1) стабилизации-сдерживания сил-энергий центроустремлённых (сил «пылесосообразных - высасывающих население» из периферии в мегаполисы) и, соответственно, подстёгивания к росту сил-энергий центробежных (периферийно-ориентированных), а также для (2.2) несдерживания проявления сил-энергий центроустремлённых (центро-ориентированных), обеспечивающих «нелимитируемое» экономическое развитие мегаполиса с недопущением его морфологического деструктурирования.

Очевидно, что выполнение положений «а-а», «б1-б1», «б3-б3» (соответственно, невыполнение положений «а», «б1», «б3» - см. пункты 3.1.1 и 3.2.1) и их следствий:

¹⁰⁴ Предлагается сравнить описанную ситуацию с той ситуацией, при которой нелимитируемая по высоте застройка объявляется потенциально приемлемой для каждой точки-площадки города. См. об этом «Вопросы о новеллах псевдо-законодательства, давшего альфа-бенефициарам строительства карт-бланш на размещение небоскрёбов в любом месте мегаполиса» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/900597940.pdf>

¹⁰⁵ См., например, следующие рисунки и комментарии к ним – рис. 19-4.2А, 19-4.2Б, 25, 26.

¹⁰⁶ См., например: *несистемности генетические корни в псевдоградорегулировании; феномен правил землепользования и застройки для Москвы; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.*

- снижает до минимума «высоту препятствий» для вхождения-втягивания в мегаполис сил-энергий центроустремлённых¹⁰⁷ и, соответственно, подстёгивает-инициирует развёртывание таких сил, что препятствует решению задачи 2.1 – противодействует сдерживанию процесса стабилизации сил-энергий центроустремлённых;

- не создаёт такую ситуацию, когда было бы возможным часть сил-энергий центроустремлённых преобразовывать в силы-энергии периферийно-ориентированные, которые начинали бы содействовать возрождению периферийных территорий, а фактически намеренное несоздание указанной ситуации равнозначно отказу от решения задачи 2.2 – задачи содействия, подстёгивания к росту сил-энергий центробежных, периферийно-ориентированных.

Очевидно также, что выполнение положений «а-а», «б2-б2», «б3-б3» (соответственно, не выполнение положений «а», «б2», «б3» - см. пункты 3.1.1 и 3.2.1) и их следствий создаёт ситуацию, когда сдерживаются проявления сил-энергий центроустремлённых (ориентированных в непосредственно мега-центр мегаполиса – см. положение «б2»), обеспечивающих «нелимитируемое» экономическое развитие мегаполиса без его морфологического деструктурирования, - создаёт ситуации, равнозначную отказу от полноценного решения задачи 2.2.

3.2.3. Вывод по пунктам 3.2.1 и 3.2.2. Оценённая в сопоставлении с системой ЗПГ *несистемаТАГ* фактически - законодательно и практически - противодействует решению взаимосвязанных, объективно существующих целевых задач:

- противодействует решению задачи 1, сочетающей законодательное понуждение к созданию идентичной морфологии соразмерной застройки внутри самого мегаполиса с параллельным обеспечением необходимых морфологических условий для «нелимитируемого» экономического развития мегаполиса;

- противодействует решению задачи 2 по созданию условий одновременно для стабилизации-сдерживания сил-энергий центроустремлённых и для возрастания-подстёгивания сил-энергий центробежных (периферийно-ориентированных), а также для несдерживания проявления сил-энергий центроустремлённых (центро-ориентированных), обеспечивающих «нелимитируемое» экономическое развитие мегаполиса без его морфологического деструктурирования.

4. Резюме.

¹⁰⁷ Снижает до минимума по сравнению с ситуацией, при которой законодательно признаются *ценности пространственные базовые* (выполняется положение «а») и, соответственно, определяются территориальные зоны для создания *соразмерной застройки* (выполняется положение «б1»).

4.1. Объективно существуют проблемы, предназначенные для обретения понимания, первоначально - субъектами градорегулирования, - проблемы связи между:

- типами градорегулирования и видами морфологии создаваемой застройки в городах и прежде всего в мегаполисах¹⁰⁸;

- видами создаваемой морфологии застройки в мегаполисах и масштабами, интенсивностью процессов депопуляции периферии.

4.2. Указанное понимание:

- является отражением объективной реальности, оно может и должно быть достигнуто не иначе, как только посредством сопоставления **системы зонального-правового градорегулирования (системы ЗПГ)** и **несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)**;

- свидетельствует о том, что сопоставленная с системой ЗПГ **несистема ТАГ** обнаруживает себя совсем не как нечто универсальное, подлежащее всегда и везде безусловному приятию и применению, но напротив, - как несистема, которая, скорее, приносит вред как законодательству, так и практике, воздействует негативно на создаваемую морфологию застройки самого мегаполиса, а также активизирует-подстёгивает негативные процессы депопуляции периферии;

- заведомо должно стать, а потому и станет целевым объектом для подготовки гласных и негласных псевдо-опровержений, опирающихся на ложно понятые положения методологии и аксиоматики градорегулирования¹⁰⁹;

- следует воспринимать как побуждение к последующим исследованиям, относящимся, в том числе, к predetermined следствиям для морфологии застройки городов – заведомо деструктивным следствиям от применения **несистемы ТАГ**¹¹⁰.

Альфа-бенефициаров строительства фундамент существования – экономический и псевдо-правовой

¹⁰⁸ См. **приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки.**

¹⁰⁹ Речь идёт о (1) подмене понятий и (2) об упразднении критериев профессионального восприятия городского пространства, должного отличать подлинное от неподлинного, а именно о:

1) подмене понятий, когда логические predetermined градорегулирования намеренно и ложно отождествляются с запретным применением сослагательного наклонения в исторической науке. См. об этом, например: **сослагательного наклонения бессмысленность для исторической науки и неотвратимость логических predetermined для градорегулирования;**

2) необоснованном упразднении **критериальности в градорегулировании** – упразднении, благодаря которому **соразмерная застройка** становится неотличимой от **несоразмерной застройки**, создаётся такая ситуация, когда всё дозволено посредством применения принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**. Об этом см. также рис. 25, 26.

¹¹⁰ См., например: **прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса** и рис. 25; **эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики.**

Альфа-бенефициары строительства (АБС) «принуждены обстоятельствами» создавать такую ситуацию, когда скорость возрастания стоимости квартир либо превышала бы скорость возрастания благосостояния граждан-горожан - покупателей квартир, либо была бы равной этой скорости, не отставала бы от скорости возрастания благосостояния граждан-горожан, поскольку, если бы было иначе, то последние смогли бы с некоторого момента времени приобретать соразмерное жильё в *соразмерной застройке* (а не им «навязанное обстоятельствами» жильё в *несоразмерной застройке*¹¹¹), что подорвало бы фундамент экономического существования АБС, упразднило бы их «как класс», чему они никак не могут позволить случиться, а способом защиты от такого развития событий является противоречивое *дуалистическое законодательство*, целенаправленно развёртываемое на уровнях федеральном, региональном, местном¹¹².

Альфа-бенефициары строительства, бета-бенефициары строительства – см. бенефициары строительства, альфа-бенефициары строительства, бета-бенефициары строительства

*Альтернативы морфологического устройства столичного мегаполиса и достижение его дефрагментированной финальной стадии*¹¹³

Морфологическое устройство города, включая столичный мегаполис, предопределено в значительной степени выбранным-практикуемым порядком градорегулирования¹¹⁴.

По этой причине предопределено столичному мегаполису приобретать с течением времени всё более и более выраженную морфологию застройки хаотизированную – неполяризованную-недифференцированную¹¹⁵.

¹¹¹ Наиболее наглядные примеры того, что является *несоразмерной застройкой* см. следующие рисунки: рис. 1 (правый блок); 2; 5 (верхний блок); 6; 10; 12; 13; 19-1-Б-а (правый блок); 19-1-В (правый блок); 19-2.2; 19-3.3; 19-3.4; 19-4.2Б; 21; 22; 24; 25.

¹¹² Наиболее наглядной смысловой иллюстрацией приведённого определения является пункт (П.Б 5.4б) в определении понятия *столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или понимания прошлого, настоящего и будущего*.

¹¹³ См. также: *морфология застройки города, виды морфологии застройки города; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

¹¹⁴ См. *предопределения и предустановления в градорегулировании*. Согласно аргументам, доказательствам, представленным в определении понятия «*приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки*», а также в иных аналитических текстах (*): 1) неполяризованная-недифференцированная морфология застройки города неизбежным образом формируется в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства*; 2) поляризованная-дифференцированная морфология застройки города неизбежным образом формируется в условиях применения *системы зонального-правового градорегулирования*.

(*) См. также «Вопросы о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹¹⁵ См.: *индикатор наличия/отсутствия идентичности морфологии застройки города и столичного мегаполиса, в частности; столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ:*

Антропоцентрический и техноцентрический подходы в градорегулировании – объективные критерии отличия¹¹⁶

Важным для понимания и, соответственно, для рациональных действий на практике является наличие объективных оснований-критериев, которые позволяют отличать антропоцентрический подход от техноцентрического подхода в градорегулировании – подход, ориентированный на приоритетное убережение-развёртывание **ценностей пространственных базовых**, гражданами-горожанами ценимыми, от подхода, ориентированного на приоритетное обеспечение **выгодприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**.

Антропоцентрический подход в градорегулировании (АПГ) описывается следующими положениями:

- сама возможность возникновения АПГ определяется признанием с юридическим закреплением **ценностей пространственных базовых (ЦПБ)**;

- после такого признания начинает саморазвёртываться логика правового градорегулирования (логика, понуждающая выполнять соответствующие рациональные действия по принципу «сказал А - говори Б, В и т.д., вплоть до Я») в следующей последовательности¹¹⁷: вслед за **ЦПБ** является объективно существующая (в определённых диапазонах значений) **критериальная шкала соразмерной застройки** (с присущим такой шкале «пакетным принципом» соотнесения взаимосвязанных, неотрывных друг от друга значений параметров¹¹⁸); далее является необходимость транслировать соответствующие параметры в **документы градоустроительного проектирования**, использование которых направляет в осмысленное русло процесс целенаправленного выстраивания **идентичной морфологии застройки города**, что в концентрированном-сводном виде является целью **подлинного градорегулирования**.

Техноцентрический подход в градорегулировании (ТПГ) описывается положениями, в противоположную сторону направляющими процесс развёртывания градорегулирования (по сравнению с АПГ), а именно:

предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего; а также рис. 25, 26.

¹¹⁶ См. *парадигмы градорегулирования альтернативные*.

¹¹⁷ См.: *аксиоматика градорегулирования; логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования; земельный участок – квартал – микрорайон: пример последовательности логического саморазвёртывания понятий градорегулирования*.

¹¹⁸ См. *уют-удобство приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов – возможность применять это понятие в градорегулировании*.

- для возникновения и утверждения ТПГ требуется отказаться от признания и юридического закрепления *ценностей пространственных базовых (ЦПБ)*. Открыто-публично признать факт непризнание *ЦПБ* невозможно, но всё же необходимо. Для этого требуется соответствующая технология, предусматривающая создание: 1) *дуалистического законодательства* (такого законодательства, в котором содержались бы противоречия, но они как бы не замечались); 2) ситуации, при которой фактическое отрицание *ЦПБ* происходило бы не тотально-полностью, но фрагментарно-выборочно (иначе станет излишне очевидной одиозность-неприемлемость состоявшегося отрицания); 3) ситуации комплементарности по отношению к дуалистическому законодательству и умолчаний о его исходной-первородной противоречивости¹¹⁹;

- после фактического отвержения *ЦПБ* (но не номинального-публичного отвержения, что было бы неразумно и рискованно) начинает саморазвёртываться универсальная логика, в данном случае – универсальная логика, которая благодаря приятию исходно ложной посылки обречена трансформироваться в логику псевдоградорегулирования (логику, понуждающую выполнять соответствующие действия по принципу «сказал А - говори Б, В и т.д., вплоть до Я») в следующей последовательности: вслед за отвержением *ЦПБ* являет себя необходимость отвергнуть объективно существующую (в определённых диапазонах значений) *критериальную шкалу соразмерной застройки* (с присущим такой шкале «пакетным принципом» соотнесения взаимосвязанных, неотрывных друг от друга значений параметров), то есть, необходимость отвергнуть ориентированность на создание *соразмерной застройки*, а вслед за таким отвержением обнаруживается необходимость отказаться от трансляции соответствующих параметров в *документы градоустроительного проектирования*, то есть, отказаться от необходимости обретения понимания того, что есть объективно существующая *идентичная морфология застройки города*, отказаться от необходимости её целенаправленного выстраивания, отказаться от применения *зонального-правового градорегулирования* и заменить его на *точечное-административное градостроительство*, основанное на применении принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* ради приоритетного обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

Указанные подходы отражают реальность существования альтернативных парадигм отношения к городу:

¹¹⁹ См. умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании.

- подход антропоцентрический указывает на существование **парадигмы критериального-законосообразного-правового градорегулирования**, воплощаемой в жизнь посредством *системы зонального-правового градорегулирования*;

- подход техноцентрический указывает на существование **парадигмы некритериального-незаконосообразного-административного градостроительства**, воплощаемой в жизнь посредством *несистемы точечного-административного градостроительства*.

Параметрические критерии-отличители одного подхода от другого¹²⁰ не являются абстрактными, отвлечёнными от жизни, не замечаемыми людьми. Напротив, они обнаруживают себя «весомо, грубо, зримо» проявлениями визуальными, функциональными, социальными, процедурными. Например, «грубыми визуальными проявлениями» техноцентрического подхода (*несистемы ТАГ*) являются: «*человекники*», «*неприкаянные небоскрёбы*», бастионы высотной несоразмерной застройки, возводимой на периферии столичного мегаполиса, иные проявления¹²¹.

Предопределено указанным и иным проявлениям явить себя не только «немедленно», уже сейчас, но в более осязаемом и негативном виде по прошествии недолгого времени – в будущем. **Техноцентрический подход**, реализуемый *несистемой ТАГ*, – это гарантированное обеспечение «недодачи должного» горожанам минимально необходимого согласно **ценностям пространственным базовым**, включая ценности безопасности¹²². Такая «недодача должного» не может оставаться навсегда не замеченной, не воспринятой горожанами, а восприятие неотвратимо всё же наступает тогда, когда они по истечении некоторого времени неизбежно выходят из-под жёсткого давления неких обстоятельств (экономико-финансовых по преимуществу), ранее понудивших-заставивших принять «недодачу должного», - восприятие, обращаемое в возмещение некогда недоданного путём исхода из *несоразмерной застройки* туда, где должное имеется в наличии как *соразмерная застройка*, при том, что покидаемая несоразмерная застройка обрекается на выморачивание, запустение, а в конечном итоге – на снос. Иными словами, в рамках техноцентрического подхода задуманным и осуществляемым усилиям-действиям исходно предопределено быть рассчитанными лишь на краткосрочный успех удовлетворения несоразмерных

¹²⁰ Существующие в виде объективной *критериальной шкалы соразмерной застройки*, а также иных положений, определяющих *идентичную морфологию застройки города*.

¹²¹ См.: *столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего; предопределения логики (1.4) для несистемы ТАГ в виде неизбежных этапов процесса создания альфа-бенефициарами строительства максимальных объёмов несоразмерной застройки*.

¹²² См. *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства – краткосрочный, то есть, мнимый успех, венчаемый наступлением осознания бессмысленности, тщетности и деструктивности содеянного¹²³.

*Апартаменты - уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования*¹²⁴

Апартаменты – это то понятие, воспроизведение-реконструирование определения которого является наиболее показательным для уяснения того, как на практике следует применять *методологию определения понятий градорегулирования*.

Понятие «апартаменты» следует определять двояким образом: 1) со стороны того, что есть ныне, но не того, что должно быть; 2) со стороны того, что должно быть согласно объективно существующей *правовой реальности*.

1. Определение понятия «апартаменты» со стороны того, что есть ныне, но не того, что должно быть.

Апартаменты – это то, что определяется одновременно совокупностью следующих положений:

1) то, упоминание о чём отсутствует в Жилищном кодексе РФ (ЖК РФ), а значит, не является объектом регулирования жилищного законодательства при том, что строить апартаменты законодательство не запрещает и, соответственно, не запрещает в них находиться, не считая, однако, такое нахождение «проживанием» в юридическом смысле;

2) то, что неизбежно стало яблоком раздора для отечественных законодателей и правоприменителей при том, что для возникновения нынешней ситуации неопределённости отсутствуют сколь-нибудь значимые логические основания в условиях применения недуалистического законодательства для подлинного, рационально устроенного, непротиворечивого градорегулирования;

3) то, что является помещениями, предназначенными быть в собственности одних частных лиц для их проживания (законом не признаваемого как «проживание»), - помещениями, располагаемыми в зданиях-объектах-комплексах, иные части которых (кроме указанных помещений) находятся в собственности других частных лиц;

¹²³ См. *тщетность положительных намерений-действий по отношению к городу и опасная возможность их обращения в отрицательные результаты*.

¹²⁴ См. также *проживание-проживающие-жильё: пример применения методологии определения понятий градорегулирования; полный формат и не полный формат жилых функций - составление комплексной типологии видов жилых и квази-жилых объектов*.

4) то, что в силу положения (3) не может располагаться ни в составе многоквартирных домов (МКД), ни в составе наёмных-арендных домов и иных зданий-объектов, а значит, согласно ЖК РФ не является жилыми помещениями и, соответственно, условия их создания и использования вообще не должны регламентироваться, а потому и не регламентируются отечественным жилищным законодательством;

5) то, непричисление чего ЖК РФ к жилым помещениям порождает ряд неизбежных формально-юридических и практических следствий, а именно: отсутствие у органов власти обязанностей перед собственниками апартаментов предоставлять им соответствующие виды социального обслуживания в определённых объёмах (места в детских садах и общеобразовательных школах, возможности пользоваться поликлиниками «по месту жительства»), установление более высоких налогов на апартаменты как нежилой недвижимости, отсутствие запрета на размещение в санитарно-защитных зонах формально нежилой недвижимости в виде апартаментов;

б) то, что стало результатом методологической ошибки законодателя¹²⁵:

6.1) выразившейся в лишении апартаментов юридического права быть причисляемыми к пространствам-объектам для функции-деятельности, называемой «проживание»;

6.2) состоящей в том, что критерием, формально запрещающим причислять функцию-деятельность в виде пребывания в апартаментах к функции-деятельности, которая называется «проживание», был определён (не прямо, но «по умолчанию») в качестве обязательного также и критерий распределения собственности – особого распределения у различных частных лиц в собственности различных помещений в здании-объекте, то есть, критерий, посредством которого в принципе не может выполняться классифицирование функций - суть отделение какой-либо функции-деятельности от всякой иной, включая «проживание»;

6.3) совершённой по следующим причинам:

6.3.1) во-первых, по причине небрежения методологическим правилом определения понятий градорегулирования, согласно которому первоначально должна в понимании аналитиков-законотворцев восстанавливаться-реконструироваться **функциональность-социальность-пространственность** как целостность, неизменно присущая реальности, – в данном случае целостность, обозначаемая словосочетанием **проживание-проживающие-жильё**. Согласно этому правилу, первоначально должно быть дано исчерпывающим образом определение понятия «проживание» с полным перечнем видов пространств-объектов, соответствующих функции проживания. Выполнение этого правила сразу отсекает ошибку - не позволяет совершить указанную ошибку (в пункте 6.2 обозначенную), поскольку такого

¹²⁵ См. *методология определения понятий градорегулирования*.

рода ошибка становится очевидной и потому невозможной для мыслящих субъектов, включая законотворцев, а именно: невозможно одновременно причислять к «проживанию» процесс пребывания в квартире многоквартирного дома и не причислять к «проживанию» процесс пребывания в апартаментах (как это по умолчанию случилось в ныне действующей версии ЖК РФ). Следование указанному правилу неизбежным образом откроет также ту объективную истину, что «проживанию» предопределено быть дифференцированным. Это значит, что законодателю логикой предписано решить объективно стоящую перед ним задачу определения различных видов того, что называется «проживание»;

6.3.2) во-вторых, по причине невозможности решить указанную императивную задачу легализации различных видов «проживания» в рамках отраслевого-частичного-нецелостного закона, для которого эта задача является «неподъёмной» в силу её всеобъемлющей целостности-комплексности¹²⁶. Однако, такому отраслевому закону невозможно не быть – должен быть ЖК РФ. Значит, указанной императивной задаче предопределено оставаться нерешённой – предопределено содержаться в действующем ЖК РФ указанной методологической ошибке неопределённо долгое время (см. пункт 6.2).

Отмеченный парадокс является закономерным – неотвратимым для текущего периода времени. Состоит он в том, что методологические ошибки неизбежно должны возникать, а потому и возникают в отраслевом законодательстве в силу присущей ему нецелостности-частичности. Такого рода ошибки часто являются «полезными», поскольку корреспондируют с *выгодоприобретательными интересами* некоторых субъектов - *альфа-бенефициаров строительства*. Применительно к апартаментам «полезность» рассмотренной ошибки обеспечивается как бы целенаправленно следующим образом:

- со стороны федерального законодательства фактически (прямыми и косвенными нормами) обеспечено отсутствие запрета на строительство апартаментов в любом месте города, включая жилые зоны, многофункциональные зоны, производственные зоны, санитарно-защитные зоны;

- обеспеченное федеральным законодательством отсутствие указанного запрета может быть поддержано на региональном и местном уровнях путём неустановления запретов и ограничений в части максимальных параметров любой застройки, включая апартаменты¹²⁷;

- собирательный эффект от возможности неустановления запретов и ограничений на федеральном, региональном и местном уровнях есть ничто иное, как реальное действие на практике деструктурирующего российские города принципа *локальной-внесистемной*

¹²⁶ См. *проживание-проживающие-жильё*.

¹²⁷ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

максимизации застройки ради обеспечения выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства¹²⁸.

Объективно существующая *методология определения понятий градорегулирования* позволяет, помимо уяснения конкретных причин возникновения проблем, посмотреть на ситуацию также и со стороны конструктивной – с позиции того, как проблемы (созданные по намерению, либо без намерения – по неведению) могли бы решаться на системной основе. Об этом – далее.

2. Определение понятия «апартаменты» со стороны того, что должно быть согласно требованиям *правовой реальности*.

Для нахождения такого определения потребуется: 1) выполнить анализ того, что имеется ныне в сопоставлении с тем, что должно быть; 2) составить логическую схему действий по исправлению тех деструктивных ситуаций, которые были созданы в период действия не соответствующего правовой реальности определения понятия «апартаменты».

2.1. Анализ того, что имеется ныне в сопоставлении с тем, что должно быть.

В свою очередь эта часть анализа должна включать: 1) уяснение содержания того, что есть логико-правовой тупик; 2) построение модели законодательства - того, что должно быть в части выведения ситуации из логико-правового тупика.

2.1.1. Уяснение содержания того, что есть логико-правовой тупик.

Возникновение в постсоветской России специфической правовой реальности¹²⁹ было предопределено. Сложившись в основах, эта правовая реальность предопределяет последовательный ряд связанных друг с другом положений – то, что:

- ныне *законодательство о градорегулировании* является дуалистическим¹³⁰;
- дуалистическое законодательство – это законодательство, в котором обнаруживаются положения, противоречащие друг другу¹³¹;
- противоречивость законодательных положений предопределена возможностью (или даже законодательными предписаниями) отрицать рациональный подход и взамен утверждать нерациональный подход¹³² – предопределена утверждением исходно неверной концептуальной позиции в каком-либо отраслевом законе;

¹²⁸ См. также *сумбур как неизбежный результат псевдоградорегулирования*.

¹²⁹ См. *правовая реальность в градорегулировании*.

¹³⁰ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

¹³¹ См. *ведомственность в законодательстве о градорегулировании; компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное*.

¹³² См., например, *феномен (4) незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

- ныне законам, относящимся к градорегулированию, предопределено быть отраслевыми по преимуществу – законами, выстроенными с позиций частичных-нецелостных¹³³. Предзаданная частичность-нецелостность – это проявление неподлинного-неистинного, это условие для неизбежного утверждения исходно неверной концептуальной позиции в отраслевом законе;

- утверждённая в отраслевом законе исходно неверная концептуальная позиция (по причине предзаданности быть ей нецелостной-фрагментарной, то есть, неистинной) обречена создавать ситуацию, характеризуемую логическими противоречиями законодательства и проблемами практики;

- указанные противоречия и проблемы являются особыми в том смысле, что они в принципе не могут быть устранены и разрешены посредством всего лишь уточнения норм законодательства, поскольку их устранение и разрешение может состояться никак иначе, как только посредством возвращения к началу – посредством замены некогда утверждённой неверной исходной концептуальной позиции, замены концепции нецелостной-неистинной на концепцию целостную-истинную;

- последнее положение означает: обретение понимания объективной ситуации нахождения законодательства в логическом-правовом тупике¹³⁴ и возникновение намерения целенаправленно выстраивать алгоритм выведения ситуации из этого тупика.

Специфические черты логико-правового тупика применительно к апартаментам раскрыты доказательным образом в определении понятия *«проживание-проживающие-жильё ...»*. Здесь же кратко обозначим содержание этого тупика следующими положениями:

1) невозможно-недопустимо в законе не признавать реальность¹³⁵. В том числе, реальность существования апартаментов;

2) неизбежно предстоящее признание в законе реальности существования апартаментов означает неизбежность признания того, что:

2а) пребывание в апартаментах есть ничто иное, как «проживание» в юридическом смысле;

2б) «проживание» в апартаментах есть иное «проживание» в сравнении, скажем, с «проживанием» в многоквартирном доме (МКД);

2в) по причине неизбытности позиции 2б «проживание» является дифференцированным по его сути и, соответственно, в законе оно должно быть дифференцированным согласно

¹³³ См. *целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градорегулирования.*

¹³⁴ См. *тупики, по ошибке созданные: сущность, причины возникновения, примеры, а также: ... пример (1) ..., ... пример (2) ..., ... пример (3) ...*

¹³⁵ См. *правовая реальность в градорегулировании.*

различным компонентам проживания, увязанным с различными субъектами проживания (с их различными потребностями) и различными типами жилья;

3) необходимое-неизбежное, логикой предопределённое предстоящее признание в ЖК РФ того, что невозможно не признавать, - того, что должно быть признано (признание позиций 2а, 2б, 2в) означает отказ от нынешней концепции этого закона, по умолчанию утверждающей то, что противоречит реальности, - то, что «проживание» есть функция, якобы, монолитная-универсальная, допускающая только «проживание» в МКД и иных поименованных в ЖК РФ объектах, но не допускающая «проживание» в апартаментах - не поименованных в ЖК объектах, несмотря на фактически происходящее там проживание¹³⁶.

Таким образом, тупик есть фактическое непризнание того, чего не признавать невозможно-недопустимо по законам логики, а выход из тупика есть отказ от ошибочной концепции указанного непризнания – изменение концепции ЖК РФ ради признания реальности в её истинном виде.

2.1.2. Построение модели законодательства - того, что должно быть в части выведения ситуации из логико-правового тупика.

Контур такой модели законодательства были обнаружены в процессе восстановления-реконструирования определения понятия *проживание-проживающие-жильё* в виде следующих положений:

1) понятие «апартаменты», как и всякое иное понятие, обозначающее вид жилья, вид объекта, предназначенного для «проживания», может быть определено аутентичным реальностью способом никак иначе, как только в контексте целостности, обозначаемой словосочетанием «проживание-проживающие-жильё»;

2) уяснение содержания указанной целостности обнаруживает объективное положение дел, характеризуемое тем, что:

2.1) «проживанию» предопределено быть дифференцированным сообразно различным видам сочетаний (а) различных компонентов проживания¹³⁷, (б) различных домохозяйств-семей (их различных потребностей в компонентах проживания)¹³⁸, (в) различных видов жилья, встроенных в различные виды морфологии застройки¹³⁹;

¹³⁶ При этом критерием «отсечения» апартаментов от жилых помещений (помещений для проживания) по умолчанию избран фактор, который в принципе не может использоваться в качестве такого критерия, - см. выше пункт 6.2.

¹³⁷ См. позиция I в определении понятия *проживание-проживающие-жильё*.

¹³⁸ См. позиция II в определении понятия *проживание-проживающие-жильё*.

¹³⁹ См. позиция III в определении понятия *проживание-проживающие-жильё*.

2.2) различным видам указанных сочетаний должна быть дана законодательная возможность для максимальных проявлений, а такая возможность возникает не иначе, как только в ситуации, когда осознанно-целенаправленно формируется поляризованная-дифференцированная морфология застройки города (мегаполиса);

2.3) указанная поляризованная-дифференцированная морфология застройки структурна в том смысле, что слагается из основных видов застройки¹⁴⁰, а именно:

- застройка вида А: *соразмерная застройка* – средне-этажная-дворовая-квартальная, ориентированная на полный набор базовых видов объектов социального обслуживания в установленном минимальном объёме при их территориально сосредоточенном расположении вблизи объектов проживания¹⁴¹;

- застройка вида Б: *соразмерная застройка* – средне-этажная-дворовая-квартальная, ориентированная на неполный набор базовых видов объектов социального обслуживания при их территориально рассредоточенном расположении относительно объектов проживания¹⁴²;

- застройка вида В: несоразмерная застройка – высотная застройка, ориентированная на неполный набор базовых видов объектов социального обслуживания при их территориально рассредоточенном расположении относительно объектов проживания¹⁴³.

2.4) указанные основные виды застройки обозначают контуры для широкого диапазона возможностей максимизации различных видов сочетаний (функциональных, социальных, морфологических¹⁴⁴), включая максимизацию проявлений различных видов апартментов в составе застройки вида Б и В.

2.2. Логическая схема действий по исправлению тех деструктивных ситуаций, которые были созданы в период применения не соответствующего реальности определения понятия «апартменты».

Исправлять прежние ошибки имеет смысл тогда, когда остановлен процесс их нескончаемого воспроизводства. То есть, после свершения на законодательном уровне изменений, изложенных выше в пункте 2.1.2.

Прежние ошибки – это: 1) размещение апартментов в санитарно-защитных зонах; 2) полное «отсечение» апартментов от обязанностей государства обеспечивать условия для предоставления минимального набора видов социальных услуг в минимальных объёмах.

¹⁴⁰ См. позиция III в определении понятия *проживание-проживающие-жильё*.

¹⁴¹ См. рис. 19.1, 19-1-А-б.

¹⁴² См. рис. 14, 15.

¹⁴³ См. рис. 19-3.3.

¹⁴⁴ См. *функциональность-социальность-пространственность*.

2.2.1. Исправление прежних ошибок в отношении апартаментов, размещённых в санитарно-защитных зонах (СЗЗ), - набор средств, видов действий:

- выявление тех апартаментов, которые оказались в пределах СЗЗ согласно их юридически значимым границам;

- в отношении апартаментов «накрытых» СЗЗ: а) определение и реализация возможностей сокращения размеров СЗЗ, их упразднения (посредством устранения источников вредного воздействия на окружающую среду, уменьшение степени такого воздействия); б) установление согласно законодательству компенсаций собственникам апартаментов со стороны собственников предприятий, вредно воздействующих на окружение; в) установление компенсаций собственникам апартаментов со стороны государства, которое косвенным образом должно признавать свою ответственность за возникновение деструктивных ситуаций по причине принятия нерелевантного реальности законодательства, такие ситуации создающего; г) сочетание всех упомянутых действий (а, б, в) в рамках специальных программ.

2.2.2. Исправление прежних ошибок в отношении полного «отсечения» апартаментов от обязанностей государства обеспечивать условия для предоставления минимального набора видов социальных услуг в минимальных объёмах.

Ранее созданные апартаменты наряду с вновь создаваемыми признаются (согласно исправленному законодательству) помещениями-объектами «проживания», в отношении которых обязательства государства определяются:

а) предоставлением первичного медицинского обслуживания с возможностью расположения соответствующих поликлиник за пределами максимальной удалённости, определяемой в нормативах градостроительного проектирования (НГП) применительно к иным видам объектов проживания¹⁴⁵;

б) возможностью предоставления мест в детских садах, общеобразовательных школах в объёмах, меньших чем те, которые устанавливаются в НГП, с возможностью их расположения за пределами максимальной удалённости, определяемой в НГП применительно к иным видам объектов проживания.

Резюме в части результатов несубъективного воспроизведения-реконструирования определения понятия «апартаменты» со стороны того, что должно быть согласно *правовой реальности*, а также со стороны исправления прежних ошибок:

¹⁴⁵ См. *нормативы градостроительного проектирования – уяснение посредством методологии определения понятий градорегулирования.*

- выясняется, что аутентичное определение любого вида жилья, включая апартаменты, не может состояться независимо от его соотношения с иными видами жилья, то есть, может состояться только в контексте рационального устройства морфологии застройки города¹⁴⁶;

- доказано, что вид морфологии застройки города является прежде всего следствием соответствующего порядка градорегулирования¹⁴⁷.

Поскольку в масштабах всего города морфология застройки вторична по отношению к порядку градорегулирования, то совершенствование законодательства лишь тогда будет иметь смысл, когда оно будет осознанно и целенаправленно происходить параллельно с изменением порядка градорегулирования¹⁴⁸.

Исправление прежних ошибок может быть обесмыслено непрекращающимся процессом воспроизведения всё новых и новых ошибок. Например, посредством использования действующего законодательства в отношении санитарно-защитных зон, когда такие зоны могут «накрывать» апартаменты уже легализованные в качестве объектов проживания, а также иные вновь создаваемые объекты¹⁴⁹, - когда создаётся ситуация, определяемая поговоркой «нос вытацишь – хвост увязнет», ситуация бесполезности усовершенствований законодательства - ситуация распространения сумбура в области *псевдоградорегулирования*¹⁵⁰.

Апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования¹⁵¹

В условиях дуалистического законодательства¹⁵² невозможно не быть, а потому и происходит неизбежным образом следующее.

1. Существуют нормы противонаправленные – допускающие действия диаметрально противоположные друг другу. Такое сосуществование выражается в том, что одновременно:

- есть нормы вида А, воспроизводящие логику подлинного градорегулирования¹⁵³, исполнение которых: а) не является, однако, юридически обязательным, поскольку этого не требует закон, или не всегда требует закон; б) является невыгодным для альфа-бенефициаров строительства при том, что существуют нормы вида Б, исполнение которых выгодно

¹⁴⁶ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города.*

¹⁴⁷ См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки.*

¹⁴⁸ См. *псевдоградорегулирование; система зонального-правового градорегулирования; несистема точечного-административного градостроительства.*

¹⁴⁹ См. *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон.*

¹⁵⁰ См. *сумбур как неизбежный результат псевдоградорегулирования; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.*

¹⁵¹ См. *критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования – примеры ...; упрощение – принудительная потребность для псевдоградорегулирования.*

¹⁵² См. *дуализм законодательства о градорегулировании.*

¹⁵³ См. *правила землепользования и застройки (ПЗЗ).*

указанным субъектам, определяющим законодательную и градостроительную практику на федеральном, региональном и муниципальном уровнях;

- есть нормы вида Б, противоположные нормам вида А, воспроизводящие логику *псевдоградорегулирования*, зато в наибольшей степени соответствующие *выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства*¹⁵⁴.

2. Существует логика развёртывания-максимизации норм вида Б и действий согласно этим нормам применительно к документам градостроительного проектирования. По мере развития дуалистического законодательства должны накапливаться требования неподлинности-необязательности применительно к системным документам градостроительного проектирования – генеральному плану (ГП), правилам землепользования и застройки (ПЗЗ). Процесс такого накопления завершается двумя максимальными проявлениями:

- **апогеем максимально накопленной неподлинности в виде проектов планировки территорий (ППТ)** для их комплексного развития, когда такие проекты дуалистическое законодательство допускает выполнять вопреки контексту предшествующих системно выработанных решений, игнорировать такие решения ради выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства¹⁵⁵;

- **апогеем максимально накопленной неподлинности в виде единого документа, механическим образом объединяющего ГП и ПЗЗ**, - документа как бы нового вида, который в действительности: 1) не может быть новым, поскольку в принципе не может содержать никакого нового содержания, которое ранее уже не содержалось бы в «разъединённых» ГП и ПЗЗ (что и подтвердили законодательные новеллы относительно объединённого документа); 2) обречён не только выхолащивать содержательно прежние «разъединённые» ГП и ПЗЗ, но также и фактически упразднить институт территориального планирования, ориентированного не на краткие, но на долгие сроки планирования, а также упразднить институт градостроительного зонирования в части долгосрочного гарантирования прав использования недвижимости её владельцами¹⁵⁶.

Указанные виды неподлинностей (наряду с некоторыми иными примерами неподлинностей¹⁵⁷) по праву могут быть обозначены словом «апогей», поскольку ничего

¹⁵⁴ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

¹⁵⁵ См. критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: ... проекты планировки территорий.

¹⁵⁶ См. идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки.

¹⁵⁷ См. феномен правил землепользования и застройки для Москвы.

более максимального в части создания неподлинных документов уже невозможно придумать в принципе¹⁵⁸.

Апология логическая псевдоградорегулирования (как попытка)¹⁵⁹

Нерациональное градорегулирование может стать более выгодным, чем рациональное градорегулирование, в силу действия следующих положений.

1. Рациональным является тот *тип градорегулирования*, при котором баланс выгод и потерь от его применения оказывается на стороне выгод большинства горожан в долгосрочной перспективе.

2. Рациональным градорегулированию невозможно стать при тех условиях, когда:

- не указанным балансом выгод и потерь исходно определяется его организация, а приоритетом *выгодоприобретательных интересов* не всех горожан, но только некоторых субъектов – *альфа-бенефициаров строительства*, действия которых подчинены следованию принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- исходная невозможность начинать выстраивать рациональное градорегулирование, поначалу явившая себя по некоторым субъективным причинам, в сочетании с постоянным давлением сил понуждения к выстраиванию нерационального градорегулирования должны были со временем создать ситуацию господства *псевдоградорегулирования*¹⁶⁰.

3. По прошествии некоторого периода времени нерациональное градорегулирование становится «выгодным от противоположного» не только для *альфа-бенефициаров строительства*, но также и для *бета-бенефициаров строительства*, поскольку если даже будут восприняты доказательства того, что нерациональное градорегулирование объективно приносит больше не выгод, но потерь и вреда¹⁶¹, то реакцией на эти доказательства не будут действия по преобразованию приносящего потери порядка градорегулирования (*несистемы точечного-административного градостроительства*), поскольку:

- такие преобразования могут принести ещё большие потери в части «недоданного» объёма несоразмерной застройки¹⁶²;

- такие преобразования, гипотетически ради повышения качества застройки производимые, могут стать бессмысленными, неценёнными по причине достигнутой

¹⁵⁸ См. *симулякры в градорегулировании*. Предлагается также принять к сведению положения, отражённые в определениях таких понятий, как *высота застройки предельная как инструмент градорегулирования*; *«приватизация» градорегулирования*.

¹⁵⁹ См. *псевдоградорегулирование; заложничество в градорегулировании; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

¹⁶⁰ См. *предопределения (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и ликвидационные*.

¹⁶¹ См. *эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики*.

¹⁶² См. *соразмерная застройка; идентичность морфологии застройки города*.

наконец упорными предшествующими усилиями атрофии у специалистов и горожан способностей отличать несоразмерную застройку от соразмерной застройки¹⁶³.

После этого, по прошествии ещё некоторого дополнительного периода времени, наряду с настойчивым укоренением невосприятия, суть - официального отторжения рациональных аргументов в отношении нерационального градорегулирования должны возникнуть неизбежным образом некие новые факты - факты не столько рефлексивной, сколько событийной реакции на такие аргументы в виде «массового голосования ногами» - исхода горожан из мегаполиса, подвергшегося нерациональному градорегулированию¹⁶⁴.

Так обнаруживается ещё одно проявление «заложенничества»¹⁶⁵ - объективное существование логической апологии нерационального-деструктурирующего градорегулирования в виде доказательств как бы неотвратимости-неизбежности происходить ныне соответствующим процессам, несмотря на их нерациональность¹⁶⁶.

Апофеоз законотворчества для псевдоградорегулирования

Под разными углами зрения может быть воспринято это понятие.

1. Например, так. Апофеоз – это восторг от целевым образом достигнутого псевдомаксима для псевдоградорегулирования, когда:

- застройка определяется: а) вопреки контексту окружения – согласно не правилам землепользования и застройки, а принципу ***локальной-внесистемной максимизации застройки***; б) при отсутствии обязательности проведения публичных слушаний (ПС), общественных обсуждений (ОО)¹⁶⁷;

- для ***альфа-бенефициаров строительства*** нет ничего запретного и нет никого запрещающего-ограничивающего всё то, что стало абсолютно дозволенным.

Это и есть псевдомаксимум для псевдоградорегулирования - апофеоз законотворчества для псевдоградорегулирования¹⁶⁸.

2. Или так. Апофеоз – это то, что сопряжено с максимальным проявлением субъективности – с восторгом.

¹⁶³ См. *соразмерная застройка; феномен безразличного приятия любой морфологии застройки в городе; сумбур как неизбежный результат псевдоградорегулирования.*

¹⁶⁴ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан.*

¹⁶⁵ См. *заложенничество при псевдоградорегулировании.*

¹⁶⁶ См.: *«приватизация» градорегулирования – проявление максимальное; высота застройки предельная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения; альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране.*

¹⁶⁷ О законодательном упразднении обязательности проведения ПС и ОО см. *«шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании.*

¹⁶⁸ См. подраздел, условно обозначенный как «ДГВБА» в определении понятия *ошибочное-очевидное – технологии обращения в невероятное-принудительное-обязательное...*

Максимальное проявление субъективности в градорегулировании – это максимальное дистанцирование от объективности в градорегулировании – дистанцирование от подлинного градорегулирования, приближение к вершинам *псевдоградорегулирования*, его возвеличивание.

Имеется несколько ступеней восхождения к максимальному проявлению псевдоградорегулирования¹⁶⁹, а вершинная, последняя ступень – это законодательством обеспеченная возможность приватизации публичной функции градорегулирования в руках полупубличных-получастных структур ради обеспечения максимизации *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*¹⁷⁰.

Архитекторов стремление быть свободными от градорегулирования – ложное стремление, навязанное несистемой ТАГ¹⁷¹

Следует зафиксировать следующие положения.

1. Любой уважающий себя архитектор стремится учитывать *контекст градоустроительный* при проектировании каждого отдельного объекта.

2. Существуют два способа учёта градоустроительного контекста:

2.1) посредством заблаговременно отработанных-подготовленных, юридически значимых *градоустроительных регламентов*;

2.2) посредством отказа от заблаговременно отработанных-подготовленных, юридически значимых градоустроительных регламентов, которые намеренно замещаются решениями сугубо ситуативными – суть неконтекстуальными, которые нуждаются в псевдо-правовом оправдании, предъявляемом специальной комиссией, обречённой такие решения подготавливать в экстренном порядке в режиме сиюминутного экспромта (без выполнения аналитических-творческих работ, требуемых для моделирования градоустроительных регламентов)¹⁷².

3. В условиях *несистемы точечного-административного градоустроительства* предопределено, чтобы:

3.1) «принудительно культивировалось» незнание о наличии способа 2.1;

¹⁶⁹ Примечательно, что каждая из этих ступеней восхождения одновременно является также и ступенью нисхождения-самораспада *несистемы ТАГ*, см. *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градоустроительства*.

¹⁷⁰ См. «*приватизация*» градорегулирования – проявление максимальное.

¹⁷¹ См. также *архитекторы как заложники – суть «по неведению терминаторы» архитектурного творчества и градорегулирования при несистеме ТАГ*.

¹⁷² См. *АГО и АГР – архитектурно-градоустроительный облик и архитектурно-градоустроительное решение*.

3.2) позиционировался способ 2.2 как, якобы, единственно возможный и самый рациональный, то есть культивировалось незнание *правовой реальности*, обращаемое в фактическое отрицание правового градорегулирования ради утверждения ложного понимания свободы архитектурного творчества.

Архитекторы как заложники – суть «по неведению терминаторы» архитектурного творчества и градорегулирования при несистеме ТАГ¹⁷³

Архитектору нужно две вещи: свобода творчества и наличие заказов.

Далее ситуация раздваивается в части «идеологии формирования заказов» на два альтернативных варианта.

Вариант первый. Заказчику нужна абсолютно другая свобода – «свобода максимизировать прибыль». Для такой свободы необходимо упразднить то, что её ограничивает, прежде всего, упразднить юридически значимые ограничения со стороны градостроительного контекста – упразднить *градостроительные регламенты* вместе с нормативным-правовым актом, в котором они должны содержаться, нужно сделать так, чтобы повсеместно можно было бы применять принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*. Поскольку это необходимо для «универсального заказчика», то это и делается, и сделано уже усилиями *альфа-бенефициаров строительства* посредством *несистемы точечного-административного градостроительства* и специально созданного *дуалистического законодательства*. В рамках такой несистемы, получив заказ, архитектор неизбежным образом (как правило) сталкивается с противоречием между его представлением о свободе творчества и представлением заказчика об объекте, который требуется спроектировать согласно представлениям о максимизации прибыли. Полномочным субъектом, решающим это противоречие, является не архитектор, но заказчик (действующий в неформальном взаимодействии с иными *альфа-бенефициарами строительства*, содержащими в своём составе как застройщиков-девелоперов, так и законодателей, а также представителей администрации, нужные решения принимающих непосредственно). Архитектор как навечно обречённый быть «вторым номером» (заложником заказа и заказчика¹⁷⁴) вынужден идти на компромисс, который совсем не обязательно материализуется в то, что не будет со стыдом, или без стыда восприниматься как деструкция города и морфологии его застройки¹⁷⁵.

¹⁷³ См. также *архитектурная провинциализация столичного мегаполиса*.

¹⁷⁴ См. *заложничество при псевдоградорегулировании*.

¹⁷⁵ См. *деструкция города строительством*, а также рис. 28 (с комментариями) - фрагменты вверху справа и внизу слева.

Вариант второй. В самом начале всё идёт так же, как и в первом варианте: «заказчику нужна абсолютно другая свобода – «свобода максимизировать прибыль»; для такой свободы необходимо упразднить то, что её ограничивает, прежде всего, упразднить юридически значимые ограничения со стороны градостроительного контекста – упразднить **градостроительные регламенты** вместе с нормативным-правовым актом, в котором они должны содержаться, нужно сделать так, чтобы повсеместно можно было бы применять альтернативный принцип **локальной-внесистемной максимизации застройки ...**». Далее нет необходимости по инерции пассивно продолжать развёртывать эту логику, но есть требование со стороны смысла - остановиться, сделать шаг назад и применить диаметрально противоположную логику, давно предусмотренную законодательством в части применения **системы зонального-правового градорегулирования**. Законодательство позволяет:

- свести к минимуму возможную область противоречий-несоответствий между представлениями архитектора-проектировщика об объекте, проектируемом в соответствующем месте, и диапазонами параметров, рамочных характеристик, которые в юридически значимом виде будут адресованы объекту, планируемому к созданию;

- упразднить ситуацию, когда заказчик (при посредничестве с ним взаимодействующих административных **альфа-бенефициаров строительства**) понуждает архитектора-подрядчика выполнять произвольные-необоснованные требования, не согласующиеся с профессиональными представлениями о том, «как должно быть, и как не должно быть»; сделать так, чтобы общие параметрические особенности объектов предъявлялись бы заранее (после соответствующих аналитических проработок и моделирования) как **градостроительные регламенты** в составе нормативного-правового акта; фактически поставить между заказчиком и проектировщиком посредника (как бы иного специалиста, явленного во множественном числе), предъявляющего юридически значимые требования в виде обязательного к исполнению нормативного-правового акта.

Со стороны объективного положения дел должно быть зафиксировано то, что без искажений отражает **правовую реальность**.

1. В отличие от первого варианта, второй вариант:

- не противоречит законодательству¹⁷⁶;
- не противоречит содержательным требованиям **градостроительного и архитектурного проектирования**;

¹⁷⁶ Доказательства того, что первый вариант противоречит законодательству см.: **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение.**

- не противоречит устремлениям архитекторов в части упорядочения их формальных взаимоотношений с заказчиками.

2. Сложилось так, что при **несистеме точечного-административного градостроительства** часть архитекторов, ратуя за сохранение первого варианта, фактически:

- предпочитают действовать наперекор своим профессиональным интересам – «рубят сук, на котором сидят»;

- вольно, или невольно (осознанно, или не осознанно) содействуют формированию **неидентичной морфологии застройки города**¹⁷⁷.

Архитектура без градорегулирования – потребность для альфа-бенефициаров строительства и их подрядчиков при несистеме ТАГ¹⁷⁸

Архитектура без градорегулирования – это такая ситуация:

1) которой предопределено возникать и неосознанно распространяться (или быть намеренно распространяемой) как должное-желательное в условиях применения **несистемы точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)**. Потому указанная ситуация должна создаваться, что несистема ТАГ специально ориентирована на приоритетное обеспечение **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**, а такие интересы наилучшим образом обеспечиваются посредством реализации принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** – принципа, освобождающего от всяческих юридически значимых ограничений и прежде всего от ограничений, устанавливаемых системным градорегулированием в отношении **контекста градоустroительного**;

2) которая имеет различные типологические проявления, основные среди которых - это:

2.1) ситуация «архитектурно-строительной гигантомании», при которой игнорируется **контекст градоустroительный**, включая несоблюдение требований относительно **минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки**¹⁷⁹;

2.2) ситуация подмены, когда неподлинное выдаётся за подлинное – когда посредством усиленного декорирования фасадов **несоразмерная застройка** выдаётся за **соразмерную застройку**¹⁸⁰;

¹⁷⁷ См. **несоразмерная застройка, «неприкаянные небоскрёбы»**, а также рисунки (с комментариями): 19-4.2Б, 25, 26, 27 (фрагмент А2), 28 (фрагмент вверху справа и фрагмент внизу слева).

¹⁷⁸ См. также: **соразмерная застройка; критериальная шкала соразмерной застройки – логическое поуждение к соблюдению связности предельных значений различных параметров**.

¹⁷⁹ См. рис. 28 – вверху, слева.

¹⁸⁰ См. рис. 28 – вверху, справа. См. также рис. 5, 6, 7 и комментарии к ним.

2.3) ситуация фактического (но не физического) упразднения объектов культурного наследия – упразднения ради удовлетворения **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**¹⁸¹;

2.4) ситуация «чванства не-архитектурного» - абсолютного игнорирования градоустроительного контекста ради утверждения ложного представления о том, что, якобы, шедевры современной архитектуры не только не нуждаются в таком контексте, но как бы приобретают дополнительные художественные качества за счёт намеренного игнорирования **контекста градоустроительного**¹⁸².

3) факт наличия которой обманно (осознанно, или не осознанно) предъявляется как некое творческое достижение, а на самом деле ложность такого предъявления деструктивным образом воздействует на неокрепшие ментальные способности молодого поколения специалистов – способности отличать подлинное от подменного и на этой основе положительно воздействовать на выправление искажённой реальности как в мышлении, так и в результатах практики – законодательной, проектной, строительной.

Архитектура и градорегулирование – определения с уточнениями со стороны несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)

Существует логико-смысловая формула, согласно которой архитектура – это нечто тройственное, а именно:

- (1) объект,
- (2) контекст,
- (3) сумма объекта и контекста (1+2).

Если контекст – это градорегулирование (что близко к истине¹⁸³), то архитектура не существует без градорегулирования (что есть сама истина). Значит, должен быть поставлен вопрос о видах соотношения того и другого. Наиболее наглядно суть этого вопроса раскрывается, если адресовать его к типологическим ситуациям, которым предопределено быть создаваемым в условиях применения **несистемы ТАГ**, - раскрывается в последовательности следующих положений:

- невозможно было не возникнуть несистеме ТАГ в начале периода перехода от нерыночной к рыночной экономике;

- несистема ТАГ – это применение принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**;

¹⁸¹ См. рис. 28 – внизу, справа. См. также текст «**Вопрос о псевдоправовой охране памятника для его упразднения**», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/348646230.pdf>

¹⁸² См. рис. 28 – внизу, слева. См. также рис. 19-4.2Б, 19-4.2В, 26 и комментарии к ним.

¹⁸³ См. **контекст в градорегулировании**.

- указанный принцип – это небрежение тем, что является требованиями градостроительного контекста, а также потребность в освобождении от юридически значимых положений базовых документов системного градостроительного проектирования (генерального плана, правил землепользования и застройки) – суть переход от предустановлений закона к произволу индивидуальных локальных-точечных решений, определяемых со стороны интересов не общегородских-контекстуальных, но фрагментированных-индивидуальных – интересов застройщиков и иных *альфа-бенефициаров строительства*;

- указанная потребность, специально оправданная соответствующими нормами псевдо-законодательства, становится как бы неопровержимым аргументом для фактического отстранения от подлинной профессиональной работы градостроителей и для переориентирования архитектурной работы в работу преимущественно декоративную по облагораживанию завышенных потребностей застройщиков¹⁸⁴.

Таким образом, при *несистеме ТАГ* деформируется в сознании профессионалов истинное соотношение между понятиями «градорегулирование» и «архитектура». Искажения понятий материализуются в проявлениях деструкции морфологии застройки¹⁸⁵. В образовательной сфере не получают полного развёртывания компетенции профессионалов, призванных работать в комплексной межотраслевой области градорегулирования¹⁸⁶.

Архитектурная провинциализация столичного мегаполиса как предопределение в условиях применения несистемы ТАГ¹⁸⁷

Обозначенное явление:

1) обнаружило себя как проявление объективной реальности – такой реальности, которая имеет особые индикаторы, доступные измерению;

2) указывает на то, что визуально воспринимаемая разница между столичным мегаполисом и провинциальными городами уменьшилась и уменьшается, что доказывается не только статистически, но и логической последовательностью следующих объективных положений – суть доказывается предопределённостью быть соответствующим неотвратимым результатам в итоге применения *несистемы точечного-административного градостроительства*:

¹⁸⁴ См. *перебор застройки, недобор застройки; соразмерная застройка; регулирование внешнего облика застройки; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема производства*. См. также рис. 6, 7.

¹⁸⁵ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, см. также рис. 19-4.2В, рис. 25, 26.

¹⁸⁶ См. *компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное*.

¹⁸⁷ См. также *архитекторы как заложники – суть «по неведению терминаторы» архитектурного творчества и градорегулирования при несистеме ТАГ*.

2.1) главное, что отличает (справедливо принято считать, что отличает) застройку столичного мегаполиса от застройки провинциальных городов – это не столько величина этажность зданий, сколько широта диапазона их различий, в частности, величина разницы между наименьшими зданиями и наибольшими зданиями;

2.2) эта средневзвешенная (по объёму застройки) величина разницы не только неуклонно уменьшается, но предопределено ей неотвратно-неизбежно становится всё меньше и меньше в результате проявления следующих положений:

2.2а) *несистема ТАГ* функционирует благодаря эксплуатации (неоправданной) деструктивного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* в сочетании с отвержением (неоправданным) принципа *критериальности в градорегулировании*, в результате чего на локальном уровне должна неуклонно увеличиваться степень разнообразия, «пестроты» застройки, а на межлокальном уровне – наоборот, степень разнообразия застройки должна уменьшаться, выравниваться-упрощаться, то есть, должна возрастать степень её однообразия-однообразности-«скуки-скучности»¹⁸⁸;

2.2б) на меж-локальном, общегородском уровне происходящее возрастание однообразия-однообразности-невыразительности-«скучности» застройки свидетельствует о предопределённом-принудительном движении в сторону умаления структурной и морфологической сложности-артикулированности застройки, является признаком предзаданного ей (через *несистему ТАГ*) неотвратимого упрощения – того, что следовало бы назвать «архитектурной провинциализацией застройки столичного мегаполиса»¹⁸⁹.

То, что предопределено логикой, то и случается неизбежно на практике, в частности, происходит архитектурная провинциализация столичного мегаполиса. Также обнаружен сопутствующий процесс, или процесс-следствие происходящего в виде того, что следует назвать «**комплементарной компенсацией**» тех репутационных потерь, которые наносятся столичному мегаполису посредством применения *несистемы ТАГ*. Для такой компенсации должна применяться своя технология сокрытия от уразумения специалистами, исследователями горожанами-неспециалистами фактов *правовой реальности*, включая те факты, которые относятся к реально возникшему феномену *архитектурной провинциализации столичного мегаполиса*¹⁹⁰.

¹⁸⁸ См. рис. 19-2.3А и комментарий к нему.

¹⁸⁹ См. на рис. 25 визуальные символы достигшей своего максимума морфологии застройки неполяризованной-недифференцированной – суть символы хаотизации-провинциализации мегаполиса, застраиваемого по правилам *несистемы точечного-административного градостроительства*.

¹⁹⁰ См. пункт (ШБ 6.3) в определении понятия *столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или понимания прошлого, настоящего и будущего*.

Архитектурные конкурсы – взгляд со стороны градостроительного контекста

Каждое место в городе может восприниматься как бесконечность возможностей между тем, что уже случилось, и тем, что может быть там создано в виде некоего объекта, включая будущий архитектурный шедевр. На самом же деле это не бесконечность, но некая область возможностей, ограниченная *контекстом градостроительным* при том, что этот контекст «произрастает» из источников, объективно существующих¹⁹¹. Вот почему объекты архитектурного творчества не могут претендовать на звание «шедевра» при небрежении объективными требованиями, ему адресуемыми со стороны контекста окружения.

Понимание сути понятия «архитектурные конкурсы» предлагается приобретать с учётом сказанного последовательно – по пунктам:

- сначала рассмотрим намерения самих архитекторов относительно архитектурных конкурсов – АК (см. пункт 1);
- затем – воспроизведём-реконструируем вневременной логико-правовой алгоритм подлинного-непротиворечивого воплощения оправданного намерения относительно АК – воплощения посредством норм подлинного, недуалистического законодательства о *градорегулировании* (см. пункт 2).

1. Намерение и исполнение намерения относительно АК.

Намерение состоит в том, чтобы проведение АК завершилось предоставлением их победителям права на продолжение проектирования и строительство соответствующих объектов. Очевидно, что такое намерение является оправданным – справедливым. Однако, сама по себе оправданность указанного намерения не гарантирует автоматически его адекватного исполнения-воплощения.

2. Воспроизведём-реконструируем вневременной логико-правовой алгоритм подлинного-непротиворечивого воплощения оправданного намерения относительно АК – воплощения посредством норм недуалистического законодательства о градорегулировании.

2.1. Логико-правовой алгоритм в отношении АК – это то, что определяет продуманную возможность для реализации соответствующих намерений – продуманную в соответствии с *методологией определения понятий градорегулирования*.

2.2. АК – это то:

- основания для чего произрастают из объективной логики градорегулирования;

¹⁹¹ См. *ценности пространственные базовые; аксиоматика градорегулирования; идентичная морфология застройки города*.

- что является способом для выбора наилучшего архитектурного решения объекта, комплекса – для выбора не из «бесконечности возможностей», но из «конечного набора видов возможностей», конечность-небеспредельность которого определяется *градостроительным контекстом* – контекстом, ограничивающим-блокирующим возможности для *деструкции города строительством*, а также для совершения *преступлений в градорегулировании*¹⁹².

2.3. Положение 2.2, указывая на объективную необходимость учёта градостроительного контекста, определяет также и то, чему предопределено быть в последующем – указывает на необходимость быть для такого контекста юридически значимым положениям, которые никак иначе предъявляются, как только посредством соответствующих решений базовых *документов градостроительного проектирования* – либо только *генерального плана* (ГП), либо и ГП, и *правил землепользования и застройки* – ПЗЗ.

Данное положение 2.3 объективным образом предопределяет отсутствие законодательных оснований для проведения АК, например, в столичном мегаполисе – отсутствие по причине фактического упразднения положений базовых документов градостроительного проектирования¹⁹³.

2.4. Объективные положения 2.1, 2.2 и 2.3 предопределяют необходимость закрепить следующие смысловые вехи для непротиворечивого законодательного обеспечения процесса проведения АК:

2.4.1. В ПЗЗ выделяются границы территориальных зон, подзон (ТЗ АК), в пределах которых проводятся архитектурные конкурсы согласно намерениям, изложенным в пункте 1. Правомерность выделения таких границ определена пунктом 6 части 3 статьи 30 ГрК РФ¹⁹⁴.

Запрещается выделять ТЗ АК (и, соответственно, запрещается проводить архитектурные конкурсы) при фактическом отсутствии ПЗЗ – в случаях, когда в ПЗЗ используется противоправная норма о том, что, якобы, «не подлежат установлению» предельные параметры разрешённого строительства в составе градостроительных регламентов ПЗЗ¹⁹⁵.

2.4.2. В границах ТЗ АК проводятся конкурсы за счёт средств собственников земельных участков - проводятся в порядке, определённом в ПЗЗ: либо в обязательном порядке, либо в добровольном порядке – сообразно наличию соответствующих условий и определений.

¹⁹² См. *абсолютная амнистия преступлений через законодательство в условиях псевдоградорегулирования*.

¹⁹³ См., например: *феномен правил землепользования и застройки для Москвы; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования*.

¹⁹⁴ Пункт 6 части 3 статьи 30 ГрК РФ: «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения: < ... > б) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки».

¹⁹⁵ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

Условия АК должны учитывать решения базовых документов градостроительного проектирования (ГП и, или ПЗЗ) и могут включать задания на подготовку предложений по внесению изменений в такие документы.

Победители архитектурных конкурсов получают право на подготовку проектной документации на создание, реконструкцию объектов, по отношению к которым проводились АК.

При соблюдении соответствующих условий и установленных предельных сроков (дифференцированных сообразно различным объектам) собственник соответствующего земельного участка обязан заключить договор на подготовку проектной документации с победителем архитектурного конкурса.

При соблюдении соответствующих условий и определений:

- победитель архитектурного конкурса и разработчик проектной документации может получить право на осуществление функций технического заказчика по строительству объекта;
- собственник земельного участка может быть обременён обязанностью указанное право предоставить победителю архитектурного конкурса и разработчику проектной документации.

2.4.3. За пределами границ ТЗ АК могут проводиться архитектурные конкурсы по желанию собственников земельных участков и сообразно правилам, ими избираемым при соблюдении требований действующего законодательства.

Архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса¹⁹⁶

То, что называется «идентичностью» проявляет себя относительно одинаково как для субъектов, так и для объектов, явленных в виде городов, в том смысле, что идентичность – это возможность проявления себя в предзаданной нам максимальной степени - возможность, которая становится реализуемой при условии блокирования-запрещения проявлений противоположного – неидентичности, вредного-опасного-деструктивного для идентичности, при условии целевого-намеренного установления границ между опасным-недопустимым и неопасным-допустимым и более того - желательным¹⁹⁷.

Для города такие границы, которым придан статус юридически значимых положений, определяют область существования ценностей – это минимально необходимые требования безопасности, отождествляемые с **ценностями пространственными базовыми**, включая такой их обязательный-неотторгаемый вид как минимальные-необходимые размеры

¹⁹⁶ См. также АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение.

¹⁹⁷ См. идентичность морфологии застройки города.

приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов. В дальнейшем (после выполнения юридической процедуры, обозначенной указанной логикой) происходит процесс последующего саморазвёртывания рациональных положений подлинного градорегулирования¹⁹⁸.

С момента фактического непризнания указанных, объективно существующих ценностей пространственных базовых (непризнания, логически не оправданного) связано раздвоение градорегулирования на два типа – на *систему зонального-правового градорегулирования* (то, чего не может не быть и что существует всегда и везде, по меньшей мере, в неупразднимой, вневременной логике смыслов) и на *несистему точечного-административного градостроительства* (то, чего может не быть и не должно быть, – с позиции неподвзятой рациональности), а также раздвоение архитектуры на противоположные модусы её существования в рамках системы и в рамках несистемы – на «целостную-нераздвоенную архитектуру» (существующую при системе) и на «нецелостную-раздвоенную архитектуру» (обречённую существовать при несистеме).

Далее выясняется, что существует объективный критерий, позволяющий отличать ситуацию наличия условий для обеспечения целостности в отношении архитектуры от ситуации отсутствия условий для обеспечения такой целостности. Этот объективный критерий предьявлен неустранимым положением элементарной разумности, согласно которому существует понятие *внешний облик объекта* и это понятие никоим образом не может определяться иначе, как только неразрывное единство двух компонентов – (а) внешних габаритов объекта и (б) оформленности фасадов объекта (для простоты: «габаритность объекта» и «фасадность объекта»). Поскольку в нынешнем мире объективному суждено подвергаться деформированию-искажению-упразднению под воздействием субъективных представлений, ведомых небескорыстными интересами, то в целях более глубокого понимания истины полезно с разных сторон взглянуть на указанный объективный критерий: со стороны свободных в мышлении субъектов, не имеющих власти (1), и субъектов, имеющих власть воплощать результаты своего мышления в понуждающие нормы *дуалистического законодательства* (2), а также со стороны особой группы субъектов - архитекторов (3).

1. Взгляд на процесс логического саморазвёртывания объективного критерия, позволяющего отличать ситуацию наличия условий для обеспечения целостности-нераздвоенности в отношении архитектуры от ситуации отсутствия условий для обеспечения такой целостности-нераздвоенности, - **взгляд со стороны неподвзятой логики, открытой**

¹⁹⁸ См. *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*. О том, в какой последовательности это саморазвёртывание происходит в результате «неотвратимого логического понуждения» см. *аксиоматика градорегулирования – подлинного-правового*.

для усвоения всем свободным в мышлении субъектам, ныне не имеющим возможности воплощать неопровержимо доказанные результаты мышления в принудительные нормы непротиворечивого, недуалистического законодательства о градорегулировании, - взгляд, который «упраздняет возражения и понуждает принять себя» под воздействием следующих взаимосвязанных положений несубъективного характера:

1.1) первый компонент внешнего облика объекта (габаритность объекта) не сам по себе произвольно возникает, но в контексте окружения. Поэтому контекст должен быть предзадан – загодя обдуман-смоделирован, причём контекст в его будущем проявлении (который ныне обречён оставаться неведомым – неведомым без предваряющего приложения интеллектуальных усилий со стороны специалистов). Очевидно, что обретение такого завершённого понимания первичного-контекстуального образа-объекта не может состояться никаким иным способом, как только посредством моделирования *градостроительных регламентов*, когда всё иное – это не более того, как имитации деятельности для отстранения от себя возможности обрести понимание истинного положения дел¹⁹⁹;

1.2) градостроительные регламенты – это то, что публично предъявляется в составе правил землепользования и застройки (ПЗЗ), содержащих, среди прочего, совокупно-объединённо как (а) регламентации в отношении габаритов объектов, так и (б) регламентации в отношении фасадов объектов (при необходимости регламентировать таковые в соответствующих случаях);

1.3) аутентичные градостроительные регламенты не иначе возникают, как только на фундаменте *ценностей пространственных базовых*, включая соблюдение минимально необходимых требований безопасности в виде минимально необходимых размеров приобъятных пространств «дворов» многоквартирных домов²⁰⁰;

1.4) предшествующее положение понуждает прилагать интеллектуальные усилия для следующего шага – для обретения понимания того, что есть *соразмерная застройка* и, соответственно, *несоразмерная застройка*, а мысленное сочетание того и другого – это ничто иное, как процесс обретения результатов моделирования идентичной морфологии застройки города²⁰¹;

1.5) понуждение к указанному моделированию – это ничто иное, как подготовка базовых, юридически значимых *документов градостроительного проектирования* для их непосредственного применения в рамках права, то есть, обеспечение функционирования *системы зонального-правового градорегулирования*. Здесь также необходимо оберегать

¹⁹⁹ См.: *симулякры в градорегулировании – сущность и примеры; объёмно-пространственный регламент.*

²⁰⁰ См. *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки.*

²⁰¹ См. *идентичность морфологии застройки города.*

истинное понимание от эрозии посредством ложных интерпретаций, принудительно творимых ради обеспечения **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**²⁰².

Таким образом:

- неангажированная логика позволяет существовать только «целостной-нераздвоенной архитектуре», в том числе, существовать архитектуре ради обеспечения формирования идентичной морфологии застройки города;

- ангажированная практика позволяет существовать диаметрально противоположному согласно причинам, рассмотренным в следующем пункте.

2. Взгляд на процесс логического саморазвёртывания объективного критерия, позволяющего отличать ситуацию наличия условий для обеспечения целостности-нераздвоенности в отношении архитектуры от ситуации отсутствия условий для обеспечения такой целостности-нераздвоенности, - **взгляд со стороны предвзятой логики мышления альфа-бенефициаров строительства, имеющих возможность, власть и желание максимальным образом обеспечивать свои выгодоприобретательные интересы принудительными нормами противоречивого, дуалистического законодательства о градорегулировании**, - взгляд, который обнаруживает его намеренно сокрытую сущность под воздействием следующих взаимосвязанных положений несубъективного характера:

2.1) существует ошибочное представление о том, что, якобы, отсутствует прямое соответствие между (1) логической непротиворечивостью, **рациональностью-справедливостью** норм законодательства и (2) **целесообразностью** практической. Это ложное представление оказывается «полезным», поскольку оно преобразуется в формально-юридическое основание для утверждения приоритета второго над первым – для формирования и развёртывания **дуалистического законодательства о градорегулировании**;

2.2) доказано, что непосредственными причинами возникновения и развёртывания дуалистического законодательства (того законодательства, которое содержит противоречия разной степени деструктивности для неложного градорегулирования) являются не «ошибки по недосмотру», но «намерения создавать полезные ошибки». Намерения **альфа-бенефициаров строительства** обеспечивать свои **выгодоприобретательные интересы** посредством негласного, не провозглашаемого, но фактического внедрения в дуалистическое

²⁰² См., например, «**цифровое мастер-планирование**» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.

законодательство деструктурирующего принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*²⁰³;

2.3) давление указанной *целесообразности* потребовало полностью освободиться от необходимости применять *градостроительные регламенты* и полностью заменить эту необходимость диаметрально противоположной необходимостью подготавливать, так называемые, *АГР* («архитектурно-градостроительные решения») – потребовало «усовершенствовать» дуалистическое законодательство посредством внедрения в него цепочки заведомо неустранимых противоречий²⁰⁴;

2.4) введение *АГР* стало актом разрывания-раздваивания целостности понятия *внешний облик объекта* на два фактически автономных-отдельных компонента, каждый из которых требовал отдельного решения - отдельного документа: (1) решения вида *АГР* – для «габаритности объекта» и (2) решения применительно к *АГО, архитектурно-градостроительному облику*, - для «фасадности объекта»²⁰⁵. Такое разрывание-раздваивание является абсолютно необходимым в рамках практикуемой *несистемы точечного-административного градостроительства*, поскольку только так можно обеспечить полноценное применение принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* (взамен отторгаемого принципа *зонального-правового градорегулирования*) – можно обеспечить, создавая при этом дополнительные-ненужные административные барьеры, но умалчивая об этом благодаря применению специальной законотворческой технологии²⁰⁶;

2.5) помимо указанных положений, введение *АГР* стало актом освобождения каждого проектируемого объекта от градостроительного контекста²⁰⁷ и превращения каждого объекта в цель принятия индивидуальных-точечных административных решений, фактически принимаемых *альфа-бенефициарами строительства* на основании легализованного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*, то есть, актом превращения

²⁰³ См.: феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании; дуалистическое законодательство и «приватизация» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.

²⁰⁴ См.: феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа.

²⁰⁵ См. АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение.

²⁰⁶ См. административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства; градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) как отражение сути последних новелл дуалистического законодательства.

²⁰⁷ Освобождения, совершаемого в ситуации фактического упразднения юридической значимости базовых документов градостроительного проектирования – генерального плана и правил землепользования и застройки. См., например, «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.

каждого проектируемого объекта в лепту потенциального содействия неидентичной морфологии застройки города.

3. Взгляд на процесс логического саморазвёртывания объективного критерия, позволяющего отличать ситуацию наличия условий для обеспечения целостности-нераздвоенности в отношении архитектуры от ситуации отсутствия условий для обеспечения такой целостности-нераздвоенности, - **взгляд на позиции архитекторов, обречённых становиться заложниками дуалистического законодательства и обслуживать выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства согласно принципу локальной-внесистемной максимизации застройки**, - взгляд, который обнаруживает неявную, неосознанную сущность под воздействием следующих взаимосвязанных положений несубъективного характера:

3.1) для рядовых-проектирующих архитекторов должно происходить, а потому и происходит то, что для них предопределено *дуалистическим законодательством и несистемой точечного-административного градостроительства*, а именно:

- предопределено им освободить «первое место» для *альфа-бенефициаров строительства* в части неоспоримого приоритета по установлению габаритов проектируемых объектов – габаритов, определяемых с позиции, уже фактически не контролируемой градорегулированием, - с позиции *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- предопределено им как бы добровольно переместить себя на «второе место» из области целостного-нераздвоенного архитектурного проектирования объектов в область преимущественного оформления-декорирования фасадов объектов, для которых объёмы-габариты, а также места расположения стали определяться по произволу содействия локальным *выгодоприобретательным интересам* при том, что «фасадность объектов» должна использоваться и используется как удобное оправдание-декорирование *несоразмерной застройки* в заведомо предопределённой для неё избыточности объёмов – фактически используется как способ содействия упразднению *идентичности морфологии застройки города*;

3.2) для архитекторов, входящих в состав административных *альфа-бенефициаров строительства* предопределено по умолчанию культивировать ложное убеждение в том, что порядок градорегулирования вообще никак не влияет на качество морфологии проектируемой застройки, а ныне практикуемый порядок (*несистема точечного-административного градостроительства*) является наилучшим из всех возможных.

4. Резюме

4.1. В условиях ныне применяемого *дуалистического законодательства* и практикуемой *несистемы точечного-административного градостроительства* предопределено архитектуре существовать в модусе «нецелостности-раздвоенности», когда *внешний облик объектов* обречён регулироваться неполноценно-нецелостно – отдельно для внешних габаритов объектов и отдельно для оформления их фасадов.

4.2. В области архитектурного проектирования обнаружен феномен несовместимости:

- с одной стороны, наблюдается подтверждённая доказательствами объективная картина расхождения между должным по соображениям элементарной разумности и тем, что ныне практикуется;

- с другой стороны, преобладает устойчивое и распространённое субъективное довольство предполагаемой гармонией в виде отождествления должного (которое выдаётся за таковое в искажённых представлениях) и того, что ныне практикуется (того, что намеренно освобождается от необходимости осмысления в его истинном деструктивном значении).

4.3. Есть основания утверждать, что в условиях продолжения существования указанного феномена, архитектуре «предопределено выбирать» из противоположных возможностей исключительно ту возможность, в соответствии с которой будет и далее поддерживаться процесс образования неидентичной морфологии застройки столичного мегаполиса²⁰⁸.

Аутентичность словесных обозначений для понятий градорегулирования – это то, что существует как объективное требование к выполнению.

Лишь тогда это требование может быть выполнено, когда оно исходит из безошибочного представления о целостности соответствующего фрагмента реальности²⁰⁹.

Здесь возникает вопрос о соотнесённости представлений о целостности с её словесными обозначениями. В градорегулировании существование такой соотнесённости обнаруживается на многих примерах. Среди них один из важных примеров описывается следующим образом.

²⁰⁸ Подтверждением этого вывода являются на практике реализованные символические образы застройки, которые демонстрируются на следующих рисунках, снабжённых комментариями, в приложении к данной Азбуке:

- рис. 26, на котором отображены альтернативные позиции по утверждению идентичной морфологии застройки мегаполиса и по утверждению противоположного - неидентичной морфологии застройки мегаполиса;

- рис. 25 – визуальный символ достигшей своего максимума неидентичной морфологии застройки мегаполиса;

- рис. 2 - визуальные символы того, что ныне стало называться *«человекниками»*;

- рис. 6, на котором отображена ситуация локального «перебора» объёма застройки - ситуация, факт наличия которой намеренно камуфлируется-скрывается применением гипертрофированного декорирования фасадов;

- рис. 19-4.2Б – визуальные символы того, что называется *«неприкаянными небоскрёбами»*, которые хаотичным образом разбрелись по всей территории мегаполиса;

- рис. 19-4.1 – визуальные символы произвольно-бесконтрольно распространяемого феномена «города в городе», когда отгораживаются-изолируются от города и горожан комплексы проживания исключительно для избранных.

²⁰⁹ См. *целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градорегулирования*.

Используются отдельные словесные обозначения, такие как «справедливость» и «рациональность», применяемые к отдельным, разрозненным понятиям «справедливость» и «рациональность». На самом деле такая отделимость словесных обозначений исказила понимание – разделило реально существующую неразделимую, двухчастную целостность, которую требуется восстановить такими уточнёнными, сдвоенными словесными обозначениями, как «справедливость-рациональность», «нерациональность-несправедливость» («рациональность-справедливость», «нерациональность-несправедливость»²¹⁰).

Подобные примеры относятся также и к таким ошибочно оторванным друг от друга словесным обозначениям, как: ***функциональность-социальность-пространственность, пространственность-социальность.***

Восстановление целостности путём соединения фрагментов её словесных обозначений, ошибочно оторванных друг от друга, способствует устранению ошибок понимания²¹¹ и ошибок в законодательстве²¹².

Баланс между максимальными объёмами планируемой застройки и минимальной инфраструктурой для обеспечения застройки²¹³

Указанный баланс – это:

1) то, наличие чего в генеральном плане (ГП) города (зафиксированное юридически значимыми положениями ГП, воспроизведёнными из чётких требований законодательства относительно соответствующих параметров) обеспечивает саму возможность организовать устойчивое-сбалансированное развитие города, последовательно и гарантированно продвигаемое в будущее в процессе применения ***системы зонального-правового градорегулирования;***

2) то, отсутствие чего (в виде юридически значимых положений, обозначенных в пункте 1) не может обеспечить в принципе саму возможность организовать устойчивое-сбалансированное развитие города, но зато может на основе норм противоречивого ***дуалистического законодательства*** обеспечить максимальное применение принципа ***локальной-внесистемной максимизации застройки*** ради приоритетного обслуживания

²¹⁰ См. *справедливость-рациональность, рациональность-справедливость в градорегулировании.*

²¹¹ Например, обнаружение нерациональных решений является индикатором утверждения несправедливости и наоборот. См. *целесообразность в градорегулировании.*

²¹² См. *тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков.*

²¹³ См. также *генеральный план в контексте документов градостроительного проектирования.*

выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства посредством применения *несистемы точечного-административного градостроительства*.

Беззащитность мнимая подлинного градорегулирования перед псевдо-легализованными противоречиями дуалистического законодательства

Речь идёт о реально существующей ситуации, которая описывается следующими положениями:

1) запрещено нарушать закон;

2) правило (1) не распространяется на действия законодателей, которые фактически нарушают предшествующий, не содержащий противоречий закон А, когда они принимают новый закон Б, содержащий нормы, противоречащие предшествующему закону А при том, однако, что факт наличия противоречий в законе Б остаётся неявным, то есть, в формально-юридическом смысле противоречия в законодательстве как бы отсутствуют и, значит, можно применять как нормы предшествующего закона А (непротиворечивого в содержательном и формальном отношениях), так и нормы последующего закона Б (противоречивого как в содержательном, так и в формальном отношениях)²¹⁴;

3) предшествующий пункт обозначает в предельно кратком, символическом виде технологию создания и применения *дуалистического законодательства* – технологию, посредством которой *подлинное градорегулирование* «отодвигается в сторону» от практического управления развитием города, делается как бы беззащитным перед лицом деструктивного *псевдоградорегулирования*;

4) однако, следствия, неотвратимо-неизбежно возникающие из описанной ситуации, оборачивают мнимую беззащитность подлинного градорегулирования в демонстрацию его неодолимой-понуждающей силы, если смотреть на достигнутое-созданное со стороны всевременной логики (см. пункт 4.1), краткосрочного периода текущей практики (см. пункт 4.2) и грядущего будущего (см. пункт 4.3):

4.1) взгляд на ситуацию со стороны вневременной-всевременной логики – взгляд на то, как мнимая беззащитность подлинного градорегулирования оборачивается в демонстрацию его неодолимой силы. Положение, предъявленное в самом первом пункте («запрещено нарушать закон»), воспроизводит ту универсальную аксиому, согласно которой действия, противоречащие логике, заведомо (невзирая на добрые/недобрые намерения) обречены быть нерациональными, неуспешными, деструктивными. При этом предписания закона, вопреки логике, являются перед нею беззащитными – навсегда, вне времени

²¹⁴ См., например, *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

становятся свидетельствами-памятниками качеству интеллектуальной работы их создателей²¹⁵;

4.2) взгляд на ситуацию со стороны краткосрочного периода текущей практики – взгляд на то, как мнимая беззащитность подлинного градорегулирования оборачивается в демонстрацию его неодолимой силы. В пункте (2) отмеченное следование закону вида Б (противоречивого как в содержательном, так и в формальном отношениях) противоречит универсальной аксиоме (см. 4.1), то есть, заведомо обеспечивает (несмотря на кажущиеся «добрые намерения») нерациональность, неуспешность, деструктивность действиям, на основе деструктивного законодательства осуществляемых как в процедурном, так и в морфологическом отношениях²¹⁶;

4.3) взгляд на ситуацию со стороны грядущего будущего - взгляд на то, как мнимая беззащитность подлинного градорегулирования оборачивается в демонстрацию его неодолимой силы. В случаях, когда усилия разумения не предшествовали должным образом составлению законов (в рамках процесса развёртывания *дуалистического законодательства*), аргументами становятся материализованные следствия их применения. Например, следствия, наперёд указывающие на тщетность прилагаемых усилий в виде грядущего-неизбежного неприятия горожанами *несоразмерной застройки*, создаваемой посредством *несистемы точечного административного градостроительства*²¹⁷.

Безнаказанность абсолютная за градостроительные ошибки посредством упразднения юридических возможностей для существования ошибок²¹⁸

Безнаказанность абсолютная за градостроительные ошибки – это ситуация, когда:

а) посредством *дуалистического законодательства* устранена возможность существовать в понимании самим градостроительным ошибкам – устранены значительные области границ между запретным-опасным и незапретным-неопасным-дозволенным;

б) в силу положения (а) и посредством намеренного-неоправданного сужения области запретного:

²¹⁵ См. *текст закона как памятник намерений, включая небескорыстные.*

²¹⁶ См., например: *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства; деструкция города строительством.*

²¹⁷ См.: *тщетность положительных намерений-действий по отношению к городу и опасная возможность их обращения в отрицательные результаты; цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и «волны аварийности МКД» при различных типах градорегулирования.*

²¹⁸ См. также *абсолютная амнистия преступлений через законодательство в условиях псевдоградорегулирования.*

б1) «стало почти всё дозволенным» с учётом сохранения запретов лишь только в области самой непосредственной, прямой-физической опасности для жизни людей²¹⁹;

б2) «стало почти всё дозволенным» посредством снятия запретов в области опасности не прямой-функциональной-социальной-психологической, в частности, посредством отторжения-неприятия фактически неустранимых *ценностей пространственных базовых*, включая ценности в виде минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов²²⁰;

в) положение (б2) внедрено в *дуалистическое законодательство* не по причине оправданности-необходимости, но по причине обеспечения *выгодприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*²²¹;

г) внедрение через положение (в) положения (б2) в дуалистическое законодательство позволило:

г1) как бы по закону (без формального нарушения дуалистического законодательства, созданного для «полезных» противоречий), «неосознанно» совершать градостроительные ошибки в виде массового создания «*человейников*», «*неприкаянных небоскрёбов*», а также развёртывания процесса деструктурирования *идентичности морфологии застройки города* в целом²²²;

г2) почти полностью устраняется из понимания специалистов то, что есть «градостроительные ошибки», - фактически оправдывается существование нового феномена в виде *безнаказанности абсолютной за градостроительные ошибки*, практикуемой ради *обеспечения выгодприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

Безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования

Для уяснения обозначенного понятия полезно первоначально воспринять преамбулу.

Во-первых, *градорегулирование* – это либо сбалансированное, либо несбалансированное сочетание (1) логики *рациональности-справедливости* и (2) *выгодприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*. Поэтому при изучении подлинного

²¹⁹ См. *безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования*.

²²⁰ См.: *аксиоматика градорегулирования; безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

²²¹ См. *приватизация публичного градорегулирования альфа-бенефициарами строительства как опция, предоставляемая новеллами дуалистического законодательства*.

²²² См. иллюстрации по поводу:

- «человейников» - см. рис. 1-4; 10; 19-1-Б-а; 19-1-В; 19-3.1-3.2-3.3-3.4; 22, 24, 25;

- «неприкаянных небоскрёбов» - см. рис. 19-4.2А; 19-4.2Б; 19-4.2В;

- *идентичности морфологии застройки города* – см. рис. 25, 26.

градорегулирования следует учитывать не только то, как надо (согласно логике рациональности-справедливости), но и то, что хочется и почему хочется именно то, что не соответствует логике рациональности-справедливости, а также то, как обеспечивается такое несоответствие *дуалистическим законодательством*.

Во-вторых, процесс определения понятий имеет особенности в виде сочетаний методических преимуществ и недостатков. Преимущества состоят в том, что осмысляемый фрагмент реальности должен быть представлен в контексте некой целостности, посредством чего и выявляется его подлинный, первоначально сокрытый от нас смысл²²³. Один из недостатков состоит в том, что ради удержания необходимой целостности приходится использовать повторения, которые могут обременять обучающихся. Решить эту формальную и психологическую проблему помогает применение ссылок на однажды уже опубликованные доказательства. Воспользуемся этой возможностью, будем осмысливать обозначенные выше вопросы последовательно - по пунктам.

1. До появления намерений и независимо от содержания каких бы то ни было намерений размышляющих субъектов объективно существует чёткая логика непротиворечивого-рационального-эффективного устройства законодательства о регулировании безопасности при градостроительном проектировании. Проявляется она в том, что называется *логикой саморазвёртывания смыслов градорегулирования*, посредством которой и можно, и должно выявить, предъявить и реализовать уже существующую в ментальной действительности рациональную модель такого законодательства, равно как и осмыслить субъективную неизбежность и ложную необходимость намеренного создания противоположной модели посредством дуалистического-противоречивого законодательства²²⁴.

2. Параллельно подлинной логике существует иная, субъективная логика – логика намеренного противодействия непротиворечивому, рациональному устройению законодательства по обеспечению безопасности при градостроительном проектировании. Этой логике суждено явиться в практике вместе с появлением её заинтересованных носителей – *альфа-бенефициаров строительства*. Квинтэссенцией такой субъективной логики является принцип *локальной-внесистменной максимизации застройки*, поскольку именно он обеспечивает наилучшим образом *выгодоприобретательные интересы* административных и иных представителей альфа-бенефициаров строительства. Возникнуть и материализоваться в осязаемых результатах строительной деятельности этот принцип мог только из противоречий. В частности, из осознанного и неоправданного устранения из понимания одной

²²³ См. *целостность в градорегулировании; методология определения понятий градорегулирования*.

²²⁴ См. *дуалистического законодательства максимизация через «приватизацию» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства*.

из фундаментальных *ценностей пространственных базовых*, неразрывно связанной с соответствующими требованиями безопасности (суть комплексными требованиями – социальными-функциональными-психологическими-гигиеническими), - из отрицания ценности минимально необходимого приобъектного пространства «двора» - пространства, которое в размерах меньше минимально необходимых значений надлежало бы запрещать создавать посредством норм законодательства. Чтобы указанное неоправданное отрицание состоялось потребовалось *дуалистическое законодательство о градорегулировании*.

Для уяснения того, как и почему это произошло придётся выполнить анализ того, что есть универсальное и что есть специфическое в отношении системы *градостроительного нормирования*²²⁵, а затем – выполнить сопоставление альтернатив устройства главного федерального акта, предназначенного обеспечивать безопасность при градостроительном проектировании – того акта, который в терминологии нынешнего законодательства²²⁶ следовало бы называть «Единый свод правил (ЕСП) как минимально необходимых и достаточных требований безопасности для градостроительного проектирования» (см. далее пункт 4).

3. Универсальное и специфическое в отношении системы градостроительного нормирования.

3.1. В силу объективного положения дел существуют универсальные, то есть, не подлежащие упразднению виды требований-положений (должные применяться при всех *типах градорегулирования*), предъявляемых к градостроительному нормированию. Это требования-положения необходимые, достаточные и неизбыточные в том смысле, что их никак не может не быть (они обязательно должны быть), а помимо них не может быть иных видов требований-положений по причине их заведомой ненужности-избыточности (в силу уже состоявшейся их представленности в том, что является необходимым-достаточным-неизбыточным). Это требования-положения вида А, Б, В, Г, Д, содержание которых представлено ниже.

А – требования-положения, явленные тремя видами параметров-критериев-норм:

А1 - габариты-разрывы-дистанции;

²²⁵ Помимо определения понятия *градостроительное нормирование* см. также раздел 3 «Градостроительное нормирование» в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

²²⁶ Прежде всего имеется в виду Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

А2 - ёмкости-вместимости единиц площади соответствующих видов территорий и видов земельных участков;

А3 - соотнесённость одних объектов с другими объектами, или «обслуженность» объектов жилого и иного назначения («обслуженность» субъектов в объектах) со стороны внешней-внеобъектной инфраструктуры социальной, транспортной, инженерно-технической.

Б - необходимость отделения друг от друга параметров-критериев-норм внутри вида А (недопущение смешения при обеспечении рациональной сочетаемости) на те, что определяют:

Б1 – границы областей запретов – областей недозволенного, областей с чёткими, однозначными границами целевого-намеренного недопущения самих возможностей возникновения-создания опасностей. Это области, границы которых обозначены «точками» минимального необходимого, меньше чего создавать запрещено (а в определённых случаях – больше чего создавать запрещено), – универсальные области безопасности, «крайние» границы которых должны императивным образом определяться федеральным законодательством о техническом регулировании безопасности;

Б2 - области дозволенного - того, что, располагаясь за пределами «точечных» границ-запретов и уже став дозволенным-безопасным, подлежит дифференцированию в условиях состоявшегося-обеспеченного гарантирования безопасности (гарантирования посредством применения параметров-критериев-норм вида Б1). Это область, регулируемая предельными параметрами разрешённого строительства в составе *градостроительных регламентов* правил землепользования и застройки.

В – требование об обеспечении юридической связанности-неразрывности между объектом, которому приписаны параметры-критерии-нормы, и субъектом-владельцем такого объекта - субъектом, который прямо, или опосредованно обязан обеспечивать соблюдение-выполнение соответствующих параметров-критериев-норм.

Г – требование о безусловной полноте предъявления в законодательстве всех без исключения видов параметров-критериев-норм, относящихся к градостроительному нормированию (обеспечение полноты арсенала средств правового регулирования), с дифференциацией степени обязательности их переложения на практику:

Г1 – абсолютная обязательность предъявления в законодательстве полноты требований вида Б1 (полноты требований безопасности о минимальном-необходимом, меньше чего создавать запрещено) в сочетании с обязательностью применения каждого из этих требований на практике;

Г2 - абсолютная обязательность предъявления в законодательстве полноты видов требований-положений Б2 как всего «арсенала» правовых инструментов, допустимых к применению, в сочетании с правом их выбора относительно применения/неприменения в конкретных случаях.

Д – требование, императивным образом предъявляющее себя в результате-итоге логического саморазвёртывания всех предшествующих требований-положений А-Б-В-Г. Предъявляющее себя тем, чтобы в системе *градостроительного нормирования* функционировали три компонента, или три подсистемы параметров-критериев-норм:

- подсистема Д1 - **регламенты безопасности минимально необходимые**, которые прямым образом устанавливаются федеральным законодательством о техническом регулировании безопасности. Это требования вида А1 – все полностью (габариты-разрывы-дистанции), а также вида А2 - частично (ёмкости-вместимости единиц площади территорий и земельных участков);

- подсистема Д2 - **предельные параметры разрешённого строительства** как проявления градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Это требования вида А1 - частично (при безусловном соблюдении базовых, минимально необходимых по соображениям безопасности требований Д1 относительно габаритов-разрывов-дистанций), а также требования вида А2 частично (также при соблюдении базовых, минимально необходимых по соображениям безопасности требований Д1 относительно ёмкости-вместимости единиц площади территорий и земельных участков);

- подсистема Д3 – **нормативы градостроительного проектирования**. Это требование вида А3 относительно «обслуженности» объектов жилого и иного назначения (субъектов в объектах) со стороны внешней-внеобъектной инфраструктуры социальной, транспортной, инженерно-технической²²⁷.

3.2. Универсальное существует наряду со специфическим, которое в области градостроительного нормирования, как правило, является неоправданным отклонением от универсального. Показательным является возникновение специфического в области федерального законодательства о техническом регулировании безопасности при градостроительном проектировании в постсоветской России. Здесь возникновение специфического было исходно предопределено «понуждением к отклонению от

²²⁷ См. *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки*.

универсальности» - от требований вида В и вида Г1 (см. ниже пункт 3.2.1), а также возникновением следствий от таких отклонений (см. пункт 3.2.2).

3.2.1. Постсоветская практика подтвердила универсальные положения *теории градорегулирования*, а также предъявила основания для объяснения причин отклонения от этих универсальных положений, в частности в отношении того, что:

3.2.1а) при всех *типах градорегулирования* неупразднимо существует юридическая связанность-неразрывность между объектом, которому приписаны параметры-критерии-нормы, и субъектом-владельцем такого объекта, который прямо, или опосредованно обязан обеспечивать соблюдение-выполнение соответствующих параметров-критериев-норм (см. требование В);

3.2.1б) город, лишённый прав владения (в виде собственности, аренды) на объекты недвижимости, земельные участки, автоматически лишается возможности регулирования на основе подлинного права, а такое лишение рано или поздно завершается осознанием необходимости возвращения к исходному универсальному состоянию;

3.2.1в) в период сохранения отклонений от универсальных положений градорегулирования предопределено было быть, а потому и наблюдалось следующее:

- применительно к многоквартирным домам (МКД) не могло существовать и не существовало такого юридически значимого понятия как «земельный участок» (ЗУ), поскольку, если бы было иначе, то невозможно было бы отказаться от признания логико-юридической связки «ЗУ – субъект владения ЗУ», а такое признание означало бы в конечном итоге признание частной собственности на ЗУ, что было невозможно в рассматриваемый период – невозможно как действие, упраздняющее принятую систему экономического существования в целом. Иными словами, понятие «земельный участок МКД» (в его подлинном юридически значимом смысле) обречено было существовать либо в качестве метафоры, либо в качестве табу. Однако, в области минимально приемлемого рационального существования городов универсальное требование В не могло оставаться не выполненным, оно должно было выполняться и выполнялось, но не универсально (не в подлинном виде), а специфически – посредством фактической подмены: не ЗУ принимался за конечный объект, которому приписывались параметры-критерии-нормы, но территории в виде кварталов-микрорайонов, а единственным-единым субъектом-владельцем таких объектов промежуточного-незавершённого нормирования было государство, явленное его многочисленными представителями;

- по причине «единственности-единости» субъекта обеспечения-реализации промежуточного-незавершённого нормирования суждено было упраздниться юридической различимости между понятиями «требования» и «рекомендации». Однако, для

нерефлексирующей технологии градостроительного проектирования это было удобно в том смысле, что в одном-единственном федеральном акте (СНиПе²²⁸) могло быть собрано «всё необходимое без изъятий» - всё в виде смесей из требований и рекомендаций, которые стали юридически неотличимыми друг от друга. То есть, универсальное требование вида Д (см. пункт 3.1) о трёх компонентах-подсистемах градостроительного нормирования как бы упразднялось, но только в формальном, не содержательном отношении (упразднялось непризнанием необходимости создавать три отдельных института-подсистемы регулирования – непризнанием, оправданным фактическим отождествлением требований и рекомендаций), но не упразднялось в отношении содержательном по причине невозможности в принципе такое упразднение совершить;

- градостроительное нормирование рассматриваемого периода, не ориентированное на юридически значимое регулирование использования земельных участков, но ориентированное исключительно на территории (функциональные зоны, кварталы-микрорайоны) в содержательном отношении всё же учитывало *ценности пространственные базовые*, в частности, косвенно регулировало установление минимальных размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов (см. универсальные требования вида Б1 и Г1).

3.2.2. Когда неизбежно-неотвратно наступил исторический момент завершения периода отклонений от универсальных положений градорегулирования, то возникла двоякая задача: 1) задача обретения понимания необходимости «перехода обратно» от специфического к универсальному и 2) задача совершения такого перехода в практике. Возвращение к универсальному – суть рациональному-непротиворечивому – означает, среди прочего:

3.2.2а) возвращение частных субъектов - владельцев недвижимости, в том числе, субъектов, создающих жилые объекты недвижимости на продажу, - застройщиков;

3.2.2б) возвращение земельных участков с приписанными им, не отторгаемыми от них требованиями в отношении строительства, юридически значимая ответственность за соблюдение которых должна адресоваться прежде всего частным лицам – застройщикам;

3.2.2в) возвращение ситуации, когда требования вида А2 должны приписываться не только к территориям (функциональным зонам, кварталам, микрорайонам), но, главным образом, к земельным участкам;

²²⁸ Прежний СНиП (строительные нормы и правила) в отношении градостроительства ныне представлен без существенных изменений в своде правил "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

3.2.2г) в области рационального неотвратимо возникающее положение 3.2.2в указывает на наличие развилки из двух направлений регулятивных действий - направление I и направление II:

- **направление I** – это те регулятивные действия, в рамках которых по основаниям содержательным-рациональным (то есть, по основаниям объективным) должна быть выполнена, среди прочего, процедура переосмысления-перерасчёта требований вида А2, приписанных территориям, на требования, приписанные земельным участкам (см. ниже пункт 3.3);

- **направление II** - это те регулятивные действия, в рамках которых фактически была отвергнута необходимость выполнения процедуры, указанной для направления I, - отвергнута по основаниям исключительно субъективным, не содержательным, не рациональным, а значит по основаниям, ориентированным на обслуживание *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* (см. ниже пункт 3.4).

3.3. **Направление I.** Положения логического алгоритма полного саморазвёртывания (из неложных посылок) непротиворечивой системы *градостроительного нормирования*, а также предопределённая направлению I и потому в реальности произошедшая к настоящему моменту история намеренного прерывания и отказа от воплощения на практике этого логического алгоритма.

3.3.1. Исходная посылка для логического саморазвёртывания направления I явлена двумя звеньями цепочки следующих признаний объективного положения дел:

3.3.1а) признание положения о *ценностях пространственных базовых*, включая такой особо важный для морфологии застройки города вид ценностей как приобъектные пространства «дворов» многоквартирных домов (МКД) - ценностей, сохраняемых от упразднения ради распространения-развития установлением минимально необходимых размеров таких пространств, создавать которые меньше установленных размеров должно быть запрещено федеральным законодательством о техническом регулировании безопасности;

3.3.1б) признание того исторического и логического факта, что в «допереходный период» ценность приобъектных пространств «дворов» осознавалась и фиксировалась, но применительно только к территориям функциональных зон, кварталов, микрорайонов, а в переходный и «послепереходный период» её следует признавать и фиксировать также и применительно к земельным участкам МКД – фиксировать первоначально в статусе минимально необходимых требований безопасности (как проявления многоаспектной безопасности – социальной-функциональной-гигиенической-психологической), а затем – дифференцировать всё то, что уже было целенаправленно «помещено» в область безопасного-

дозволенного-соразмерного, посредством градостроительных регламентов сообразно местным условиям²²⁹.

3.3.2. Выполнение действий, предопределённых, диктуемых исходной посылкой:

3.3.2а) перерасчёт (с учётом изменившихся условий и неизменной аксиомы пункта 3.3.1а) некогда «привязанных» к территориям функциональных зон, кварталов, микрорайонов параметров-критериев-норм на минимально необходимые требования безопасности ёмкости-вместимости единиц земельных участков многоквартирных домов (как максимально допустимого количества квадратных метров квартир, максимально допустимых для «внедрения» в каждую единицу площади земельных участков МКД) – суть определение юридически значимой границы безопасности (объективно существующей по требованиям многоаспектной безопасности) между допускаемой к созданию *соразмерной застройкой* многоквартирной и не допускаемой к созданию, запрещённой быть объектом строительства *несоразмерной застройкой* многоквартирной (см. ниже пункт 3.4.2 о том, почему и как выполнение данного положения-требования должно быть заблокировано ради реализации противоположного направления II);

3.3.2б) введение и активное применение института градостроительного зонирования, регулирующего, в частности, дифференцированное формирование различных видов соразмерной застройки применительно к различным условиям её расположения в плане города (см. ниже пункт 3.4.2).

3.3.3. Положения 3.3.1 и 3.3.2 предопределяют однозначным и непротиворечивым образом содержание и структуру федерального акта, призванного ввести и обеспечить применение минимально необходимых требований безопасности в области градостроительного проектирования (см. пункт 4).

3.3.4. Логикой предопределённые действия, обозначенные в пунктах 3.2.1, 3.2.2 и 3.3.3, создают те необходимые условия, без наличия которых невозможно в принципе выполнять дальнейшие работы интеллектуальные, проективные по обеспечению *идентичности морфологии застройки* городов. Оказывается, что эти условия не для всех субъектов являются благом, поскольку они блокируют реализацию диаметрально противоположного направления II, и потому их создание исходно было обречено на неисполнение²³⁰, обречено целенаправленными усилиями заинтересованных лиц – *альфа-бенефициаров строительства* и бенефициаров *дуалистического законодательства*. То, что это так и было, доказательно обнаруживается из дальнейшего.

²²⁹ См. цепочку универсальных требований, обозначенную в определении понятия *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

²³⁰ Неисполнение в период, временные границы которого отмерены для нынешних исторических событий.

3.4. **Направление II.** Положения логического алгоритма полного саморазвёртывания (из ложных посылок) противоречивой псевдо-системы (фактически - несистемы) градостроительного нормирования, а также предопределённая направлению II современная история состоявшегося деструктивного воплощения этого логического алгоритма – воплощения в виде тупика противоречий.

3.4.1. Исходная посылка для логического саморазвёртывания направления II явлена двумя умолчаниями²³¹:

3.4.1а) **первое умолчание** об исходных ложных положениях, согласно которым, якобы, не должны признаваться подлежащими законодательному закреплению требования безопасности в виде *ценностей пространственных базовых*, включая такой важный для устройства морфологии застройки города вид ценности, как минимально необходимые приобъектные пространства «дворов» МКД²³²;

3.4.1б) **второе умолчание** о том, что взамен необоснованного непризнания необходимости убеждения от упразднения ценностей приобъектных пространств «дворов» (то есть, взамен обеспечения безопасного существования таких ценностей) признаётся фактически (но не прямыми формулировками законодательства - !) абсолютный приоритет принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принципа, обеспечивающего наилучшим образом *выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства* и функционирование *несистемы точечного-административного градостроительства*²³³.

3.4.2. Логика саморазвёртывания указанных ложных посылок для направления II должна быть воплощена, а потому и была воплощена в следующие конкретные действия по созданию *дуалистического законодательства* – воплощена блокированием должных быть

²³¹ См. *умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании.*

²³² Это умолчание о непризнании положения, обозначенного выше (см. пункт 3.3.1а), доказательства необходимости законодательного признания которого (или невозможности законодательного непризнания которого) представлено далее в положении пятом таблицы пункта 4 («доказательство прямое»), а также в пункте 5.1.2 («доказательство от обратного»).

²³³ Это умолчание о непризнании необходимости выполнения действий, обозначенных выше в пункте 3.3.1б, - умолчание о замещении их действиями диаметрально противоположного, деструктивного содержания.

выполненными в рамках противоположного направлению I действий, обозначенных в пунктах 3.3.2a²³⁴, 3.3.2б²³⁵, 3.3.3²³⁶.

3.4.3. Принятые для направления II посылки являются исходно противоречивыми, и эти противоречия не могут быть устранены посредством активного умножения норм в дуалистическом законодательстве – норм, заведомо обречённых воспроизводить исходные противоречия и транслировать их во всё новые и новые правовые акты²³⁷. Такая невозможность избавиться от противоречий обнаруживается во многих проявлениях, например, с очевидностью обнаруживается при сопоставлении альтернатив устройства свода правил безопасности в области градостроительного проектирования – при сопоставлении, предпринятом в следующем пункте 4.

4. Сопоставление альтернатив устройства федерального акта, который согласно терминологии действующего законодательства о техническом регулировании следовало бы назвать «Единый свод правил (ЕСП) как минимально необходимых и достаточных требований безопасности для градостроительного проектирования»

Такое сопоставление лучше всего воспринимается в табличной форме.

²³⁴ В силу понуждений логики и потребностей практики указанный в пункте 3.3.2a перерасчёт был в своё время произведён, а его результатам был придан статус юридически значимых положений для рационального-справедливого проектирования посредством акта федерального органа исполнительной власти (*). Однако, по прошествии недолгого времени этот акт был упразднён и возникла ситуация развилки, согласно которой: 1) ранее установленные предельные значения ёмкости-вместимости земельных участков МКД неправомерно перестали рассматриваться: 1а) видом минимально необходимых требований безопасности; 1б) объектом нормативного регулирования; 2) практика строительства, теперь уже основанная на намеренно и **неправомерно созданной неполноте требований безопасности**, неизбежно явила деструктивную тенденцию 2-3 кратного (и большего) увеличения количества квадратных метров квартир, приходящихся на каждую единицу площади земельных участков МКД, – явила фактически намеренно инициированную тенденцию переуплотнения застройки, создания того, что впоследствии стало называться **«человейниками»**. Более подробно об этом см., например:

- вопрос 3.2.2 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

- рисунки 1-4; 10; 19-1-Б-а; 19-1-В; 19-3.1-3.2-3.3-3.4; 22, 24, 25 в приложении к данной Азбуке.

(*) Речь идёт о Приказе Минземстроя России от 26.08.1998 года № 59, посредством которого были утверждены «Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (многоквартирных домах - МКД), где указывалось минимальное количество кв. метров земельного участка МКД (количество долей кв. метра земельного участка), которое должно приходиться на каждый кв. метр общей площади жилых помещений в МКД различной этажности.

²³⁵ О том, как было заблокировано посредством **дуалистического законодательства** выполнение действия 3.3.2б – заблокировано введение и активное применение института градостроительного зонирования, см., например, **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования**.

²³⁶ О том, как было заблокировано посредством **дуалистического законодательства** выполнение действия 3.3.3 о модернизации федерального акта, призванного ввести и обеспечить применение минимально необходимых требований безопасности в области градостроительного проектирования, см., например, **тупики, по ошибке созданные объединением документов и разъединением документов: пример (3) единого свода правил градоустроительного проектирования**.

²³⁷ См., «Вопросы о дуалистическом законодательстве и о том, что такое «приватизация» градорегулирования» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/945178918.pdf>

Универсальные положения, требования об устройении федерального акта - «Единый свод правил (ЕСП) как минимально необходимых и достаточных требований безопасности для градостроительного проектирования» ²³⁸	Альтернативы устройства свода правил и виды соответственности с универсальными положениями: либо соответствие (+), либо несоответствие (-)	
	Альтернатива А – ЕСП, доказательно представленный (см. сноски на публикации в данном и иных текстах)	Альтернатива Б – свод правил, ныне представленный в виде СП 42.13330.2016 ²³⁹
Положение первое о том, что совокупность всех без исключения минимально необходимых и достаточных требований безопасности для градостроительного проектирования должна образовывать неотъемлемый компонент в трёхкомпонентной системе градостроительного нормирования , то есть, компонент (1), непротиворечиво-рационально сочетаемый с двумя другими компонентами, а именно: с (2) предельными параметрами разрешённого строительства в составе градостроительных регламентов правил землепользования и застройки, а также с (3) нормативами градостроительного проектирования .	+	- ²⁴⁰
Положение второе (следствие положения первого) о недопустимости быть тому, чтобы СП о безопасности градостроительного проектирования содержал бы смеси, состоящие из формально-юридически не отличимых друг от друга требований, рекомендаций и информационных материалов, - недопустимости по той причине, что, например, само наличие рекомендаций в СП автоматически обращает их в юридически значимые требования, что неверно по форме и деструктивно по существу - является тем, что должно определяться как подмена.	+	- ²⁴¹
Положение третье (следствие положения первого) о логической предопределённости быть тому, чтобы по	+	- ²⁴⁴

²³⁸ Развёрнутые доказательства относительно универсальных, объективных положений для рассматриваемого свода правил представлены в публикациях, описывающих альтернативу А. См., в частности:

- вопросы 3.2.1 – 3.2.4 в ктге «Градорегулирование ... 2019» по адресу:

http://www.urbanconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf;

- «Вопросы о новых сводах правил по безопасности градостроительного проектирования – о возможности превращения незнания в инструмент деструкции» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/919941851.pdf>

²³⁹ Полное наименование свода правил: "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022).

²⁴⁰ Несоответствие заключается в том, что альтернатива Б (СП 42.13330.2016): 1) не содержит все без исключения минимально необходимые требования безопасности для градостроительного проектирования (в частности, не содержит минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» МКД – не содержит должного, принципиально важного, а именно, запрета на строительство того, что меньше минимально необходимого); 2) содержит проявления противоречивого-нерационального сочетания с иными компонентами градостроительного нормирования (например, в отношении нормативов градостроительного проектирования, которые не могут быть предметом регулирования сводов правил).

²⁴¹ О наличии в альтернативе Б (СП 42.13330.2016) недопустимых смесей положений с разным юридическим статусом и назначением см., например, *своды правил по безопасности градостроительного проектирования*.

²⁴⁴ Несоответствие заключается в том, что альтернатива Б (СП 42.13330.2016):

- во-первых, является продуктом *дуалистического законодательства*, при котором должна отрицаться и отрицается необходимость фиксации в законодательстве о техническом регулировании исключительно требований, поскольку при ином положении требуется утверждать необходимость быть второму компоненту градостроительного нормирования (быть *градостроительным регламентам* в их параметрическом проявлении), - второму компоненту, который номинально и фактически должен отрицаться и отрицается именно дуалистическим законодательством. При указанном положении альтернатива Б становится своего рода машиной по производству псевдо-рекомендаций – суть псевдо-требований;

- во-вторых, «рекомендательный характер» СП, создаваемый альтернативой Б, отвергает минимально необходимое и достаточное в виде указанных трёх частей СП (которых в действительности не может быть

<p>вопросам установления и соблюдения минимально необходимых требований безопасности при градостроительном проектировании рассматриваемому СП необходимо быть единым-единственным (подлинным сводом требований – без «дополнительных СП»²⁴²), а объективной логикой градорегулирования предопределено его структуре состоять из трёх частей, из собраний всех требований безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - часть 1 о минимально необходимых размерах земельных участков локальных-нелинейных; - часть 2 о минимально необходимых размерах земельных участков линейных; - часть 3 о минимально необходимых размерах удалённостей-дистанций между объектами различных видов (в том числе, размеры удалённостей, применяемые на первом этапе установления в документах территориального планирования санитарно-защитных зон²⁴³). 		
<p>Положение четвёртое - следствие положения первого в части необходимости быть полноте представленности всех без исключения минимально необходимых и, соответственно, достаточных требований безопасности для градостроительного проектирования. Такая полнота складывается из обеспечения безопасности (из неупразднимости быть защите от упразднения) ценностей двух видов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ценностей жизни в проявлениях физической-функциональной и экологической защищённости; - ценностей жизни в проявлениях социальной-психологической защищённости. <p>Последний вид из указанных видов ценностей имеет особое значение для градорегулирования (в отношении качества <i>морфологии застройки города</i>) и выражается, среди прочего, в императивной необходимости установления минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» (соответствующее доказательство см. пункт 5.1.2 – «доказательство от обратного»).</p>	+	- 245
<p>Положение пятое – следствие положения четвёртого относительно императивной необходимости защищать от деструкций и упразднения ценности жизни человеческой также и в проявлениях социальных-психологических – защищать, среди прочего, посредством установления минимальных-необходимых размеров приобъектных пространств «дворов». Это положение самоутверждается – доказывает</p>	+	- 248

больше), но зато утверждает претензию федерального органа предписывать то, на что у него отсутствуют полномочия, при одновременном «недоделывании» своих прямых обязанностей относительно установления собственно требований – минимально необходимых, достаточных, избыточных.

²⁴² См. «Вопросы о новых сводах правил по безопасности градостроительного проектирования – о возможности превращения незнания в инструмент деструкции» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/919941851.pdf>

²⁴³ См. *санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.*

²⁴⁵ Несоответствие заключается в том, что альтернатива Б (СП 42.13330.2016) не содержит должной полноты минимально необходимых требований безопасности. В частности, наблюдается не просто отсутствие, но фактически намеренное небрежение императивной необходимостью установления минимальных-необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» МКД.

²⁴⁸ Несоответствие альтернативы Б (СП 42.13330.2016) положению пятому неизбежно, поскольку оно является логическим следствием развёртывания предшествующего четвёртого положения.

<p>неизбежность своего логического существования и саморазвёртывания следующим образом²⁴⁶:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в области рационального-неложного-неподменного отсутствует возможность теоретического (и тем более - практического) отрицания ценностей пространственных базовых, включая ценность приобъектных пространств «дворов», как базовых ценностей безопасности; - неизбежное признание (в ситуации проявления минимальной разумности) указанной ценности означает установление соответствующей границы для параметрической области безопасности – границы области обеспечения безопасного существования для соразмерной застройки; - согласно законам логики, отсутствуют разумные возможности для того, чтобы состоялось установление области обеспечения безопасного существования и развития соразмерной застройки без того, чтобы не была установлена в целях безопасности область параметрических запретов для создания несоразмерной застройки; - таковы предпосылки, определяемые минимально необходимыми требованиями безопасности в проявлениях социальных-психологических - требованиями, которые блокируют возможности для деструктивных воздействий на морфологию соразмерной застройки в городах²⁴⁷. 		
<p>Положение шестое – следствие положений первого и пятого. Это положение о том, что в императивном порядке должна быть обеспечена полнота связанных, скоординированных друг с другом показателей двух видов - минимально необходимых требований относительно ёмкости-вместимости территорий (I) и земельных участков (II), то есть, относительно минимального количества единиц площади функциональных зон (I) и земельных участков МКД (II), которое должно приходиться на каждую единицу площади квартир в МКД²⁴⁹.</p> <p>Это потому именно так должно быть, что наличие только показателей вида I при отсутствии показателей вида II (точнее, при намеренном, осознанном, или не осознанном обеспечении их отсутствия – см. пункт 3.4.2) есть «разрыв системы» подлинного (не имитационного) градостроительного нормирования, когда альтернатива Б (СП 42.13330.2016) фактически используется как оправдание производимой в городах деструкции морфологии застройки ради обеспечения выгодприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства.</p>	+	- 250

²⁴⁶ См. далее пункт 5.1.2, а также определение понятия *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*.

²⁴⁷ См. *идентичность морфологии застройки города*.

²⁴⁹ Показатели ёмкости-вместимости единиц площади земной поверхности могут предъявляться также и «в обратном виде» - как соотнесение максимального количества единиц площади квартир, которое допускается размещать на каждой условной единице площади земной поверхности (в пределах функциональной зоны и, или в пределах границ земельного участка расположения МКД).

²⁵⁰ Несоответствие альтернативы Б универсальному-объективному положению шестому проявляется в том, что показатели вида (I) представлены (см. таблицу Б.1 в СП 42.13330.2016), но показатели вида (II) не представлены – не представлено то, что в обязательном порядке должно быть, а по причине отсутствия должного-обязательного происходит «разрыв системы» - происходит то, что содействует деструктурированию морфологии городов.

<p>Положение седьмое – интегральное. Представленные универсальные положения (с первого по шестое, а также данное - седьмое) не изобретаются, не выдумываются, но существуют объективно и логическим образом саморазвёртываются из признания ценностей пространственных базовых. Такое признание делает субъектов градорегулирования заложниками рациональности-справедливости – заложниками того, что, будучи оформленным в нормы законодательных актов (включая обсуждаемый акт – единый СП о безопасности градостроительного проектирования), способен выводить города на путь созидания идентичной для каждого из них морфологии застройки²⁵¹. Такой путь предопределён для альтернативы А, но «заказан» для альтернативы Б.</p>	+	- 252
--	---	-------

5. Таким образом, посредством анализа, результаты которого представлены в таблице пункта 4, обнаружены значительные расхождения между универсальными требованиями объективного характера (требованиями, «принуждающими» к их соблюдению) и противоречивыми положениями, зафиксированными в ныне действующем СП 42.13330.2016. В частности, обнаружено отсутствие того, что там в обязательном порядке должно быть представлено, и наличие того, чего там не должно быть никоим образом. Например, наличие того, что не допускается по причине противоречий смыслам подлинного градорегулирования и противоречий Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". Противоречий в виде, например, предъявления избыточного-ненужного для того, что называется сводом правил, - того, что не является минимально необходимыми требованиями безопасности, но является сугубо факультативными, не обязательными рекомендациями и информационными материалами, - тем, что должно предъявляться в отдельных актах-документах-публикациях рекомендательного и обучающего характера.

Поэтому должен быть поставлен вопрос: как быть дальше? Процесс обретения ответа на этот вопрос складывается из двух уровней: из уровня теоретического – из обретения понимания, аутентичного действительному положению дел, и из уровня практического – из выбора направления предстоящих действий.

5.1. Уровень теоретический.

5.1.1. Наряду с причинами, указанными в таблице пункта 4, относительно того, что СП 42.13330.2016 является противоречивым и «не работающим» должным образом для

²⁵¹ См. «Вопросы идентичности морфологии застройки города» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/952690368.pdf>

²⁵² Несоответствие альтернативы Б (СП 42.13330.2016) интегральному положению седьмому неизбежно, поскольку является результатом сложения всех шести предшествующих несоответствий.

выполнения задач подлинного градорегулирования, следует указать и на ту причину, истоки которой располагаются в области теории.

Дело в том, что указанный СП фактически выстраивается на том не доказанном и не публикуемом положении, что установление минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» МКД, якобы, не является *ценностью пространственной базовой* – суть ценностью безопасности, а потому и не подлежит регулированию федеральным законодательством о техническом регулировании²⁵³. Это положение должно быть явлено публично – должно быть либо доказано, либо опровергнуто.

5.1.2. В данном случае дополнительно применим «доказательство от обратного»²⁵⁴:

5.1.2а) предположим, что государство имеет право не устанавливать в федеральном законодательстве минимальные требования безопасности указанного вида. Такое неустановление будет оправдано лишь тогда, когда будет доказано, что оно не влияет негативным образом на состояние того, в регулировании чего принимает участие государство, – на состояние городов. Соответственно, будет доказано, что минимально необходимые размеры приобъектных пространств «дворов» МКД не являются ценностями пространственными базовыми – не являются ценностями безопасности, и не нуждаются в регулировании со стороны федерального законодательства о техническом регулировании безопасности. Обнаружение иного явит нам доказательство прямо противоположного;

5.1.2б) если законодательно не устанавливаются (в виде минимальных требований безопасности) минимально необходимые размеры приобъектных пространств «дворов» МКД, то в действительности упраздняются формальные-юридические препятствия для того, чтобы создавать такие приобъектные пространства сколь угодно малыми – меньше минимально необходимого, почти равнозначными их упразднению;

5.1.2в) указанным образом совершённое законодательное упразднение препятствий для максимизации плотности застройки на локальных территориях²⁵⁵ равнозначно законодательному и фактическому упразднению возможностей поддерживать на минимальном уровне балансы между объёмами застройки и объёмами-возможностями

²⁵³ Не меняется суть дела тем фактом, что в указанном СП данный вид регулирования номинально представлен в отношении функциональных зон, поскольку отсутствие регулирования в отношении земельных участков МКД (**отсутствие, намеренно созданное** – см. пункт 3.4.2) упраздняет адресатов регулирования (застройщиков), а «регулирование без адреса» автоматически упраздняется полностью - фактически обращается в беспределность вседозволенности. По данному вопросу см. *локальная-внесистемная максимизация застройки, «человейники»*, а также рис. 1-4; 10; 19-1-Б-а; 19-1-В; 19-3.1-3.2-3.3-3.4; 22, 24, 25 в «Азбуке понятий градорегулирования с иллюстрациями».

²⁵⁴ Это доказательство приводится в дополнение к «прямому доказательству», изложенному в определении понятия *ценности пространственные базовые*, а также в положении пятом таблицы пункта 4.

²⁵⁵ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

обслуживающей-обеспечивающей переуплотнённую застройку инфраструктуры (социальной, транспортной, инженерно-технической);

5.1.2г) неизбежное появление указанных дисбалансов есть свидетельство негативного, недопустимого положения дел, которому заведомо предопределено возникнуть из принятых ложных посылок, – возникнуть как неизбежный результат небрежения государством своих прямых обязанностей в их минимальном проявлении;

5.1.2д) последнее положение указывает на состоявшийся факт обретения доказательства того, что минимально необходимые размеры приобъектных пространств «дворов» МКД являются ценностью пространственной базовой – ценностью, которая отождествляется с ценностью безопасности, а потому подлежит в соответствующей части регулированию федеральным законодательством о техническом регулировании;

5.1.2е) указанное регулирование имеет свою логику и технологию реализации, особенности которых опубликованы в доказательном виде²⁵⁶.

5.2. Резюме – завершение ответа на вопрос «что дальше»: от уровня теоретического к уровню практическому - к логике выбора неложного направления предстоящих действий.

В результате анализа выясняется, что перед федеральным законодателем стоит задача объективного характера – задача совершить выбор, от которого отстраниться нет никакой возможности (поскольку это выбор принудительный - по принципу «хочешь, не хочешь, но делай»), выбор действий по одному из двух направлений – либо, либо:

- либо продолжать оставаться в расслабленном неведении относительно противоречий *дуалистического законодательства* в части *сводов правил по безопасности градостроительного проектирования* и параллельно выполнять непростую задачу фактического блокирования распространения среди профессионалов знаний о наличии таких противоречий, не безобидных, но содействующих реализации деструктурирующего города принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*²⁵⁷;

- либо с большим запозданием приступить, наконец, к созданию «Единого свода правил (ЕСП) как минимально необходимых и достаточных требований безопасности для

²⁵⁶ См. *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

²⁵⁷ Речь идёт о подготовке и утверждении серии предложений по ложному усовершенствованию СП 42.13330.2016 без глубокого осмысления правового предназначения этого акта и, соответственно, без устранения из него концептуальных противоречий тупикового характера. См. об этом, например:

- анализ предложений, переведённых в статус федеральных правовых актов, - анализ в тексте «Вопросы о новых сводах правил по безопасности градостроительного проектирования – о возможности превращения незнания в инструмент деструкции», размещённом по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/919941851.pdf> ;

- предложение в отношении СП 42.13330.2016, ныне ещё не утверждённое, которое следует рассматривать в контексте положений сопоставительной таблицы пункта 4 данного текста, - предложение, размещённое по адресу: [Уведомления о сводах правил \(gost.ru\)](#) (дата обращения – 13.09.24).

градостроительного проектирования» - к созданию, синхронизированному с действиями по развёртыванию двух других компонентов градостроительного нормирования, в совокупности направленных на обеспечение базовых-элементарных условий формирования идентичной морфологии застройки для российских городов²⁵⁸.

Безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки

Ничтоже можем на истину, но по истине

Безопасность – это уберезжение от упразднения того, что ценно и ценимо. Но не только. Это также активная позиция по недопущению продвижения-распространения неценного-деструктивного за счёт упразднения-выпихивания в область несуществования ценного-ценимого и отказа от его создания-распространения - отказа либо неосознанного, либо осознанного – безразличного, или намеренного.

Безопасность – это утверждение ценностей, которое обеспечивается с применением мышления, ведомого логикой. В условиях **дуалистического законодательства о градорегулировании** логика может использоваться двояким образом – либо конструктивно, либо деструктивно. Логика – это то, что, во-первых, доказательно, а во-вторых, саморазвёртывается инерционно-принудительно из исходных посылок и в силу неопровержимости должно приниматься разумными субъектами для практического использования, но при том условии, что такие посылки являются не ложными²⁵⁹.

Формальная логика сама по себе не даёт и не может дать ответа об истинности/ложности исходных посылок, принимаемых для её саморазвёртывания. Ответ находится за пределами формальной логики – в области ценностей. Ныне наблюдаемый факт существования дуалистического законодательства свидетельствует о том, что вопрос о ценностях, предопределяющих то, или иное направление использования логики в законотворчестве, донныне не поставлен в явном виде и, соответственно, не решён должным образом. Без этого, далее двигаться стало бессмысленным, поскольку вне-ценностная логика (точнее, анти-ценностная логика) оправдывает почти любую деструкцию в законодательстве о градорегулировании, ныне активно и почти беспрепятственно совершаемую²⁶⁰. Попытаемся

²⁵⁸ См. *идентичность морфологии застройки города*.

²⁵⁹ См. *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*.

²⁶⁰ См. наиболее наглядные примеры доказательств этого положения в следующих текстах:

- «Вопрос о законном и незаконном способах неустановления предельных высот для объектов строительства»: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/909547985.pdf> ;

- «Вопросы о «цифровом мастер-планировании» и взаимосвязях актов, противоречащих законодательству»: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf> ;

осмыслить сложившуюся ситуацию. В порядке преамбулы укажем на предопределённость структуры отражённого в данном тексте исследования, у которого исходно было два пути и один из них - истинный.

Первый путь, начинаемый от осмысления наличных фактов законодательства и ведущий к обретению начального знания и от него ко всё большему и большему объёму знаний об изучаемой сущности. Этот путь не является надёжным по причине того, что неложное понимание – это отражение полноты-цельности объекта понимания, а такая полнота-цельность не может быть гарантирована коллекционированием наличных фактов законодательства, особенно законодательства дуалистического. Поэтому первый путь пришлось оставить в стороне для целей, не связанных с принципиальным, сущностным совершенствованием законодательства²⁶¹.

Второй путь характеризуется наличием заблаговременно предписанных-предзаданных любому неангажированному исследователю вех-положений, которые последовательно обнаруживаются в процессе аналитического развёртывания понятия «безопасность при градорегулировании». Это следующие вехи-положения, которые предстояло осмыслить в данном тексте:

- понятие «безопасность при градорегулировании» имеет под собой объективные основания, которые могут и должны быть восстановлены в их полноте-целостности и непротиворечивости (см. пункты 1.1 – 1.4);

- понятие «безопасность при градорегулировании» шире того определения, отдельные фрагменты которого обнаруживаются в действующем законодательстве о техническом регулировании безопасности (см. пункт 1.5);

- понятие «безопасность при градорегулировании» основано на ценностях, в ряду которых есть уникальный вид ценности, называемый «ценность приобъектных пространств домов многоквартирных²⁶²» (см. пункт 1.5.3.2). Уникальность этой ценности состоит в том, что, с одной стороны, её невозможно не признавать фактически (как и все иные виды ценности) по принудительным, объективным основаниям, а с другой стороны, её можно не признавать номинально посредством применения умолчаний в дуалистическом законодательстве, основываясь не на объективности, но на **выгодоприобретательных интересах**;

- «Вопрос о создании новелл дуалистического законодательства ради утверждения псевдоградорегулирования»: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/892642300.pdf>

²⁶¹ Одно из доказательств непригодности пути коллекционирования наличных фактов, предоставляемых дуалистическим законодательством, для обретения подлинного понимания того, что есть безопасность см. определение понятия **своды правил по безопасности градостроительного проектирования**.

²⁶² В этом тексте намеренно используется понятие «дома многоквартирные», но не понятие Жилищного кодекса РФ «многоквартирные дома» (МКД). Причины этого намерения предьявлены далее в пункте 2.2.

- понятие «ценность приобъектных пространств домов многоквартирных» обладает потенциалом логического саморазвёртывания и понуждения к приятию его результатов. Если провести логический эксперимент, и представить себе, что эта ценность законодательно зафиксирована соответствующими параметрами (чему и предписано быть в области рационального-справедливого), то она далее «развернёт себя» в некий неопровержимый логико-правовой алгоритм устройства морфологии соразмерной застройки в мегаполисе (см. пункт 2.4);

- эта морфология соразмерностей принуждает к тому, чтобы сопоставить её с ныне творимой морфологией застройки и извлечь из такого сопоставления некоторые выводы, в том числе относительно возможности-способности специалистов осознавать *правовую реальность* и воздействовать на неё со стороны непридуманых законов правового градорегулирования, свободного от давления выгодоприобретательных интересов (см. пункты 3 и 4).

Итак, вехи предстоящего пути обозначены – приступим к их осмыслению²⁶³.

1. Логико-правовой алгоритм сущности, называемой «безопасность»

Сначала рассмотрим вопросы об определении понятий вообще, а также об определении таких понятий как «безопасность», «безопасность при градорегулировании», «обеспечение безопасности при градорегулировании», а также о том, насколько соотносятся с этими определениями те определения, которые представлены в действующем законодательстве.

1.1. Определение какого-либо понятия – это:

- недопущение противоречий;

- результат ментальной работы по обретению понимания некоторого структурированного целого как его идеи-алгоритма²⁶⁴ (см. пункт 1.3);

- такой результат, который заведомо обречён противостоять раздвоению-несвязанности, неизбежно присутствующему в *дуалистическом законодательстве*, где определения понятий являются неполными-фрагментированными (по причине принятой двойственности), а значит – ненадёжными-неистинными, то есть, неизбежно порождающими неопределённости, коллизии, ошибки, транслируемые в практику.

²⁶³ Получилась такая структура данного текста:

1. Логико-правовой алгоритм сущности, называемой «безопасность»

2. Необходимое переложение понятия «обеспечение безопасности при градорегулировании» на параметры ценностно-ориентированной морфологии застройки в мегаполисе

3. Резюме

4. Приложение. К вопросу о наличии/отсутствии реальных возможностей противостоять упразднению ценностей морфологических, которое совершается дуалистическим законодательством

²⁶⁴ См. *методология определения понятий градорегулирования*.

Вот почему, не следует переоценивать определения понятий, представленные в дуалистическом законодательстве, но надлежит следовать методологическому правилу, согласно которому сначала выстраивается определение понятия (на основе идеи-алгоритма – см. пункт 1.3), которое далее применяется как критерий для оценки истинности/неистинности соответствующих положений действующего законодательства (см. пункт 1.4).

1.2. Предварительные суждения о структуре понятия «безопасность».

Невозможно достичь неложного понимания чего-либо, если оно представлено частично – не целостно²⁶⁵.

Что такое целостность в отношении понятия «безопасность», из каких неотрывных друг от друга компонентов это понятие складывается? Первый компонент безопасности - это неразрушаемость построенного. Однако, построенное может оставаться неразрушаемым, но непригодным для безопасного использования по причине несоразмерности нужным габаритам, размерам и, или недопустимого вредного воздействия на здоровье людей (физическое, социальное, психологическое) в том месте, где был размещён неразрушаемый объект (размещён по незнанию, иным обстоятельствам), - объект, безопасность которого от разрушения, якобы, была надёжно и неоспоримо обеспечена. Значит, имеется ещё один компонент безопасности, и это то, что может быть названо «пригодность для использования», а более точно – «ценность».

При дальнейшем осмыслении становится понятным, что «неразрушаемость» является компонентом вторичным по отношению к первичному компоненту «ценности». Неразрушаемость – это результат применения технических способов, средств обеспечения ценности - обеспечения безопасного существования-неупразднения ценности. Таким образом, понятие «безопасность» складывается из двух неразрывных компонентов – (1) «ценность» и (2) «неразрушаемость».

1.3. С учётом сказанного идея-алгоритм понятия «безопасность» как бы сама собой складывается из ряда положений, последовательно вытекающих одно из другого и формирующих некую смысловую целостность, согласно которой «безопасность» - это:

1.3.1) гарантия недопущения опасности упразднения ценного-ценимого;

1.3.2) то, что должно законодательно гарантировать государство своим гражданам;

1.3.3) то, гарантирование чего со стороны государства должно быть обеспечено на уровне минимально необходимого (данное положение А есть законодательное гарантирование собственно безопасности как минимально необходимого) – должно быть так обеспечено, чтобы благодаря такому гарантированию и наряду с ним была бы параллельно

²⁶⁵ См. *целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градорегулирования.*

заложена возможность создавать нечто большее, чем собственно безопасность, - большее, располагаемое как бы над областью безопасности, в иной области потребного-желаемого-комфортного (это положение Б – суть законодательное гарантирование государством возможности для граждан самостоятельно обретать большее, чем собственно безопасность, минимальный уровень наличия которого должен быть обеспечен всегда и везде – несмотря ни на что²⁶⁶);

1.3.4) то, гарантирование чего вида А обеспечивается специальным законодательством о техническом регулировании безопасности - посредством технических регламентов безопасности;

1.3.5) то, гарантирование чего вида Б обеспечивается законодательством о градостроительной деятельности - посредством градостроительных регламентов (применяемых в виде параметров, значения которых не могут противоречить техническим регламентам – минимально необходимым требованиям безопасности), а также посредством нормативов градостроительного проектирования;

1.3.6) то, гарантирование чего вида А неизбежно является и должно быть двойким – является связью между первоначальным утверждением ценностей (положение А1) и последующей технической защитой установленных ценностей – защитой от опасностей их несоблюдения и упразднения (положение А2):

1.3.6.1) положение А1 – это первоначальное-базовое гарантирование главного-исходного – ценностей. Для жилых объектов и пространств – это гарантирование недопущения упразднения ценностей морфологических (явленных как **ценности пространственные базовые** минимальными размерами внутри-объектных пространств – квартир, а также минимальными размерами приобъектных пространств в виде дворов для домов многоквартирных), а также гарантирование соблюдения ценностей экологических (в том числе путём недопущения распространения санитарно-защитных зон на территории расположения жилых зданий);

1.3.6.2) положение А2 - это последующее (совершаемое после гарантирования главного - ценностей) техническое обеспечение безопасности – обеспечение неупразднения ценностей морфологических и экологических путём производного гарантирования механического неразрушения строительных объектов, которые должны быть соразмерными ценностям;

1.3.7) то, что как необходимое гарантирование неупразднения ценностей вида А1 обречено стать «забытым» - стать незащищённым-упразднённым в условиях применения

²⁶⁶ В том числе несмотря на псевдо-аргументы **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**, например, в части небрежения необходимостью создания внутриобъектных и приобъектных пространств минимально необходимого размера. Об этом - далее.

дуалистического законодательства и несистемы точечного-административного градостроительства.

Почему такая обречённость к упразднению ценностей должна была возникнуть рассмотрим далее в пункте 1.5.

1.4. Теперь можно переходить к конструированию формального определения понятия «обеспечение безопасности при градорегулировании». Для этого следует воспользоваться изложенными выше базовыми положениями идеи-алгоритма. Сформулированное определение потребуется для продолжения анализа и выстраивания на логическом уровне ценностно-ориентированной морфологии застройки мегаполиса (см. раздел 2).

Обеспечение безопасности при градорегулировании – это целевым образом созданная ситуация согласованного выполнения двух видов мероприятий, направленных на (1) утверждение, распространение и защиту ценностей (экологических и морфологических) и на (2) предотвращение техническими средствами опасностей разрушения строительных объектов, пространств (соразмерных ценностям), а именно: (1) ситуация предотвращения-недопущения опасностей упразднения ценного-ценимого при одновременном содействии его созданию, в том числе путём установления соответствующих запретов (технических регламентов в виде минимально необходимых требований безопасности - МНТБ) согласно законодательству о техническом регулировании безопасности, применяемому совместно с иными инструментами правового градорегулирования (градостроительными регламентами, нормативами градостроительного проектирования); (2) ситуация предотвращения-недопущения опасностей в виде разрушений, аварий, несчастных случаев, вызванных техническими причинами.

1.5. Таким образом, обретены доказательные основания считать, что определение, в предшествующем пункте изложенное, может и должно использоваться как критерий для оценки полноты-цельности-истинности положений действующего **дуалистического законодательства**, прямо или косвенно относящихся к определению понятия «обеспечение безопасности при градорегулировании». Воспользуемся этим критерием.

1.5.1. Важнейшим индикатором подлинности-истинности определений понятий (включая понятия градорегулирования) является их полнота-целостность, или «неупущенность» какого-либо компонента в составе определения²⁶⁷. Особенно это важно для определения понятия «безопасность», поскольку наличие неполной, как бы «недоданной» безопасности может оказаться равнозначным полному отсутствию безопасности – наличию абсолютной опасности.

²⁶⁷ См. методология определения понятий градорегулирования.

Рассмотрение того, как понятие «безопасность» развёртывается в дуалистическом законодательстве являет нам два наиболее ярких примера неполноты-нецелостности трактовки этого понятия, когда упущенными-недоразвёрнутыми компонентами становятся безопасность экологическая (см. пункт 1.5.2) и безопасность морфологическая (см. пункт 1.5.3).

1.5.2. По поводу безопасности экологической. Пример, иллюстрирующий положение, согласно которому наличие неполной безопасности может оказаться равнозначным полному отсутствию безопасности: имеем полную безопасность в отношении гарантированной неразрушимости некоего дома (безопасность вида 2 - техническая), которая превратится в наличие полной-абсолютной опасности для проживающих в нём граждан, если по прошествии некоторого времени после заселения (без какого-либо формального нарушения законодательства с чьей-либо стороны) дом окажется в санитарно-защитной зоне (СЗЗ) от иного объекта, по соседству возведённого (граждане окажутся лишёнными безопасности вида 1 - экологической).

Выясняется, что возможность создания именно такой противоречащей логике рациональности-справедливости ситуации обеспечивает нынешнее дуалистическое законодательство, одно направление которого как законодательство о техническом регулировании призвано обеспечивать безопасность вида 2 (безопасность техническую - безопасность неразрушимости конструкций-объектов-пространств), а другое направление как земельное законодательство (основанное на положениях главы XIX Земельного кодекса РФ) призвано обеспечивать безопасность вида 1 (безопасность экологическую в части недопущения вреда людям от вдыхания нечистого воздуха, потребления некачественной воды и проч. – недопущения вреда посредством предположительно грамотного, непротиворечивого установления СЗЗ).

Причины возникновения при установлении СЗЗ неполной безопасности, которая может обратиться в полное отсутствие безопасности – в абсолютную опасность, раскрыты аналитически, равно как указаны пути разрешения этой проблемной ситуации, искусственно созданной в *дуалистическом законодательстве* как следствие ошибочности его идеологических основ в указанной части²⁶⁸.

1.5.3. Другой пример неполной безопасности («недоданной безопасности» - искусственно созданной, «псевдо-законодательством оправданной незаконной опасности»),

²⁶⁸ См. *санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования; тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон.*

обращаемой в фактическое отсутствие безопасности, относится к безопасности морфологической.

Безопасность – это то, по поводу чего бессмысленно спорить, поскольку необходимость её обеспечения, якобы, никем не может оспариваться. Есть одно исключение, один уникальный вид безопасности – морфологический, поскольку:

1) о безопасности морфологической, якобы, «спорят» (см. пункт 1.5.3.1);

2) безопасность морфологическая «сама себя развёртывает» в неопровержимый логико-правовой алгоритм устройства морфологии соразмерной застройки мегаполиса (см. пункт 1.5.3.2).

1.5.3.1. Уникальность безопасности морфологической в том, что о ней, якобы, «спорят». Если спорят публично, то спорят не доказательно, а исключительно для утверждения некоей субъективной позиции-мнения, поскольку на доказательном уровне «вопрос исходно закрыт» - спорить здесь не о чем. Спорят не потому, что остаётся, якобы, недоказанной необходимость обеспечения безопасности морфологической в виде обеспечения *ценностей пространственных базовых*²⁶⁹. Спорят по той причине, что у одной из спорящих сторон – у *альфа-бенефициаров строительства*, приобщённых к власти, всегда имеются некие позиции, диктуемые не столько соображениями рационального устройства города, сколько *выгодоприобретательными интересами*. В отношении таких позиций были разные исторические периоды:

- был период, когда ценности пространственные базовые в их минимальном проявлении (определяемые требованиями безопасности) фиксировались в соответствующих правовых актах, регламентирующих проектирование и строительство;

- относительно недавно начался (и доньше продолжается) период, когда указанные требования были упразднены²⁷⁰ ради того, чтобы обеспечить возможность беспрепятственно применять принцип *локальной внесистемной максимизации застройки* в рамках функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства*.

1.5.3.2. Уникальность безопасности морфологической в том, что она «сама себя развёртывает» в области рациональности-справедливости²⁷¹ и обнаруживает себя следующим образом:

1) невозможно не признавать на законодательном уровне такую морфологическую ценность, как ценность приобъектных пространств (дворов) домов многоквартирных –

²⁶⁹ Такая доказанность неопровержимо существует в области, где господствует *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

²⁷⁰ Речь идёт о требованиях в отношении минимальных размеров приобъектных пространств – дворов. См. об этом вопрос 3.2.2 в книге по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

²⁷¹ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

ценность, признание которой есть ничто иное, как принудительное признание дальнейшего - необходимости обеспечения безопасности существования этой ценности посредством установления минимально необходимых требований безопасности – МНТБ;

2) «принудительное», под давлением логики выполняемое признание (вопреки субъективным **выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства**) отмеченных выше положений означает законодательное определение трёх морфологических областей в пространстве мегаполиса (областей, в последующем дифференцируемых сообразно различным локальным ситуациям):

2.1) области дозволенного I.1 – с позиции требований безопасности определяемой области создания соразмерной застройки дворовой-квартальной (см. второй столбец «дозволенного» в таблице пункта 2.4);

2.2) области запрещаемого II – с позиции требований безопасности определяемой области установления запретов для создания такой застройки, наличие которой автоматически будет упразднять застройку дозволяемую, – запретов создавать застройку, не соответствующую требованиям пунктов 2.1 и 2.3 (см. третий столбец «запрещаемого» в таблице пункта 2.4);

2.3) области дозволенного I.2 – с позиции требований безопасности определяемой области создания «небоскрёбной» застройки исключительно в территориальной зоне мегацентра мегаполиса – зоне, определённой правилами землепользования и застройки (см. четвёртый столбец «дозволяемого» в таблице пункта 2.4).

1.6. Получается, что в данном месте анализа обнаруженная способность безопасности морфологической «саморазвёртываться» в законодательные положения должна быть продемонстрирована в следующем разделе 2. Что и предьявляется далее.

2. Необходимое переложение понятия «обеспечение безопасности при градорегулировании» на параметры ценностно-ориентированной морфологии застройки в мегаполисе

Следует резюмировать предшествующее и продвинуться далее – вплоть «до последнего предела» в части уразумения границ применения неупразднимых смыслов в **дуалистическом законодательстве**.

2.1. Установлено, что существуют для последующего (то есть для вторично-технологического) воплощения ценности морфологические-пространственные, которые с позиции разумности-рациональности-справедливости не могут не признаваться, обязательно должны законодательно признаваться объектами защиты от упразднения – защиты

средством установления минимально и, или максимально необходимых требований безопасности (МНТБ).

2.2. Среди таких морфологических-пространственных ценностей имеется уникальная ценность, явленная в виде приобъектных пространств домов многоквартирных (ДМК)²⁷², – суть придомовых дворов. Уникальность этого вида ценности характеризуется следующими положениями.

2.2.1. Объективным образом (то есть, независимо от ситуативных позиций и свободных от доказательств мнений некоторых специалистов от архитектуры-градостроительства) существуют два способа, которые в силу элементарной логики должны одновременно-параллельно применяться для сохранения ценностей морфологических – для обеспечения их безопасного существования-убережения от упразднения: прямой способ А и косвенный способ Б.

2.2.2. Прямой способ А предопределяет, чтобы обеспечение безопасности существования (безопасности существования от упразднения) ценности приобъектных пространств ДМК выполнялось посредством введения МНТБ в виде значений двух показателей (как минимум):

2.2.2.1) показателя минимального количества единиц (долей единиц) площади земельного участка ДМК, приходящихся на каждую единицу площади квартир в ДМК;

2.2.2.2) показателя предельного количества этажей ДМК²⁷³.

Минимальность/максимальность указанных МНТБ состоит в том, что они являются абсолютно необходимыми и достаточными для непосредственной-прямой защиты этого вида ценностей от упразднения при том, что наличие таких требований безопасности не устраняет возможности, а в соответствующих случаях и необходимости дополнительного регулирования (посредством градостроительных регламентов), но уже только между предзаданными крайними значениями МНТБ²⁷⁴.

2.2.3. Способ А как прямой способ защиты является необходимым, но абсолютно недостаточным. Он никоим образом не защитит от фактического упразднения ценность

²⁷² В данном тексте намеренно не используется устоявшееся выражение «многоквартирные дома» (МКД), поскольку оно обозначает только один вид жилья – такого жилья, где квартиры принадлежат субъектам на правах собственности, плюс у них имеется долевая собственность на объекты общего пользования, включая земельный участок. В данном тексте словосочетание «дома многоквартирные» (ДМК) обозначает не только (1) МКД, но и, например, (2) многоквартирные дома, принадлежащие на праве собственности одному субъекту, который сдаёт в аренду квартиры, - наёмные дома, а также (3) иные объекты, которые фактически могут использоваться для проживания, но формально – не могут (апартаменты).

²⁷³ Данному второму показателю невозможно не быть – в императивном порядке необходимо быть, поскольку его отсутствие есть ничто иное, как фактическое упразднение первого показателя путём его обесценения – превращения «в ничто», во мнимое пространство, лишённое минимального-должного качества, превращения подлинного-соразмерного двора в двор-колодец, непригодный для использования по назначению. См. *соразмерная застройка*.

²⁷⁴ См. *критериальная шкала соразмерной застройки жилой*.

приобъектных пространств ДМК, если одновременно с ним не будут применяться косвенные способы защиты Б1 (см. пункт 2.2.3.1) и Б2 (см. пункт 2.2.3.2).

2.2.3.1. Как уже указывалось, в силу требований элементарной логики, наряду с прямым способом А должен применяться косвенный способ защиты ценности приобъектных пространств ДМК – способ Б1, определяемый необходимостью установления запрета на создание таких ДМК, которые не соответствуют МНТБ, установленным посредством способа А. «Элементарность» - суть принудительная необходимость использовать способ Б1 состоит в том, что его неприменение сводит на «нет» намерения защитить от упразднения указанную морфологическую ценность, обесмыслит это намерение, превратит его в «ноль» - в обман-лукавство²⁷⁵.

Запрет, посредством способа Б1 устанавливаемый, имеет свои границы (которые обозначаются двумя крайними точками диапазона предельной этажности ДМК - минимальной и максимальной). Этот запрет не должен распространяться на иную, «беспредельно высокую несоответствующую застройку» (превышающую максимальную этажность, установленную запретом Б1) - застройку, возможность и условия создания которой определяются применением иного способа Б2 (см. следующий пункт).

2.2.3.2. Неумолимое действие требований элементарной логики завершится непротиворечиво лишь тогда, когда будет применён ещё один способ Б2 в конце следующей последовательности:

1) способ А – прямая защита посредством МНТБ (в сочетании с иными инструментами правового градорегулирования) ценностей приобъектных пространств ДМК;

2) два способа Б косвенной защиты посредством МНТБ (в сочетании с иными инструментами правового градорегулирования) ценностей приобъектных пространств ДМК:

- способ Б1 – косвенная защита указанных ценностей путём запрета на создание тех ДМК, параметры которых выходят за пределы МНТБ, установленные посредством способа А, - тех ДМК, отсутствие запрета на создание которых стало бы деструктивным - упразднило бы исходный смысл защиты ценностей приобъектных пространств ДМК;

- способ Б2 - косвенная защита указанных ценностей посредством демпфирования «избыточного» строительного давления на город путём перенаправления-локализации-концентрации этого давления в высотном-небоскрёбном мега-центре мегаполиса.

2.3. Таков объективным образом существующий (независимо от мнений и вопреки мнениям апологетов дуалистического законодательства) «сам себя воспроизводящий» логико-правовой алгоритм, описывающий в непротиворечивом-доказательном виде

²⁷⁵ См. *лукавство - неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве*.

последовательность становления ценностно-ориентированной морфологии соразмерной застройки в мегаполисе. В табличной форме это описание представлено в следующем пункте 2.4.

2.4. Таблица. Логико-правовая модель предопределённой для мегаполиса ценностно-ориентированной морфологии соразмерной застройки жилой

Пояснения:

1. Наличие соответствующих видов пространств обозначено в таблице знаком «V». Отсутствие соответствующих видов пространств обозначено знаком «(-)». Для области II (области запретного повсеместно) отметки относительно видов пространств даны гипотетически – из предположения о том, что строится то, что согласно таблице запрещено.

2. Серым тоном выделены два вида ценностей пространственных (обозначены пересечением строки 1.2.1 и столбца I.1, а также пересечением строки 1.3 и столбца I.2), которые нуждаются в законодательном обеспечении безопасности их существования-сохранения – нуждаются в недопущении упразднения соответствующих ценностей, а также в целенаправленном обеспечении условий для их создания-умножения путём совместного-параллельного выполнения следующих действий:

а) законодательного установления минимально и, или максимально необходимых требований безопасности (МНТБ) применительно к видам I.1 и I.2 морфологии застройки (см. затонированные части строк 2.1.1 и 2.1.2);

б) законодательного установления посредством МНТБ области запретов на создание тех объектов, параметрические характеристики которых не располагаются в рамках МНТБ, определённых для морфологии застройки видов I.1 и I.2 (крайние значения области распространения таких запретов обозначены в рамках области II, границы которой выделены жирным контуром);

в) совместного применения для регулирования застройки вида I.1 и I.2 (регулирования наряду с техническими регламентами безопасности) также и двух других инструментов градостроительного нормирования – градостроительных регламентов (см. строку 2.2.2) и нормативов градостроительного проектирования (см. строку 2.2.3).

Виды пространств (1), их ценность, неценность (остаточность-транзитность), а также условия сохранения-существования-создания ценного-ценимого (2)	Сочетание на территории мегаполиса трёх морфологических областей: - двух областей дозволенного-разрешённого (I.1 и I.2) по требованиям безопасности – требованиям сохранения ценностей одноимённых видов (I.1, I.2); - одной области повсеместно недозволенного-запрещённого (II) по требованиям безопасности – требованиям сохранения ценностей вида I.1 и I.2 ²⁷⁶		
	I.1 - область дозволенного. Область ценности морфологической как максимальное проявление городской жизни вида I.1 – жизни семейной с детьми, с потребностью иметь пространство двора Соразмерная застройка дворовая-квартальная ²⁷⁷	II - область запретного повсеместно. Область упразднения ценностей вида I.1 (приобъектных пространств дворов), а также вида I.2 путём локальной «недодачи» таких ценностей и их упразднения деструктивным смещением Деструктивная застройка наподобие <i>человейники</i> ²⁷⁸	I.2 - область дозволенного локально. Область ценности как максимальное проявление городской жизни вида I.2 – жизни «функционалистов» несемейных без детей, не имеющих потребности во дворе пространстве Небоскрёбная застройка мега-центра мегаполиса ²⁷⁹
1. Виды пространств:			

²⁷⁶ Минимально необходимые требования безопасности (МНТБ), которые предлагается приписывать указанным областям, адресуются тем объектам, которые создаются после введения в действие этих МНТБ. Ранее созданные объекты существуют в порядке, определённом в отношении института «несоответствующего использования», согласно Земельному кодексу РФ и Градостроительному кодексу РФ (*), а также в порядке функционирования института охраны объектов культурного наследия.

(*) См. вопрос 1.2.3 в книге «Градорегулирование ...2019»:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

Иные вопросы морфологии застройки, в данной таблице не отражённые, включая вопросы расположения высотных акцентов, решаются посредством использования института градостроительного зонирования.

²⁷⁷ См. *соразмерная застройка, критериальная шкала соразмерной застройки*, а также рис. 19-1-А-а, 19-1-А-б, 19-1-Б-а, 19-1-В и комментарии к этим рисункам.

²⁷⁸ См. *«человейники»*, а также. рис. 1-3, 10, 12, 19-2.2, 19-3.3, 19-4.2Б, 22, 24, 25 и комментарии к этим рисункам.

²⁷⁹ См. рис. 19-4.2А и комментарий к нему.

1.1. Ценность пространств личных внутриобъектных (квартиры, апартаменты) ²⁸⁰	√	√	√
1.2. Два вида компонентов пространства приобъектного			
1.2.1. Ценность приобъектного соразмерного пространства дома многоквартирного (ДМК) - специально создаваемого двора для пребывания в нём жителей	√	(-)	(-)
1.2.2. Не представляющее самостоятельной ценности «остаточное» пространство приобъектное-транзитное исключительно для прохода через него	(-)	√	√
1.3. Ценность пространств локальных-высотных как сосредоточения «всего» в одном месте – в мега-центре	(-)	(-)	√
2. Условия обеспечения безопасности-сохранения ценного-ценимого			
2.1. Крайние значения минимально и, или максимально необходимых требований безопасности - МНТБ			
2.1.1. Количество этажей зданий	I.1 - область дозволенного: 2 – 10 этажей	II - область запретов: 11 – 35 этажей и более – запрет везде, кроме области I.2. Запреты устанавливаются в целях обеспечения безопасного существования и целевого, поляризованного распространения ценностей вида I.1 и I.2	I.2 – область дозволенного: создание объектов «небоскрёбных», без ограничения этажности
2.1.2. Количество кв. метров земли (площади земельного участка), приходящихся на каждый кв. метр общей площади квартир ²⁸¹	0,7 - 1,0		≤ 0,3
2.2. Три вида правовых инструментов, скоординированно используемых для сохранения ценностей морфологии соразмерной застройки			
2.2.1. Технические регламенты безопасности (ТрБ)	См. 2.1.1 и 2.1.2 применительно к области I.1	II - область запретов: 11 – 35 этажей и более – запрет везде, кроме области I.2. По причине запретов строительства инструменты регулирующие не применяются.	См. 2.1.1 и 2.1.2 применительно к области I.2
2.2.2. Градостроительные регламенты (ГрП), предъявляемые в составе правил землепользования и застройки (ПЗЗ), значения которых не противоречат ТрБ	<ul style="list-style-type: none"> • Расположение определяется территориальными зонами ПЗЗ • Параметры определяются дифференцированно посредством ГрП в пределах «крайних» значений ТрБ • Застройка может выполняться в виде: 1) многоквартирных домов (МКД); 2) наёмных домов; 3) 		<ul style="list-style-type: none"> • Расположение мега-центра определяется территориальными зонами ПЗЗ • Предельные параметры относительно высоты не устанавливаются ГрП • Застройка может выполняться в виде: 1) наёмных домов; 2) апартаментов (в значении пункта

²⁸⁰ В данном тексте слово «апартаменты» используется в том значении, которое оно должно приобрести согласно реформированному законодательству. См. *апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.*

²⁸¹ Показатель 2.1.2 может предъявляться в «обратном отображении» - как показатель, обозначающий максимальное количество кв. метров квартир, приходящихся на каждую единицу площади земельного участка ДМК (как указание количества кв.м площади квартир на 1 га, либо как безразмерная величина).

	апартаментов (в значении пояснения к пункту 1.1 таблицы)	Запреты устанавливаются в целях обеспечения безопасного существования и целевого, поляризованного распространения ценностей вида I.1 и I.2	1.1 таблицы); 3) иных объектов, кроме МКД
2.2.3. Нормативы градостроительного проектирования (НГП) ²⁸²	Особенности НГП: стандартный уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры при их приближенном размещении относительно соразмерной застройки дворовой-квартальной		Особенности НГП: пониженный уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры при их удалённом размещении относительно небоскрёбной застройки мега-центра мегаполиса

2.5. В этом месте анализа возникает логическое требование инкорпорировать его результаты в общий контекст ранее проведённых исследований относительно альтернатив градорегулирования²⁸³.

2.5.1. Некогда было установлено, что альтернативы градорегулирования обнаруживаются в двух тематических областях:

- в области процедурной. Здесь обнаруживается существование альтернатив в виде **системы зонального-правового градорегулирования и несистемы точечного-административного градостроительства**;

- в области морфологической. Применительно к мегаполисам обнаруживается существование альтернатив в виде поляризованной-дифференцированной морфологии застройки – с одной стороны, и неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки – с другой стороны²⁸⁴.

Та, или иная процедурная альтернатива градорегулирования предопределяет результат в виде той, или иной морфологической альтернативы градорегулирования, а именно: система зонального-правового градорегулирования предопределяет возникновение-создание поляризованной-дифференцированной морфологии застройки, а несистема точечного-административного градостроительства предопределяет возникновение-создание неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки.

2.5.2. Теперь обнаружена ещё одна, третья тематическая область проявления того, что называется раздвоенностью градорегулирования, или наличием в нём непримиримых альтернатив. Это область ценностей.

Выяснилось, что здесь главным индикатором принадлежности к той, или иной альтернативе градорегулирования является либо признание ценностей приобъектных пространств домов многоквартирных путём законодательного закрепления таких ценностей,

²⁸² Вопросы совершенствования применения института НГП см. *апартаменты - уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования; проживание-проживающие-жильё; нормативы градостроительного проектирования.*

²⁸³ См. книгу «Градорегулирование ... 2019»:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

²⁸⁴ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*, а также рис. 19-2.3Б, 25 и комментарии к ним.

либо непризнание таких ценностей и, соответственно, отказ от их законодательного закрепления – суть допущение морфологической деструкции города.

2.5.3. Ранее, ныне и впредь действовало, действует и будет действовать неписанное правило, отражающее универсальные закономерности практики: каков выбор порядка действий - таков и результат материальный-морфологический-застроечный, результат неотвратимый и предзаданный выбранным порядком действий.

2.5.4. Выбор относительно давно состоялся в пользу законодательного непризнания *ценностей пространственных базовых*²⁸⁵, включая непризнание ценности приобъектных пространств домов многоквартирных, и согласно этому выбору сформировалась и продолжает максимизироваться в её деструктивных проявлениях неполяризованная-недифференцированная морфология несоразмерной застройки в столичном мегаполисе²⁸⁶.

3. Резюме. По завершении проведённого исследования неизбежно возникает вопрос: можно ли рассматривать в качестве актуальной задачу воздействия на рассмотренный, фактически неуправляемый процесс, для которого смыслы уже не являются аргументом, - процесс, который «всё сметает на своём пути» в морфологическом отношении, в том числе посредством изобретения и внедрения в практику применения противоречивых-бесосновных новелл дуалистического законодательства?²⁸⁷ По прошествии долгого времени применения этого законодательства не стала ли болезнь морфологического деструктурирования мегаполиса неизлечимой? На это следует сказать главное:

- во-первых, в области неангажированного разума нет неизлечимых болезней в том смысле, что нет таких процессов, суть которых не могла бы быть понята в их истоках, мотивациях, последовательностях развёртывания, результатах непосредственных и последствиях отдалённых;

- во-вторых, эта суть неупразднима, она неопровержимым образом явлена применительно к *дуалистическому законодательству* и *несистеме точного-административного градостроительства*, а значит, она обязательно должна быть усвоена ради будущих дел, предстоящих новой генерации градоустроителей, которые посредством обучения, непредвзятого анализа и склонности к проникновенному, доказательному мышлению приобретут желание, способность и умение не допускать деструктивных ошибок, подобных тем, которые совершили и продолжают совершать их предшественники.

²⁸⁵ См. далее приложение.

²⁸⁶ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, а также рис. 25.

²⁸⁷ См. *ручное управление в градорегулировании*, а также первую сноску к определению данного понятия - *безопасность – связь с ценностями и требованиями устроения морфологии соразмерной застройки*.

4. Приложение. К вопросу о наличии/отсутствии реальных возможностей противостоять упразднению ценностей морфологических, которое совершается дуалистическим законодательством

В порядке артикуляции того, что изложено в основной части данного текста, следует дополнительно зафиксировать несколько пунктов.

4.1. Обеспечение безопасности – это функция государства социального.

4.2. Без законодательного обеспечения всех без исключения видов безопасности (включая безопасность существования-распространения ценностей морфологических) не достигается подлинная безопасность, но фактически утверждается противоположное – утверждается опасность в статусе законодательно как бы оправданного, но не осознанного обществом его деформированного состояния.

4.3. Для социально ответственного государства нет выбора в принципе между, якобы, разными возможностями выполнять его функции. Но зато есть императивное требование законодательно обеспечивать безопасность существования-распространения *ценностей пространственных базовых* в виде установления (1) минимальных размеров ячеек проживания граждан (квартир) и (2) минимальных размеров приобъектных пространств домов многоквартирных - дворов. Вот почему был период времени, когда устанавливались такие требования – суть минимальные размеры некоторых видов пространств пребывания-проживания людей, меньше которых запрещалось создавать соответствующие пространства²⁸⁸.

4.4. В начале периода трансформации случился неоправданный (со стороны логики рациональности-справедливости), но закономерный (со стороны специфики исторических обстоятельств и давления *выгодоприобретательных интересов альфабенефициаров строительства*) отказ от указанной функции социального государства – произошло упразднение законодательных требований относительно минимально необходимых пространств внутриобъектных и приобъектных – упразднение рационального-справедливого ради утверждения выгодоприобретательных интересов посредством снятия прежде негласного запрета применять деструктурирующий морфологию устройства города принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

4.5. Есть ряд предположений о дальнейшей судьбе *дуалистического законодательства* и последствиях его применения в области градорегулирования.

²⁸⁸ На эту тему см.:

- вопрос 3.2.2 в книге по адресу: https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf ;
- комментарии к рис. 1 и 4.

Есть предположение о том, что для социально ориентированного государства период отрицания необходимости выполнения обязательного в законодательстве не может длиться бесконечно долго. Признаки завершения этого «бесконечного периода» применительно к задаче законодательного установления минимально необходимых размеров квартир начинают появляться²⁸⁹.

Есть другое предположение о том, что в силу уже слишком далеко зашедших морфологических деформаций города попытки остановить их безудержное распространение посредством установления минимально необходимых требований безопасности в отношении приобъектных (дворовых) пространств домов многоквартирных заведомо обречены на неудачу. То есть, подразумевается, что «поезд давно ушёл» и поделаться уже ничего нельзя, а значит надо смириться с нынешними и будущими фактами законодательного упразднения безопасности (упразднения ценностей - того, что закон должен был бы оберегать от упразднения, но не делает этого), а также смириться с позицией законодательного-целевого отвержения возможности застройке быть соразмерной²⁹⁰.

Есть также предположение о том, что понимание само по себе важнее мнения об отсутствии возможности применения понимания²⁹¹.

Безосновность-некритериальность как несистемы ТАГ фундамент для вседозволенности, ответственности, комплементарности

Несистема точечно-административного градостроительства – это специфическая **правовая реальность**. Специфическая в том смысле, что принято изучать сложившуюся, создаваемую правовую реальность с позиции её соответствия принципам непротиворечивости-рациональности-справедливости. Если рассматривать несистему ТАГ с этой позиции, то обнаружится очевидный факт её устройства в прямом противоречии с указанными принципами²⁹².

Здесь неизбежно возникает вопрос о причинах возникновения такого странного противоречия, которое никак не может быть случайным. Обнаруживается ответ на этот вопрос – ответ не прямой, но косвенный как объяснение созданных в законодательстве противоречий – объяснение, находящееся не в области формальной логики, но в области **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**. Тогда всё

²⁸⁹ См., например: <http://erzrf.ru/news/eksperty-segodnyashniye-studii--eto-odinochnyye-kamery>

²⁹⁰ См. таблицу пункта 2.4 как альтернативу такой законодательной-целевой позиции.

²⁹¹ См. раздел 3 данного текста – его резюме.

²⁹² См., например: **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; феномен «понуждения» к созданию избыточных административных барьеров при несистеме ТАГ.**

становится на свои места – становится понятным почему фактически (не номинально - !) отвергнута необходимость юридического закрепления в законодательстве:

1) *ценностей пространственных базовых*;

2) положений о *соразмерной застройке* и *несоразмерной застройке*;

3) положений об *идентичной морфологии застройки*, закрепляемых посредством применения институтов территориального планирования, правового-градостроительного зонирования, юридически значимых положений и показателей *документов градостроительного проектирования*.

Становится также понятным, что если смотреть с позиции непротиворечивости-рациональности-справедливости, то *несистема ТАГ* является нашему пониманию как нечто:

- бесосновное (основанное на ложных основаниях);

- некритериальное (внедряющее «узаконенную вседозволенность») ²⁹³;

- свободное от ответственности ²⁹⁴;

- требующее комплементарности и умолчаний ²⁹⁵, без целенаправленного культивирования которых среди специалистов и горожан могут возникать недозволенные мысли, обозначаемые словами «а король-то голый».

Бенефициары строительства, альфа-бенефициары строительства, бета-бенефициары строительства ²⁹⁶

Есть понятия, которые являют себя как бы «априори»: ещё до проведения специальных исследований такие понятия могут быть определены в главных чертах. Наиболее наглядным примером являются такие «априорные понятия» как «градорегулирование» и «градостроительство», «запреты в градорегулировании» и проч. Есть иные понятия, о существовании которых можно не подозревать до тех пор, пока они не предъявят себя «грубо», очевидным и безапелляционным образом как проявление ранее не ведомой объективной реальности в процессе и по результатам соответствующих исследований. К этому виду понятий относятся, в частности, понятия «альфа-бенефициары строительства», *несистема точечного-административного градостроительства, симулякры в градорегулировании* и проч.

²⁹³ См. *критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная; произвол, логика понуждения псевдо-законодательством к совершению произвола морфологического посредством несистемы ТАГ.*

²⁹⁴ См. *ответственность власти за результаты градорегулирования.*

²⁹⁵ См.: *комплементарность как потребность для псевдоградорегулирования; умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании.*

²⁹⁶ См. также *альфа-бенефициаров строительства фундамент существования – экономический и псевдо-правовой.*

В процессе соответствующего исследования выясняется, что у понятия «бенефициары строительства» имеется три значения – одно обобщающее и два частичных.

Первое значение - обобщающее. **Бенефициары строительства** – это все горожане, которые становятся выгодоприобретателями, когда применяется подлинная **система зонального-правового градорегулирования**.

Второе значение – частичное, относится оно не ко всем горожанам. **Альфа-бенефициары строительства** – это только те горожане, которые вовлечены в разной степени активности в строительный бизнес, в том числе вовлечены содействием его продвижению посредством административного и законодательного обеспечения функционирования **несистемы точечного-административного градостроительства** – несистемы, позволяющей не соблюдать **ценности пространственные базовые** ради выгод части горожан – выгод, приобретаемых за счёт небрежения справедливым балансом интересов всех горожан. Согласно требованиям аутентичного исследования то, что реально существует, должно получить соответствующее обозначение как понятие. Поэтому указанную группу субъектов надлежит обозначить особым термином, в качестве такового предложен термин «альфа-бенефициары строительства».

Третье значение - частичное. **Бета-бенефициары строительства** – это все иные горожане, которые не входят в группу альфа-бенефициаров строительства и «потребляют» строительную продукцию, созданную в соответствии с интересами и представлениями об индивидуальной-корпоративной выгоде альфа-бенефициаров строительства²⁹⁷.

Дополнения в выше приведённое определение понятия «бенефициары строительства...»

Альфа-бенефициары строительства возникают «до закона» – могут существовать-действовать без закона градорегулирования²⁹⁸.

«До закона» существование альфа-бенефициаров строительства – это ситуация, которая характеризуется следующими положениями.

1. Есть субъекты, которые посредством взаимодействия между собой могут совершать добрые дела – создавать строительные объекты. Это:

²⁹⁷ См.: **перебор застройки, недобор застройки; феномен безразличного приятия любой морфологии застройки в городе**, а также рис. 1, 2, 6, 7, 10-13, 19-1-Б-а (правый блок), 19-3.3, 19-3.4 (правый блок).

²⁹⁸ **Пояснение.** Закон – это то, что предопределяет возможность/невозможность действий до того, как начнётся совершение действий. Закон в области градорегулирования не столько пишется, сколько создается в виде соответствующих карт и предписаний к ним (в виде того, что в современной России называется правилами землепользования и застройки - ПЗЗ). Закон градорегулирования должен быть создан, а до его создания закона нет, и не может быть, зато уже есть альфа-бенефициары строительства.

(а) инвесторы, которые желают приобрести земельные участки и обеспечивать на них строительство;

(б) представители местных администраций, которым даны полномочия содействовать образованию земельных участков и предоставлять на них права инвесторам-застройщикам для того, чтобы выполнять строительство.

2. Предопределено быть тому, чтобы *выгодоприобретательные интересы* субъектов (а) и (б) сблизилась, иногда вплоть до совпадения в силу следующих причин:

- для субъектов (а), как правило, чем больше объект (например, многоквартирный дом), тем лучше - тем больше создаётся единиц продаж, тем выше прибыль;

- для субъектов (б) имеется сочетание следующих условий и обстоятельств. Отсутствуют юридически значимые, чёткие, формально определённые характеристики и параметры для объектов, в отношении которых испрашиваются разрешения (при этом возможное наличие, например, генерального плана не упраздняет указанного отсутствия именно юридически значимых положений²⁹⁹. Имеется полномочие определять максимальные параметры будущих объектов – определять непублично, точно-административным способом – фактически свободно-произвольно. При этом возможное привлечение некой комиссии для такого свободного-произвольного определения ради демонстративно-показательного придания этой процедуре более высокого уровня объективности не спасает её сути свободной произвольности ввиду принципиальной невозможности приблизиться к желаемой объективности без применения механизмов правового градорегулирования, которые ещё не созданы и для создания которых ещё, либо уже отсутствуют административная воля и понуждение законом.

Таким образом, совокупность указанных причин делают почти неизбежным то, чтобы *выгодоприобретательные интересы* субъектов (а) и (б) сблизилась, иногда вплоть до совпадения.

3. В силу объективности положений 1 и 2 предопределено быть тому, чтобы почти неотвратимо:

- образовывались неформализованные альянсы альфа-бенефициаров строительства в составе инвесторов, застройщиков, администраторов, законодателей с общими, близкими выгодоприобретательными интересами³⁰⁰;

- деятельность указанных неформализованных альянсов была направлена среди прочего на увековечивание ситуации, которая существовала «до закона», - без юридически значимых предписаний правового градорегулирования ради утверждения *несистемы точечного-*

²⁹⁹ См. *несистема точечного-административного градостроительства*.

³⁰⁰ См. *целесообразность в градорегулировании*.

административного градостроительства и недопущения к применению *системы зонального-правового градорегулирования*³⁰¹.

Беспорядок морфологический как упразднение порядка морфологического

Считается, что порядок лучше беспорядка. Если это правда, то порядок следует защищать от беспорядка. Для этого первоначально нужен различитель-отличитель порядка от беспорядка – нужен некий критерий. Выясняется, что городу «на генетическом уровне» присуща критериальность³⁰²: город исходно обладает совокупностью критериев для отличия плохого от хорошего, порядка от беспорядка.

Критерий – это то, что существует объективно-неупразднимо, - то, что в обществе разумных людей не может отвергаться, но должно в императивном порядке быть принято в качестве руководства к действию. Для города критериями отличия морфологического порядка от морфологического беспорядка являются правовым-параметрическим образом оформленные:

- улично-квартальная сеть – то, без разумного устройства чего никакой город не существовал, не существует и не будет существовать в качестве подлинного города - не дефрагментированного, не упразднённого города³⁰³;

- *ценности пространственные базовые*, начиная с минимально необходимых размеров единиц проживания (квартир) и минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов, продолженных сопряжением с иными показателями в составе *критериальной шкалы соразмерной застройки*³⁰⁴;

- показатели *идентичной морфологии застройки города*.

Выстраивание порядка и защита города от беспорядка морфологического никоим образом не могут быть обеспечены без соответствующих процедур³⁰⁵ – без функционирования *системы зонального-правового градорегулирования* и, соответственно, без отвержения дефрагментирующей город *несистемы точечного-административного градостроительства*.

³⁰¹ См. также: *локальная-внесистемная максимизация застройки; дуализм законодательства о градорегулировании; феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

³⁰² См. *критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная*.

³⁰³ См. *земельный участок – квартал – микрорайон: пример последовательности логического саморазвёртывания понятий градорегулирования*.

³⁰⁴ См. *уют-удобство приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов*.

³⁰⁵ См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки*.

Бессилие дуалистического законодательства перед необходимостью упразднить им созданные противоречия³⁰⁶

Содержание данного понятия предопределяется совокупностью следующих неотрывных друг от друга положений.

1. Имеются факты наличия противоречий в ныне применяемом **дуалистическом законодательстве**. Некоторые из этих противоречий возникли не случайно, но созданы намеренно, что также доказано³⁰⁷.

2. Наличие противоречий в законодательстве – это ситуация, которой не должно быть: противоречия должны быть устранены.

3. Доныне продолжающееся-непрекращающееся существование противоречий, факты наличия которых доказаны неопровержимо³⁰⁸, вкуче с фактами непрекращающегося создания всё новых и новых неопределённостей и противоречий³⁰⁹ однозначным образом свидетельствуют о том, что:

- приоритетной задачей является не формирование непротиворечивого, подлинного законодательства,

- но приоритетной задачей является продление существования противоречивого, **дуалистического законодательства**.

Ради чего? Нет и не может быть иного ответа на этот вопрос (как обнаруживается соответствующими доказательствами), кроме такого ответа: ради приоритетного обеспечения **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства** – обеспечения посредством тотального применения принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**, который отвергает необходимость применения инструментов правового градорегулирования.

4. В силу принудительно являющей себя для исполнения приоритетной задачи (являющей себя вопреки правовой логике) должно быть следующее:

- должны культивироваться умолчания о фактах существования противоречивого, дуалистического законодательства, а также комплементарное отношение к нему³¹⁰;

³⁰⁶ См. также **абсурд как максимальность противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве**.

³⁰⁷ См. **феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании**.

³⁰⁸ См., например: **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; феномен «понуждения» к созданию избыточных административных барьеров при несистеме ТАГ**.

³⁰⁹ См., например: **феномен «произвола по закону», предопределённого к сотворению дуалистическим законодательством в виде «мастер-плана»; дуалистического законодательства максимизация через «приватизацию» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования**.

³¹⁰ См. **умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании; комплементарность как потребность для псевдоградорегулирования**.

- должно пролонгироваться в неопределённо далёкое будущее дуалистическое законодательство ради убережения репутации законодателей³¹¹ и ради обеспечения дальнейшего приоритетного наращивания *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

5. По причине реального действия перечисленных положений, а также по причине ныне наблюдаемого отсутствия субъектов, которые, руководствуясь морфологическими и иными объективными законами градоустроения³¹², могли бы через законодательство обеспечивать интересы *бета-бенефициаров строительства*, следует предположить, что отвержение дуалистического законодательства ради возвращения к законодательству подлинному в области *градорегулирования* состоится непременно (поскольку намеренное сохранение противоречий в законодательстве – это ситуация абсурдная³¹³), но произойдёт это не слишком быстро: тогда произойдёт, когда доказательные аргументы рациональности-справедливости³¹⁴ возобладают над ныне утвердившимся абсолютным приоритетом *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

Блага в виде жилья – альтернативные подходы к созданию посредством массового строительства

Предопределено существовать, а потому и обнаружилось в истории существование трёх подходов, которые условно можно обозначить так: созидание всевременного города (пункт 1); созидание сиюминутного города для его переделывания (пункт 2); созидание сиюминутного города как бы навсегда (пункт 3).

1. Подход (1) по производству жилищных благ посредством массового строительства, условно называемый «созидание всевременного города», характеризуется следующими положениями:

1.1) признание *ценностей пространственных базовых*, включая ценности в виде минимально необходимых площадей единиц проживания, минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов, придание юридической значимости этим ценностям путём их оформления соответствующими показателями-параметрами;

³¹¹ Обнаружение противоречий в законодательстве – это признание наличия соответствующего уровня профессиональной компетенции.

³¹² См. *теория градорегулирования*.

³¹³ См. *абсурд как максимальность противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве*.

³¹⁴ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

1.2) на основе положения 1.1 создание *соразмерной застройки*, дифференцированной сообразно особенностям различных территорий города;

1.3) на основе положений 1.1 и 1.2 выстраивание системы правового *градорегулирования*, посредством которой обеспечивается созидание города, идентичного самому себе, - «всевременного города».

2. Подход (2) по производству жилищных благ посредством массового строительства, условно называемый **«созидание сиюминутного города для его переделывания»**, характеризуется следующими положениями:

2.1) признание *ценностей пространственных базовых* с одновременным признанием того, что на данный момент исторического времени у государства отсутствуют необходимые ресурсы для предоставления таких ценностей в полном объёме;

2.2) в силу положения 2.1 признание необходимости-целесообразности предоставления в экстренном порядке гражданам жилищных благ в объёме меньше того, что диктуют ценности пространственные базовые, но при одновременном определении обязанностей по прошествии времени приступить к предоставлению таких благ в объёме не ниже того, что признано минимально необходимым согласно ценностям пространственным базовым;

2.3) в силу положений 2.1 и 2.2 выстраивание системы управления, нацеленной на «созидание сиюминутного города для его переделывания».

3. Подход (3) по производству жилищных благ посредством массового строительства, условно называемый **«созидание сиюминутного города как бы навсегда»**, характеризуется следующими положениями:

3.1) отказ от признания *ценностей пространственных базовых* (отказ фактический, но не публичный, не декларируемый), включая отказ от признания ценностей в виде минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов, отказ от придания юридической значимости этим ценностям путём их оформления соответствующими показателями-параметрами;

3.2) на основе положения 3.1 создание *несоразмерной застройки*, производимой согласно принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

3.3) на основе положений 3.1 и 3.2 выстраивание системы не правового градорегулирования, но *несистемы точечного-административного градостроительства*, посредством которой обеспечивается созидание города с неидентичной морфологией застройки, «созидание сиюминутного города как бы навсегда» - такого строительного образования, которое первоначально должно позиционироваться как нечто «навсегда»

создаваемое, но на самом деле обречённое на неотвратимый исход горожан из той застройки, в которой им не было дано минимально необходимое (в виде *ценностей пространственных базовых*), с последующим неизбежным упразднением такой брошенной жителями, сиюминутной, *несоразмерной застройки*, которая некогда позиционировалась *альфа-бенефициарами строительства* как то, что создаётся «навсегда»³¹⁵.

*Благоустройство*³¹⁶

Для уяснения этого понятия требуется логический анализ, по пунктам выполняемый.

1. Благоустройство – это проявление благоустроенности – того, что в силу неписанных законов городской жизни должно быть присуще каждому объекту в городе, это проявление благоустроенности объекта.

2. Откуда берётся, какими способами создаётся благоустроенность объекта? Двумя способами:

- посредством строительства – в результате строительства;

- посредством благоустроительных работ, нужда в которых может появиться в процессе использования объекта – работ, которые являются одним из видов, или сочетанием видов «эксплуатационных работ», которые не связаны с действиями по получению разрешения на строительство.

3. По смысловым и логическим основаниям может ли «благоустройство» определяться как самостоятельный правовой институт в составе институтов, входящих в область, называемую «градостроительная деятельность»? Нет, не может. Почему же тогда в пункте 1 статьи 1 ГрК РФ именно такое определение и представлено? Не по указанным основаниям, но по причине, «генетически присущей» *псевдоградорегулированию* и являющей себя в следующих положениях, связанных с особым восприятием целесообразности³¹⁷:

3а) псевдоградорегулирование продвигается на законодательном и административном уровнях *альфа-бенефициарами строительства*;

3б) такое продвижение знаменуется прежде всего устремлённостью к неуклонному росту объёмов строительства жилья;

3в) ничто не должно тормозить процесс неуклонного наращивания объёмов строящегося жилья. В силу беспристрастной логики-рациональности-справедливости за пределами этого «ничто» (то есть, внутри того, что называется «объёмами строительства») должен включаться

³¹⁵ См. *цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и «волны аварийности МКД» при различных типах градорегулирования; лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве.*

³¹⁶ См. *методология определения понятий градорегулирования.*

³¹⁷ См. *целесообразность в градорегулировании.*

минимум качества, определяемый, в частности, *ценностями пространственными базовыми*³¹⁸, а также *минимальной инфраструктурной сбалансированностью застройки*;

Зг) здесь обнаруживается противоречие: 1) с одной стороны, указанное минимальное качество – это то, без чего никак нельзя, поскольку минимальное качество должно быть предоставлено; 2) с другой стороны, это такое минимальное качество, которое, требуя «некоторых затрат», будет тормозить вышеуказанную устремлённость альфа-бенефициаров строительства к обеспечению их *выгодоприобретательных интересов* посредством наращивания объёмов строительства – будет тормозить по причине сдерживания такого наращивания «дополнительно нагружаемым» минимальным качеством;

Зд) указанное противоречие должно быть разрешено. И не иначе, как следующим образом: подлинный минимальный объём качества должен быть замещён неподлинным - ещё меньшим объёмом качества - в размере меньше минимального-необходимого-обязательного. Что это за качество? Это ничто иное, как то, что называется «благоустройством» - понятием, поправленным ГрК РФ для специальных практических нужд, которое ныне стало как бы самостоятельным в правовом отношении видом деятельности (что на самом деле противоречит сущностной стороне дела).

4. Далее должны происходить и происходят «по инерции» следствия такие:

- должен статистическим образом фиксироваться процесс количественного наращивания жилья – фиксироваться дифференцированно во времени и в пространстве; такая фиксация не может быть освобождена от необходимости параллельной фиксации динамики изменения *качества городской среды*; для последнего вида фиксации необходима специальная методика; такая методика должна отвечать требованию пункта Зд (не включать подлинный минимальный объём качества, но включать то, что меньше минимального-необходимого-обязательного, - включать исключительно то, что называется «благоустройством»); методика, принуждённая отвечать указанному требованию Зд, обречена быть не подлинной в отношении аутентичного отражения реальности относительно минимального уровня качества городской среды³¹⁹;

- методика должна использоваться для практического управления – для «рейтингования» городов, механически транслируя во времени и в пространстве инерционность распространения следующего принципа: неподлинность измерения – неподлинное восприятие реальной картины мироустройства – неподлинные, комплементарные представления о качестве результатов управления – дальнейшее закрепление порядка

³¹⁸ См. также *соразмерная застройка*.

³¹⁹ Объяснения того, почему указанная методика должна обладать качествами неподлинности, дополнительно представлены в разделе *ГВБА* определения понятия *ошибочное-очевидное – технологии обращения в невероятное-принудительное-обязательное посредством псевдоградорегулирования*.

*псевдоградорегулирования ради реализации **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства***³²⁰.

Взаимосвязи понятий градорегулирования

Следующими положениями определяется данное понятие:

- свидетельством наличия самой возможности существовать взаимосвязи понятий градорегулирования является тот факт, что эти связи понимаются людьми и понимаются они одинаково;

- наличие же самого понимания указывает на объективное происхождение того, на что направлено понимание;

- действительно, градорегулирование развёртывается из неких объективных оснований, каковыми, прежде всего, являются **ценности пространственные базовые (ЦПБ)**;

- **ЦПБ** обладают свойством логического саморазвёртывания³²¹ по цепочке: **ЦПБ – соразмерная застройка – идентичная морфология застройки города – градорегулирование**.

То есть, имеет место саморазвёртывание системы из объективных оснований, где этими основаниями предопределена **взаимосвязь понятий градорегулирования**, эту систему формирующих³²².

Ведомственность в законодательстве о градорегулировании³²³

Ведомственность – это приоритет частичности над целостностью. Это то, посредством чего создаются предпосылки для неотвратимого возникновения противоречий и деструктивного воздействия законодательства на практику. Примеры такого воздействия – проблемы в отношении: санитарно-защитных зон³²⁴; классификатора видов разрешённого использования земельных участков³²⁵; единого свода правил (требований безопасности) градоустроительного проектирования³²⁶.

³²⁰ См. также **предопределения (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и ликвидационные**.

³²¹ См. **логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования**.

³²² Примеры таких взаимосвязей см.:

- **земельный участок – квартал – микрорайон: пример последовательности логического саморазвёртывания понятий градорегулирования;**

- **проживание-проживающие-жильё: пример применения методологии определения понятий градорегулирования**.

³²³ См. также: **целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градорегулирования; компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное**.

³²⁴ См. **тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон**.

³²⁵ См. **тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков**.

³²⁶ См. **тупики, по ошибке созданные объединением документов и разъединением документов: пример (3) единого свода правил градоустроительного проектирования**.

Внешний облик объектов³²⁷

Для обретения полноты понимания данного понятия предстоит пройти следующий аналитический маршрут: 1) сначала потребуется воспроизвести-реконструировать обобщённое определение того, что есть «внешний облик объекта»; 2) затем надо будет уяснить, почему и как этому определению предопределено было стать деформированным в условиях псевдоградорегулирования – в условиях **несистемы точечного-административного градостроительства**; 3) далее потребуется сопоставить альтернативы регулирования и воспроизвести правовую технологию развёртывания изучаемого понятия в условиях подлинного градорегулирования – в условиях **системы зонального-правового градорегулирования**; 4) в завершении подведём итоги, а также 5) представим приложение с дополнениями доказательного рассмотрения некоторых иных вопросов теории и законодательства, относящихся к регулированию внешнего облика объектов.

1. Воспроизведём-реконструируем обобщённое определение понятия «внешний облик объектов» - ВОО. В процессе анализа выясняется, что это понятие совокупно определяется рядом взаимосвязанных положений (1а – 1б – 1в - 1г). ВОО - это:

1а) то, что навсегда и неизменно обречено восприниматься рациональным мышлением как нечто целое, неразрывно сложенное из двух основных видов смысловых компонентов:

- из компонента I – габаритов объектов, обусловленных контекстом окружения (в том числе высоты-этажности объектов, их протяжённости, размеров занимаемых земельных участков);

- из компонента II – оформления фасадов – того, что обращено «лицом» к воспринимающим субъектам (соотношение размеров различных элементов фасадов, их цветовых особенностей, используемых строительных материалов);

1б) то, что в условиях цивилизованного правового общества не может не регулироваться, то есть должно регулироваться со стороны сообщества горожан. Масштаб распространения и детальность-подробность такого регулирования могут быть различными:

- либо минимальным, формально осуществляемым лишь в отношении компонента I (габаритов объектов), но одновременно подразумевающим наличие неформального регулирования компонента II (элементов фасадов) как поддержание приемлемого

³²⁷ См. также: *АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение; архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса; парадокс понуждения логикой к ухудшению качества дуалистического законодательства о градорегулировании по мере его развёртывания*; пункт 2.7 в определении понятия *индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования*.

эстетического состояния объектов самими обладателями в порядке уважительного отношения к неписанным правилам взаимоуважительного городского общежития;

- либо максимальным, формально осуществляемым одновременно в отношении двух компонентов I и II (как габаритов объектов, так и элементов фасадов объектов);

- либо промежуточным как различные сочетания на различных территориях минимального и максимального регулирования;

1в) то, регулирование чего имеет свою несубъективную, вневременную (всевременную), внеситуативную (всеситуативную) логику, которая помимо положений 1а, 1б определяется также положениями 1в1, 1в2, а именно:

- положением (1в1) о том, что наиболее рациональным способом регулирования ВОО (в силу его процедурной непротиворечивости и содержательной полноты – см. далее пункт 3) является способ, выполняемый посредством правового-градостроительного зонирования, когда регламентации в отношении ВОО фиксируются в виде составных частей *градостроительных регламентов*, содержащихся в *правилах землепользования и застройки*;

- положением (1в2) о том, что рациональность регламентаций в отношении ВОО определяется устранением неопределённостей, разночтений, что достигается применением не словесных обозначений в виде неких «требований» (навсегда обречённых быть объектом толкований неоднозначных, неочевидных, спорных), но применением предельных однозначно понимаемых значений для соответствующих видов параметров (для компонентов I и II) при том, что, как выясняется, не существует в принципе никаких требований-характеристик ВОО, которые не поддавались бы регламентированию посредством установления предельных-пороговых значений для соответствующих видов параметров (доказательства – см. далее пункт 3 и приложение 5.3);

1г) то, регулированию чего в условиях *псевдоградорегулирования* предопределено было обрести деформированный характер по причинам, согласно которым:

- ради обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* должен был утверждаться дуалистическим законодательством принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принцип, применение которого возможно только в случае, когда состоялся в процедурном-практическом смысле разрыв друг от друга компонентов I и II – разрыв того, что составляет неразрывное логико-смысловое единство внешнего облика объектов, единство их габаритов и оформления фасадов (см. выше пункт 1а);

- следствием необходимости в условиях псевдоградорегулирования обеспечить указанный разрыв стал фактический отказ от непротиворечивой и эффективной системы

регулирования ВОО и замена этой системы на противоречивую псевдо-систему. Более детально суть этих неизбежно созданных противоречий раскрывается далее.

2. Попытаемся уяснить более детально, почему и как представленному выше (в пунктах 1а, 1б, 1в) обобщённому определению понятия «внешний облик объектов» предопределено было стать необоснованно и ошибочно отвергнутым во имя обеспечения условий применения *псевдоградорегулирования*. Полезно будет дополнительно рассмотреть (в пунктах 2.1, 2.2 и 2.3) эти причины со стороны последних новшеств, внедрённых в законодательство по обсуждаемому вопросу, - новшеств следующих:

- введено в ГрК РФ новое понятие «*требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства*» при том, что эти требования определяются как составная часть градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны;

- указанные требования: а) включают в себя требования к объёмно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства и устанавливаются Правительством Российской Федерации³²⁸; б) подлежат конкретизации органами местного самоуправления, а факты выполнения, невыполнения уже конкретизированных требований должны устанавливаться посредством прохождения дополнительной, вновь введённой процедуры согласования со стороны уполномоченного органа – согласования уже получившей положительное заключение экспертизы проектной документации на предмет её соответствия требованиям к ВОО³²⁹.

2.1. В этом месте должно быть высказано суждение, предваряющее предстоящий анализ. Состоит оно в том, что в законодательстве неприемлемо небрежное отношение к используемым словам, поскольку такое небрежение чревато созданием противоречий как залогом недопустимого создания деструктивной практики регулирования³³⁰.

2.2. Исчерпывающий перечень частей, составляющих понятие «градостроительный регламент» представлен в пункте 9 статьи 1 ГрК РФ. Там нет «требований» в отношении ВОО, указанными новеллами почему-то не было расширено это понятие. А это значит, что создано недопустимое для законодательства противоречие, которое предположительно должно быть исправлено. Казалось бы, аутентичное правовой реальности законодательство понуждает расширить в статье 1 ГрК РФ формальное описание состава понятия «градостроительный

³²⁸ Эти новшества введены в пункт 2.1 части 6 и в часть 6.2 статьи 30 ГрК РФ посредством Федерального закона от 29.12.2022 N 612-ФЗ.

³²⁹ См. Постановление Правительства РФ от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

³³⁰ См., например, *аутентичность словесных обозначений для понятий градорегулирования*.

регламент». Так кажется поначалу, но не по результатам анализа (см. далее пункты 2.3 и 2.4), поскольку логика не позволяет исправлять одно противоречие посредством создания ещё одного, дополнительного противоречия.

2.3. Допущенные противоречия определяются следующими взаимосвязанными положениями:

2.3а) то, что в градорегулировании обозначается словом «требования» может предъявляться двумя противоположными способами – немаксимальным и максимальным;

2.3б) немаксимальный способ предъявления требований – это сочетание следующих положений:

- требования описываются словами для отделения того, что дозволено, от того, что не дозволено – запрещено;

- поскольку указанное отделение каждый раз происходит в области одного качества, и поскольку строго однозначное (не допускающее сомнений и различных толкований) отделение в области одного качества может происходить только конвенционально – путём установления юридически значимых, фиксированных значений соответствующего вида параметра (суть некоторого вида качества), и поскольку такого отделения (через фиксированные значения параметров) в данном случае не происходит, но происходит отделение одного от другого посредством использования слов, то отделение дозволенного от недозволенного-запретного обречено происходить не иначе, как только неоднозначным, допускающим различные толкования способом;

- в указанных условиях предотвратить различные толкования можно только одним «силовым способом» – посредством: (1) уполномочения специального «толкователя»; (2) введения процедуры согласования; (3) введения процедуры разрешения споров по поводу результатов процедуры согласования. То есть, требуется в законодательство ввести три дополнительных вида действий – дополнительных по отношению к максимальному способу (см. ниже);

2.3в) максимальный способ предъявления требований – это сочетание следующих положений:

- для отделения того, что дозволено, от того, что не дозволено, не только могут, но, главное, должны применяться не словесные описания (почти всегда чреватые неопределённостями, возможностями несогласных друг с другом толкований), но конкретные значения, области значений соответствующих параметров, которые по своей природе не оставляют возможностей для неопределённостей и противоречивых толкований;

- высказанное утверждение фактически содержалось в ГрК РФ вплоть до изменения его редакции посредством последних новелл. В своё время это утверждение было предъявлено в

виде доказательств в соответствующих публикациях³³¹, а краткая версия этих доказательств с некоторыми дополнениями предъявлена в приложении 5.3 к определению рассматриваемого понятия как текст на тему о том, что *в принципе не существует никаких видов требований к внешнему облику объектов, которые не могли бы быть предъявлены предельными значениями соответствующих видов параметров*;

- очевидно, что в указанных условиях не возникает возможности существовать различным толкованиям словесно предъявленных «требований» и, соответственно, не возникает необходимости вводить в законодательство три вида дополнительных действий - нет необходимости: уполномочивать специального «толкователя», вводить процедуру специального-особого согласования и процедуру рассмотрения споров по поводу результатов согласования;

2.3г) сопоставление немаксимального и максимального способов регулирования ВОО позволяет утверждать, что «требования» - это всего лишь промежуточный результат незавершённой, а в определённых обстоятельствах³³² намеренно не выполненной заблаговременно работы по определению предельных значений параметров регулирования ВОО;

2.3д) то, что принципиально отличается одно от другого, должно быть обозначено разными терминами. При этом логика рациональности не позволяет включать один способ регулирования (посредством словесных описаний «требований», обречённых быть неоднозначными) составной частью другого, принципиально отличного способа регулирования (посредством однозначно понимаемых предельных значений параметров). Если же такое происходит, как в рассматриваемом случае, то неизбежно возникают различного рода противоречия с деструктивными последствиями. Подробнее об этом - далее.

2.4. Необходимо продолжить начатый процесс обретения понимания – продолжить ставить вопросы и отвечать на них. Например, такие вопросы. Какие формальные-юридические противоречия обнаруживаются в новеллах ГрК РФ о немаксимальном способе установления «требований» в отношении ВОО? Эти противоречия порождают ли какие-либо проблемы для практики? Если да, то какие? Как эти проблемы могут, точнее, должны решаться посредством применения максимального способа регулирования ВОО?

2.4.1. Дальнейшие размышления должен предварить следующий постулат: формально-юридические противоречия в нормах законодательства всегда и неизменно транслируются в проявления противоречий для практики, лишая её возможности быть рациональной,

³³¹ См., например, вопрос 3.3.3 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: http://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf

³³² В условиях, когда практикуется *несистема точечного-административного градостроительства*.

эффективной. Поэтому ответственное градорегулирование не допускает «небрежения словами» - невнимания к формулировкам норм законодательства. В этом отношении пример достигнутого к настоящему моменту законодательного регулирования ВОО следует считать показательным.

2.4.2. Новеллами, введёнными в ГрК РФ посредством № 612-ФЗ от 29.12.2022, создан ряд противоречий, создавать которые не было необходимости по причине наличия в прежней, исходной редакции ГрК РФ соответствующих непротиворечивых и обладающих потенциалом эффективных решений в отношении регулирования ВОО - решений, которые фактически были отвергнуты вместо их преемственного развёртывания-детализирования. Обозначим эти противоречия с тем, чтобы затем рассмотреть каждое из них в отдельности:

- **противоречие I** в виде узаконения недопустимого для законодательства – включения одного компонента в состав другого компонента, содержательно противоположного первому: включения словесных-непараметрических, то есть заведомо неоднозначных для восприятия «требований» относительно ВОО в состав той части градостроительных регламентов, которая определяется предельными значениями параметров, заведомо однозначными для восприятия (см. пункт 2.4.3);

- **противоречие II** в виде узаконения дополнительной, оказавшейся избыточной процедуры согласования ВОО по такой нерациональной логической схеме, которая ведёт к переделыванию уже сделанного – к деструктивной возможности переделывания проектной документации, уже получившей положительное заключение экспертизы (см. пункт 2.4.4);

- **противоречие III** в виде подмены необходимого-большого на недостаточное-меньшее (см. пункт 2.4.5).

В порядке упреждения предстоящего анализа следует также указать на потребность разобрать не только указанные основные противоречия, но также и методологические положения и иные противоречия в отношении регулирования ВОО, которые будут рассмотрены далее в пунктах 3 и 5.

2.4.3. Противоречие I в виде узаконения недопустимого для законодательства – включения одного компонента в состав другого компонента, содержательно противоположного первому: включения словесных-непараметрических, то есть заведомо неоднозначных для восприятия «требований» относительно ВОО в состав той части градостроительных регламентов, которая определяется предельными значениями параметров, заведомо однозначными для восприятия.

Кратко повторим то, что уже было предъявлено выше в пункте 2.2 с тем, чтобы завершить ранее сказанное положениями о наличии путей устранения указанного противоречия.

С одной стороны, «требования» в отношении ВОО отныне включены в градостроительные регламенты, содержащиеся в правилах землепользования и застройки. С другой стороны, согласно пункту 9 статьи 1 ГрК РФ градостроительные регламенты формально по-прежнему не содержат то, что называется «требованиями» в отношении ВОО, но по-прежнему содержат «предельные параметры», которые согласно прежней, исходной версии ГрК РФ не запрещалось применять в отношении ВОО, но новой версией закона фактически запрещено применять в отношении ВОО. Факт наличия указанного противоречия не может быть проигнорирован – противоречие должно быть устранено. Для этого имеются два способа – самый простой (см. пункт 2.4.3.1) и непростой-мнимый (см. пункт 2.4.3.2).

2.4.3.1. *Самый простой способ устранения противоречия I между «требованиями» и «предельными параметрами» в отношении ВОО* определяется следующими положениями:

- возвращение к прежней редакции ГрК РФ, существовавшей до внесения в него изменений посредством Федерального закона от 29.12.2022 N 612-ФЗ, – возвращение в том смысле, что завершённые (не промежуточные) «требования» относительно ВОО признаются не иначе, как только в виде «предельных параметров»;

- возвращение к прежней трактовке обеспечивает: (а) возможность максимальной полноты выполнения всех видов «требований», которые могут возникнуть в отношении регулирования ВОО³³³; (б) упразднение всех противоречий I, II, III, неоправданно внедрённых в ГрК РФ (см. пункт 3).

2.4.3.2. *Непростой-мнимый способ устранения противоречия I между «требованиями» и «предельными параметрами» в отношении ВОО.* Гипотетически, то есть, в порядке постановки задания для аналитической проверки возможности существовать соответствующему предположению, указанный способ имеет два варианта реализации.

Вариант первый: игнорирование наличия противоречия I. То есть сохраняется в неизменном виде нынешняя редакция ГрК РФ, суть которой такова: имеется термин «требования» в отношении той части ВОО, которая относится к оформлению фасадов объектов, а также имеется термин «предельные параметры» в отношении другой части ВОО, которая относится к внешним габаритам объектов. Такой способ игнорирования противоречия I ныне возможен, поскольку он основан на прецедентах, которые не являются единичными³³⁴.

³³³ Доказательства сказанного - см. пункт 5.3, а также соответствующие публикации, там указанные.

³³⁴ См., например, факты игнорирования:

Вариант второй, суть которого такова:

- делается так, чтобы «требования» в отношении ВОО не входили в состав градостроительных регламентов (точнее, в состав предельных параметров в составе градостроительных регламентов) и, соответственно, не входили в инструментарий правового института градостроительного зонирования, не определялись в составе правил землепользования и застройки, а включались бы в инструментарий нового, ныне отсутствующего, но дополнительно, специально изобретённого-создаваемого правового института;

- такое изменение, формально как бы упраздняющее противоречие I, будет равнозначно созданию-узаконению другого противоречия как формального, так и содержательного, а именно того, что регулирование ВОО, якобы, следует осуществлять не в рамках одного правового института (градостроительного зонирования), но посредством двух правовых институтов, а такое узаконение будет равнозначно признанию правомерности быть неразумному-ошибочному – тому, что внешний облик объектов, якобы, не является неразрывной целостностью двух компонентов (внешних габаритов объектов и оформления их фасадов – см. пункт 1а);

- после обнаружения доказательства того, что противоречие I посредством указанного варианта не может быть упразднено, неизбежным образом возникает вопрос о том, почему же это противоречие, не имеющее разумных обоснований, было создано, а вслед за этим вопросом является на него и ответ, единственно возможный, - ответ о том, что отдельное регулирование габаритов объектов и их фасадов требуется в императивном порядке для реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*³³⁵;

- в завершении пройденного маршрута логических изысканий является понимание того, что не стремление к упразднению противоречия I будет определять дальнейшее законотворчество, но апробированный способ игнорирования противоречий ради обеспечения

- наличия в законодательстве ошибки упразднения из института территориального планирования того, без чего этот институт существовать не может в подлинном, не мнимом виде, - ошибки упразднения «зон планируемого размещения объектов». См. об этом вопрос 2.1.1.2 в книге по адресу:

http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf;

- доказательств противоречия законодательству и рациональному градорегулированию новелл, определяющих возможность «перепрыгивания» через положения генеральных планов и правил землепользования и застройки посредством проектов планировки территорий комплексного развития. См. об этом аналитический текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

³³⁵ Напомним, что при этом принципе закреплены законодательным образом положения, согласно которым габариты объектов (компонент I) могут определяться вопреки документам градорегулирования – согласно *выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства*, а регулирование «оставшегося» в виде фасадов (компонент II) уже не может распространяться на регулирование компонента I. Существование факта такой юридической разделённости правомочий и процедур регулирования обычно не воспринимается профессионалами-экспертами, поскольку они с соответствующими ритуальными почестями могут привлекаться в качестве факультативных советчиков «дважды» - при принятии формально различных решений для одного и другого компонента.

более важных приоритетов - *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства.*

Получается, что два рассмотренных гипотетических варианта сводятся к одному наиболее реальному – к игнорированию наличия противоречия I.

2.4.4. Противоречие II – *противоречие в виде узаконения дополнительно введённой, но оказавшейся избыточной процедуры согласования ВОО по такой нерациональной логической схеме, которая ведёт к переделыванию уже сделанного – к деструктивной возможности переделывания проектной документации, уже получившей положительное заключение экспертизы.*

В отношении указанного противоречия логика не содержит иного, кроме указанного ниже в подпунктах 2.4.4.1 - 2.4.4.6.

2.4.4.1. Выдача разрешения на строительство (РС) – это результат удостоверения того, что (а) соблюдены требования безопасности в проектной документации (ПД), и (б) соблюдены градостроительные регламенты в ПД.

2.4.4.2. Разные субъекты уполномочены выдавать удостоверения вида (а) и (б): органы и организации, проводящие экспертизу ПД (а), и органы власти региональной или местной (б);

2.4.4.3. Предметы удостоверения (а) и (б) не пересекаются. Пересечение происходит в процедурном отношении. В частности, удостоверение соблюдения градостроительных регламентов в виде «требований» к ВОО могут быть окончательно удостоверены только при условии наличия потом состоявшегося удостоверения требований безопасности. Например, в части безопасного крепления элементов фасада к несущим конструкциям. Это значит, что невозможно, приняв либо (а), либо (б) за первый предмет удостоверения и первоначально удостоверив его (у одного из двух субъектов удостоверения), быть уверенным в том, что при последующем удостоверении второго предмета удостоверения (у другого субъекта удостоверения) уже не потребуются вернуться к первому, не окончательно состоявшемуся удостоверению и изменить то, что предположительно уже было ранее удостоверено. Проще говоря, может происходить следующее: ПД получает положительное заключение экспертизы; ПД (получившее положительное заключение экспертизы) рассматривается на предмет соответствия «требованиям» к ВОО, результатом чего может стать требование изменить ПД; далее изменённая в соответствующей части ПД вновь направляется на рассмотрение для получения нового, уточнённого положительного заключения экспертизы. Необязательно, что указанный процесс на этом завершится - не будет продолжен и дальше по кругу.

2.4.4.4. Получается, что логика нынешнего законодательного регулирования предполагает выполнение нерациональных действий – переделывание уже сделанного.

Спрашивается: может ли быть для законодательства иная логическая схема, которая не понуждала бы совершать нерациональные действия путём их повторения?

2.4.4.5. Такая рациональная логическая схема существует априори: вне времени – всегда - вечно. Она предопределена способом фиксации градостроительных регламентов и последствиями для практики от его применения - способом, который обозначен ниже. Рациональная логическая схема не допускает того, чтобы происходило игнорирование смыслов в том отношении, что:

а) ВОО – это ничто иное, как неразрывное единство (1) внешних габаритов объектов и (2) оформления их фасадов (см. пункт 1а);

б) неразрывное единство, состоящее из указанных двух частей, не может регулироваться иначе, как только единообразно и максимально – сообразно ниже представленным подпунктам в) и г);

в) результаты регулирования не должны допускать неопределённостей, неоднозначных толкований – должны быть однозначными для восприятия-понимания любых лиц, включая неспециалистов;

г) однозначность толкований-понимания в отношении регулирования ВОО:

- не достигается иначе, как только посредством фиксации предельных значений соответствующих параметров. Это означает, что указанное регулирование в его подлинном, завершённом, юридически значимом виде не может и не должно предъявляться в виде непараметрических требований (например, «требований» в отношении ВОО), словами описываемых и всегда обречённых на продуцирование неоднозначных толкований и споров;

- достигается не иначе, как только при наличии чёткого понимания того, что в принципе не существует никаких словесно обозначаемых «требований» к ВОО, которые не могли бы быть переведены в соответствующие предельные значения соответствующих параметров (доказательство этого утверждения – см. приложение 5.3);

- достигается тогда, когда совокупность здесь представленных положений результируется приобретением понимания того, что не посредством спорадически выполняемой работы уважаемых экспертов в виде их высказываний-экспромтов на совещаниях, время от времени проводимых, происходит ответственное, аутентичное *правовой реальности* регулирование ВОО, но системной работой, завершаемой утверждением юридически значимых, однозначно понимаемых положений;

- достигается не иначе, как в результате заблаговременно выполненной профессиональной работы экспертов по фиксации всего необходимого и достаточного для регулирования ВОО в правилах землепользования и застройки – фиксации на

соответствующих картах соответствующих территориальных зон и подзон с различными наборами параметров и различными предельными значениями различных параметров.

2.4.4.6. Таким образом, получается, что в принципе невозможно устранить противоречие II без применения рациональной логической схемы, обозначенной в пункте 2.4.4.5, а устранение противоречия II посредством применения этой схемы происходит следующим образом:

а) проектная документация (ПД) подготавливается при соблюдении положений, обозначенных в градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ), где отображаются положения правил землепользования и застройки, включая предельные значения соответствующих параметров в отношении ВОО – значения, однозначно понимаемые всеми субъектами градостроительной деятельности (см. пункт 2.4.4.5). Такая однозначность понимания определяется невозможностью для разумных людей «путать разные цифры и числа»;

б) при указанных условиях становится невозможным подготавливать ПД так, чтобы допустить в ней противоречие с предельными значениями параметров в отношении ВОО (невозможным, кроме лукавых намерений);

в) это означает, что ПД, в отношении которой выдано положительное заключение экспертизы, удостоверена одновременно как в части соблюдения требований безопасности (официально), включая соблюдение требований безопасности по оборудованию элементов фасадов, так и косвенно - в части соблюдения «требований» (суть предельных значений параметров) в отношении ВОО (не официально);

г) не возникает необходимость в специальной, дополнительной «процедуре согласования требований в отношении ВОО», поскольку со стороны органа власти происходит номинально и фактически проверка ПД на предмет её соответствия градостроительным регламентам, вместе с проверкой ПД на соответствие предельным значениям параметров ВОО (как части таких регламентов), а указанная «проверка на соответствие» не требует предъявления дополнительных документов, то есть, строго говоря, не является «процедурой согласования» в трактовке тех новелл, которые внедрены в ГрК РФ посредством № 612-ФЗ от 29.12.2022;

д) фактически не возникает возможность и, тем более, необходимость в переделывании ПД и её направлении на проведение дополнительной экспертизы. То есть, не возникает противоречия II.

По аналогии с анализом противоречия I (см. пункт 2.4.3) должен быть поставлен вопрос также и применительно к противоречию II. Законотворчество всегда строится на аргументах.

Как в области логики, так и в области целесообразности. С этой точки зрения обнаруживается такое псевдо-оправдание для создания противоречия II:

- отделение друг от друга (1) процедур регулирования внешних габаритов объектов от (2) процедур регулирования их фасадов следует рассматривать как условие для неограниченного применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- указанный принцип «работает» на *выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства* – на то, что сопрягается с корпоративной, не целостной позицией при трактовке термина *целесообразность в градорегулировании*.

2.4.5. Противоречие III – *противоречие в виде подмены необходимого-большого на недостаточное-меньшее.*

Речь идёт о подмене той работы, которая согласно универсальной логике рациональности должна в обязательном порядке заблаговременно выполняться в виде целостной-системной деятельности профессионалов-экспертов по подготовке и последующему рутинному применению подготовленных юридически значимых документов в области целостного регулирования ВОО - подмены на несистемную работу, но публично предъявляемую в виде спорадических экспромтов-выступлений уважаемых экспертов (от случая к случаю приглашаемых на заседания специальных комиссий-советов), уполномоченных участвовать в регулировании, но не в целом ВОО (как неразрывности габаритов объектов и фасадов объектов), но лишь одной из двух частей ВОО – участвовать в высказывании мнений, которые формально могут учитываться лишь в отношении фасадов проектируемых зданий, но не их габаритов, поскольку последние в юридическом отношении уже предзаданы другими решениями другого органа, специально уполномоченного в иной области – в области точечного-административного (не зонального) регулирования габаритов объектов³³⁶.

Выполненный ранее анализ показал, что противоречия I и II переплетены друг с другом, поскольку имеют один источник – на две части состоявшееся ошибочное разделение не подлежащего разделению двуединства – той сущности, которая называется «внешний облик объектов» и явлена двуединством (1) габаритов объектов и (2) фасадов объектов. Продолжение анализа показывает, что это же ложное разделение является источником также и данного противоречия III, которое приобретает некие максимальные проявления, поскольку

³³⁶ См. *несистема точечного-административного градостроительства*.

дополнительно переплетается с иными противоречиями, созданными дуалистическим законодательством. Укажем на особенности противоречия III.

2.4.5.1. Последовательное возрастание обособления процедуры регулирования габаритов объектов (от процедуры регулирования фасадов объектов) происходило по пути максимизации в два шага.

Шаг первый. Первоначальное признание в законодательстве возможности регламентирования габаритов объектов посредством предельных значений параметров (высоты, площади, объёма) в составе правил землепользования и застройки при одновременном умолчании о фактическом наличии возможности регламентирования также и фасадов посредством предельных значений параметров (см. приложение 5.3) – умолчании, равнозначном отрицанию такой возможности для практики и утверждению регламентирования непараметрического – посредством слов-требований, для чего всегда и неизменно нужны интерпретаторы-эксперты.

Шаг второй. Последующее признание возможности полностью отказаться от регламентирования габаритов объектов посредством предельных параметров (определяемых в составе правил землепользования и застройки) – отказаться взамен на возможность регламентирования «по усмотрению» специального уполномоченного органа, которому даны на такое усмотрение исключительное полномочие с одновременным предоставлением возможности факультативного привлечения экспертов для реализации такого полномочия ради придания процессу администрирования видимости демократичности, коллегиальности и рациональности³³⁷.

2.4.5.2. Последовательное возрастание обособления процедуры регулирования фасадов объектов (от процедуры регулирования габаритов объектов) происходило по пути максимизации также в два шага.

Шаг третий (он же шаг первый, поскольку параллельно с ним выполнялся - см. выше). На этом этапе закреплялось другое ложное представление о неприемлемости регулирования фасадов посредством однозначно понимаемых предельных значений соответствующих параметров, несмотря на наличие такой возможности, законодательством того времени определённой³³⁸.

Шаг четвёртый. Окончательное упразднение прежде существовавшей в законодательстве возможности регулирования фасадов зданий посредством однозначно понимаемых предельных значений параметров и замена такой возможности на фактически

³³⁷ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

³³⁸ См. вопрос 3.3.3 в книге по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

императивное требование регламентировать фасады зданий исключительно посредством «требований», словесно описываемых и неизбежно связанных с возможностью неоднозначных толкований и, соответственно, связанных с несовершенством регулирования³³⁹.

После того, как раскрыто содержание противоречий, должны быть поняты причины их порождения. Сначала – со стороны логики. Но с этой стороны нам нет и не будет помощи: объяснения отсутствуют, поскольку здесь логика устранена нелогичностью. Продолжение поиска причин выводит из области логики рациональности и ведёт в область логики интересов. С этой стороны обнаруживаются причины неслучайного создания противоречия III – обнаруживаются два вида интересов:

- во-первых, это **выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства**. Дело в том, что юридически значимое «отрывание» процедур регулирования габаритов объектов от процедур регулирования фасадов объектов вкупе с упразднением необходимости применять правовое-градостроительное зонирование (правила землепользования и застройки) обеспечивает применение принципа, который наилучшим образом обслуживает интересы указанных субъектов, - принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**;

- во-вторых, это корпоративные и репутационные интересы экспертов, которые за счёт фактического и юридически значимого отстранения от участия в градоустроительном регулировании габаритов объектов (неучастия, замещённого возможным факультативным-необязательным участием по ритуальному приглашению) получили право как бы автономно от подлинного градорегулирования считать себя независимыми в деле свободного творения современной архитектуры в части декорирования фасадов зданий³⁴⁰.

3. Состоявшееся раскрытие противоречий I, II и III является свидетельством наличия знания (либо уже приобретённого, либо ещё находящегося в стадии приобретения) о ситуации без противоречий – знания об альтернативной ситуации. Поэтому на данной стадии анализа возникает требование логики сопоставить альтернативу, содержащую противоречия, с альтернативой, не содержащей противоречий в отношении регулирования ВОО (см., в частности, пункт 2.4.4.6). Лучше всего это сделать посредством сопоставительной таблицы, представленной ниже.

Таблица. Регулирование внешнего облика объектов (ВОО):

³³⁹ Шаг четвёртый – это новеллы Федерального закона от 29.12.2022 N 612-ФЗ.

³⁴⁰ См. *заложенность при псевдоградорегулировании (несистеме точечного-административного градостроительства)*.

альтернатива А для *несистемы точечного-административного градостроительства* и альтернатива Б для *системы зонального-правового градорегулирования*

Основные положения в отношении регулирования ВОО	Альтернатива А, созданная внедрением в ГрК РФ новелл посредством № 612-ФЗ от 29.12.22	Альтернатива Б, существовавшая в ГрК РФ до внедрения в него новелл посредством № 612-ФЗ от 29.12.22
1. Практика. Наличие (+), отсутствие (-) в законодательстве и, соответственно, в практике противоречий:		
- противоречий вида I (см. выше пункт 2.4.3)	+	-
- противоречий вида II (см. выше пункт 2.4.4)	+	-
- противоречий вида III (см. выше пункт 2.4.5)	+	-
2. Теория. Наличие (+), отсутствие (-) доказательств того, что подлинное регулирование ВОО должно основываться на следующих положениях:		
2.1. Единство-неразрывность и одновременность-согласованность регулирования двух компонентов, составляющих целостность ВОО – габаритов объектов и фасадов объектов	+ Априорное наличие неопровержимых доказательств вида 2.1 при фактическом отвержении возможности их применения на практике – законодательной и проектной	+ Априорное наличие неопровержимых доказательств вида 2.1 и возможность их применения на практике – законодательной и проектной
2.2. Наиболее рациональным является такое регулирование ВОО, которое:		
2.2.1. Выполняется не экспромтом на совещаниях экспертов, время от времени собираемых, но заблаговременно выполненной работой, результатом которой являются исчерпывающие (но не избыточные - !) юридически значимые положения правил землепользования и застройки	+ Априорное наличие неопровержимых доказательств вида 2.2.1 при фактическом отвержении возможности их применения на практике – законодательной и проектной	+ Априорное наличие неопровержимых доказательств вида 2.2.1 и возможность их применения на практике – законодательной и проектной
2.2.2. Выполняется в виде предельных (минимальных и, или максимальных) значений различных видов параметров, наличие которых упраздняет возможность быть неопределённым и различным толкованиям при том, что невозможно существовать каким-либо «требованиям» к ВОО, которые не могли бы быть представлены в виде указанных параметров (см. приложение 5.3)	+ Априорное наличие неопровержимых доказательств вида 2.2.2 при фактическом отвержении возможности их применения на практике – законодательной и проектной	+ Априорное наличие неопровержимых доказательств вида 2.2.2 и возможность их применения на практике – законодательной и проектной
2.2.3. В рамках избранных предельных значений параметров ВОО не блокирует возможности свободного творчества архитекторов при соблюдении контекста градостроительного окружения	+ Априорное наличие неопровержимых доказательств вида 2.2.3 при фактическом отвержении их применения на практике – законодательной и проектной	+ Априорное наличие неопровержимых доказательств вида 2.2.3 и возможность их применения на практике – законодательной и проектной
3. Восприятие практики и теории – наиболее распространённые виды восприятий при различных типах градорегулирования		
3.1. Наличие (+), отсутствие (-) не подкреплённых аргументами, доказательствами представлений о, якобы, невозможности, нецелесообразности и даже деструктивности регулирования ВОО посредством предельных значений параметров	+	-
3.2. Наличие (+), отсутствие (-) обусловленной выгодоприобретательными интересами (корпоративными, репутационными) позиции, состоящей в том, чтобы ВОО регламентировался бы не посредством параметров, но посредством «требований»,	+	-

словесно излагаемых и требующих дополнительных, неоднозначных толкований со стороны специально уполномоченных субъектов		
3.3. Наличие (+), отсутствие (-) намеренных умолчаний о том, что позиции 3.1 и 3.2 порождают деструктивные последствия для практики законодательной и проектной в виде противоречий I, II и III (см. пункты 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5), а также создают препятствия для обретения не деформированного аналитического мышления молодыми специалистами	+	-

Следует обратить внимание на то, что помимо фиксации аналитических положений, таблица содержит также и указание на то, что не только такими положениями могут определяться позиции субъектов, причастных к регулированию ВОО, но также и их выгодоприобретательными интересами – корпоративными, репутационными³⁴¹.

4. Заключение

4.1. В данном тексте в процессе поиска аутентичного определения понятия «внешний облик объектов» (ВОО) решалась задача образовательная: на примере определения того, что принято называть ВОО, была подтверждена возможность, используя *методологию определения понятий градорегулирования*, помогать умственной работе по обретению понимания, либо первоначально отсутствовавшего, либо не полного, либо искажённого. В этом отношении особо продуктивным показал себя принцип целостности, методическое требование о соблюдении которого оберегает от поспешного совершения смысловых и формальных ошибок³⁴². В частности, при осмыслении относящихся к ВОО положений этот принцип указывает на недопустимость отдельного-автономного регулирования габаритов объектов и фасадов объектов – указывает на ошибку, совершённую последними изменениями, внедрёнными ГрК РФ посредством Федерального закона от 29.12.2022 N 612-ФЗ.

4.2. В итоге анализа подтвердилось, что для совершенствования дуалистического законодательства о градорегулировании³⁴³ имеются лишь два направления – «чистое» и «нечистое».

4.2.1. «Чистое» направление – это направление несмещения, поскольку в его рамках упраздняется дуализм-раздвоенность законодательства за счёт упразднения *несистемы точечного-административного градостроительства* (несистемы ТАГ) и полного

³⁴¹ См. *выгодоприобретательные интересы в градорегулировании*.

³⁴² См. пункт 2 в определении понятия *методология определения понятий градорегулирования*, а также *целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градорегулирования*.

³⁴³ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

развёртывания потенциала *системы зонального-правового градорегулирования* (системы ЗПГ)³⁴⁴.

4.2.2. «Нечистое» направление – это направление смещения, поскольку в его рамках намеренно сохраняется дуализм-раздвоенность законодательства. По причине того, что главной движущей силой в развёртывании дуалистического законодательства доньше являются *альфа-бенефициары строительства*, то предопределено дуализму-раздвоенности сохраняться и максимизироваться, а дуалистического законодательства максимизация – это переход от ситуации А к ситуации Б. Ситуация А – это предшествующий период несмешанного-автономного сосуществования несистемы ТАГ и системы ЗПГ. Ситуация Б – это последующий, ныне уже состоявшийся переход к смешанному-неавтономному сосуществованию несистемы ТАГ и системы ЗПГ.

Ситуации Б предопределено быть созданной в результате усилий по усовершенствованию дуалистического законодательства в отношении внешнего облика объектов (ВОО) – созданной в виде смещения того, что не подлежит смещению, что отторгает друг друга в содержательном и формальном-юридическом отношениях, смещения путём механистического внедрения в институт градостроительного зонирования (в институт зонального-параметрического регулирования, не нуждающегося в толкованиях и толкователях по причине однозначности применяемых предельных значений параметров) некоего иного института, доньше неизвестного праву и аргументам разумности, где предлагается использовать территориальные зоны, но без использования предельных параметров, замещаемых словами, обозначающих «требования», которые в силу принципиальной невозможности быть однозначными нуждаются в специально создаваемой дополнительной процедуре множественных трактовок-согласований.

Такого рода законодательная новелла является:

- ничем иным, как подменой максимального-необходимого-рационального на немаксимальное-недостаточное-нерациональное – подменой, которая обеспечивает сокрытие подлинной сути института градостроительного зонирования и его дискредитацию в правовом и технологическом отношениях³⁴⁵;

- свидетельством деградации качества законодательства – указателем направления его регрессивного развития в обратную сторону от того, что должно быть, что требуется со стороны подлинного градорегулирования³⁴⁶.

³⁴⁴ Противоположное невозможно: *систему ЗПГ* упразднить невозможно, поскольку невозможно полностью упразднить способность людей к разумению – к рациональному, доказательному мышлению.

³⁴⁵ См. *имитации в псевдоградорегулировании*.

³⁴⁶ См. *парадокс понуждения логикой к ухудшению качества дуалистического законодательства о градорегулировании по мере его развёртывания*.

5. Приложение. Дополнения к доказательствам, в пунктах 1-4 представленным.

Три дополнения в виде доказательств содержатся в данном приложении:

- доказательства факта внедрения в законодательство противоречия, состоящего в дублировании одной и той же содержательной позиции (обозначаемой не одинаковыми словами) в разных пунктах одного документа и в разных документах (см. 5.1);

- доказательства наличия сдвоенного факта: 1) факта упразднения прежде возможного полноценного института зонального-параметрического регулирования ВОО, но оставшегося не развёрнутым на практике, и 2) факта создания взамен как бы альтернативного института неполноценного регулирования посредством «требований к ВОО», словесно обозначаемых и потому навсегда обречённых быть юридически неоднозначными и неэффективными для практического применения (см. 5.2);

- доказательства того, что не существует в принципе никаких видов требований к ВОО, которые не могли бы быть преобразованы в соответствующие виды параметров и в соответствующие однозначно воспринимаемые предельные значения соответствующих видов параметров (см. 5.3).

5.1. Доказательства факта внедрения в законодательство противоречия, состоящего в дублировании одной и той же содержательной позиции (обозначаемой не одинаковыми словами) в разных пунктах одного документа и в разных документах.

По отмеченному вопросу существуют две стороны.

5.1.1. С одной стороны, ситуация такова:

5.1.1а) в целях подготовки проектной документации (ПД) для каждого объекта определяется то, что следует назвать габаритами объекта. Определяется габариты либо согласно пункту 6, либо пункту 7 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ. Такое определение включается в состав градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) – документа, который является обязательным основанием для подготовки ПД;

5.1.1б) с формальной-юридической точки зрения определение габаритов объекта не является компонентом «требований к ВОО», поскольку такие требования обозначены особо в пункте 18 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ (в виде «требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»³⁴⁷) при том, что габариты объекта уже определены либо в пункте 6, либо в пункте 7 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ, а значит,

³⁴⁷ Пункт 18 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ введен Федеральным законом от 29.12.2022 N 612-ФЗ).

никак не могут и не должны ещё раз определяться в пункте 18 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ, будучи уже однажды определёнными;

5.1.1в) перед выдачей разрешения на строительство ПД должна быть проверена на соответствие габаритов объекта ранее выданному ГПЗУ (проверена на соответствие либо пункту 6, либо пункту 7 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ). Такая проверка не является согласованием ВОО, поскольку при согласовании ВОО рассматривается вопрос о соответствии иному пункту – вновь введённому пункту 18 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ.

5.1.2. *С другой стороны, ситуация такова:*

5.1.2а) в «требованиях к ВОО» («требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта»³⁴⁸) имеется пункт 4, где фактически указывается, что габариты входят как компонент в состав ВОО и, значит, подлежат согласованию наряду с согласованиями иных требований в отношении ВОО³⁴⁹;

5.1.2б) получается, что по формальным-юридическим основаниям габариты как одна и та же содержательная позиция, разными словами обозначенная:

- представлены дважды в разном составе - как вне состава «требований к ВОО» (см. пункты 6, 7 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ), так и в составе «требований к ВОО» (см. пункт 4 постановления Правительства РФ от 29.05.23 № 857);

- подлежат согласованию дважды. Первый раз – в виде проверки ПД на соответствие ГПЗУ в отношении пунктов 6, 7 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ. Второй раз - в виде проверки ПД на соответствие ГПЗУ в отношении «требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства», обозначенных в пункте 4 постановления Правительства РФ от 29.05.23 № 857.

5.1.3. Таким образом, обнаружено противоречие в ГрК РФ, которое создано совокупным действием прежних положений ГрК РФ (пункты 6, 7 части 3 статьи 57.3) и механистически внедрённого в него нового положения (пункт 18 части 3 статьи 57.3), а также пункта 4 постановления Правительства РФ от 29.05.23 № 857.

5.1.4. Как устранить выявленное противоречие?

Выясняется, что в арсенале логики отсутствует какой-либо иной, не порождающий противоречий способ, кроме упразднения рассмотренных новелл ФЗ от 29.12.2022 N 612-ФЗ и возвращения к прежней редакции ГрК РФ с активным развёртыванием положений о необходимости регулирования ВОО не посредством словесно обозначаемых требований, в

³⁴⁸ Утверждены постановлением Правительства РФ от 29.05.23 № 857.

³⁴⁹ Пункт 4 постановления Правительства РФ от 29.05.23 № 857: *Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных решений объектов капитального строительства, определяющих их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка.*

принципе не позволяющих достичь юридической определённости-однозначности, но посредством установления предельных численных значений для соответствующих видов параметров (см. далее также приложение 5.3).

5.2. Доказательства наличия сдвоенного факта: 1) факта упразднения прежде возможного полноценного института зонального-параметрического регулирования ВОО, но оставшегося не развёрнутым на практике, и 2) факта создания взамен как бы альтернативного института неполноценного регулирования посредством «требований к ВОО», словесно обозначаемых и потому навсегда обречённых быть юридически неоднозначными и неэффективными для практического применения.

Указанные доказательства могут быть предъявлены путём фиксации следующих положений, относящихся к определению понятия «требования к ВОО» в изложении Федерального закона от 29.12.2022 N 612-ФЗ и постановления Правительства РФ от 29.05.23 № 857.

5.2.1. «Требования к ВОО» - это обозначение некоторых областей качеств, описываемых-характеризуемых словами.

5.2.2. В формальном-юридическом смысле «требования к ВОО»:

- не являются частью градостроительных регламентов.
- являются фактическим проявлением как бы нового института регулирования.

5.2.3. Не являются частью градостроительных регламентов «требования к ВОО» потому, что:

- в пункте 9 статьи 1 ГрК РФ не указано наличие «требований к ВОО» в составе компонентов градостроительного регламента;

- отсутствие такого указания не является случайным, но закономерным и необходимым, поскольку, если бы такое указание состоялось, то как бы само собой было утверждено следующее: 1) то, что в институте градостроительного зонирования сочетается диаметрально противоположное – (а) регулирование посредством однозначно понимаемых предельных значений параметров объектов и (б) регулирование посредством навсегда обречённых на неоднозначное понимание словесно оформленных требований; 2) сочетание в пределах одного правового института диаметрально противоположных компонентов есть ничто иное, как логическое и, соответственно, практическое уничтожение института регулирования – уничтожение посредством предъявления чего-то несообразного; 3) поскольку несообразное не должно содержаться в законодательстве, то намёки на его наличие не должны содержаться в законодательстве, то есть, не должно быть обсуждаемого указания о «требования к ВОО» в пункте 9 статьи 1 ГрК РФ.

5.2.4. «Требования к ВОО» являются фактическим проявлением как бы нового института регулирования.

Во-первых, «**новый** институт регулирования» - это ситуация, когда вводятся новые, ранее отсутствовавшие (а) предметы регулирования и (б) процедуры регулирования. В рассматриваемом случае мы имеем и то, и другое – имеем фактически новый институт регулирования.

Во-вторых, «**как бы новый** институт регулирования» (с акцентом на «как бы») - это:

- фактически введённый новый институт регулирования, но оставшийся не названным официально по причине невозможности его формального-юридического признания (см. доказательства в пункте 5.2.3), то есть, введённый «нелегально - контрабандным способом»;

- институт, незавершённый в содержательном и формальном отношениях, а то, что не завершено, то не максимально и, соответственно, неэффективно (более подробно об этом см. следующий пункт 5.3).

5.3. Доказательства того, что не существует в принципе никаких видов требований к ВОО, которые не могли бы быть преобразованы в соответствующие виды параметров и в соответствующие однозначно воспринимаемые предельные значения соответствующих видов параметров.

После рассмотрения новелл ГрК РФ, внедрённых в него Федеральным законом от 29.12.2022 N 612-ФЗ и юридическим образом понуждающих регулировать ВОО исключительно посредством слов, используемых для обозначения требований к такому регулированию (см. пункты 5.1, 5.2), следует более внимательно рассмотреть вопрос о регулировании ВОО посредством параметров.

Но прежде следует указать на существование вопроса теории, состоящего из двух частей: 1) первая часть вопроса - о широте/узости возможностей инструментария регулирования (либо в виде слов, либо в виде параметров) и 2) вторая часть вопроса – о наличии необходимости-целесообразности широко/узко использовать возможности этого инструментария для конкретных городов. В данном фрагменте анализа представлены доказательства в отношении только первой части вопроса – доказано, что инструментарий в виде параметров позволяет регулировать всё без исключения, что относится к ВОО. Это совсем не означает, что фактически имеющийся у нас «безграничный инструментарий» должен безгранично использоваться, но означает, что его применение должно разумно дозироваться сообразно конкретным ситуациям.

По первому вопросу обнаруживаются следующие положения.

5.3.1. ГрК РФ указывает на некоторые конкретные виды параметров, а также говорит об «иных параметрах»³⁵⁰. Это означает, что фактически любые виды параметров могут применяться для регулирования объектов, что правомерно, поскольку рационально. Однако, после внедрения новелл посредством № 612-ФЗ от 29.12.2022 в формальном-юридическом смысле применение параметров для регулирования именно ВОО перестало быть правомерным по причине прямого понуждения к применению исключительно слов, слагаемых в требования, и, соответственно, понуждения к неприменению предельных значений параметров.

Тем не менее, логика регулирования ВОО посредством параметров не может быть упразднена даже новеллами федерального закона, поэтому эта логика должна быть реконструирована-восстановлена беспристрастным анализом.

5.3.2. Параметры – это размерности, цифрами, числами отмечаемые для отделения дозволенных к созданию областей качества от областей недозволенного-неприемлемого качества.

5.3.3. Параметры-размерности не могут существовать без их привязки к объектам, элементам объектов, в том числе к элементам фасадов (таких как цоколи, карнизы, проёмы и многое иное).

5.3.4. Само существование связки «размерность – элемент объекта» указывает на большее – на наличие более широкой объективно существующей неразрывной целостности, состоящей из трёх компонентов – суть трёх видов сопряжённых качеств: (а) размерность элемента, (б) фактура элемента, (в) цвет элемента.

5.3.5. Для любой логико-правовой схемы регулирования ВОО необходимо сделать первый шаг – выделить указанные виды сопряжённых качеств посредством использования слов, которые могут быть названы «требованиями»³⁵¹. На самом же деле это не есть нечто окончательное в виде требований, а лишь предварительное задание для обязательного выполнения последующей работы по регулированию ВОО. Здесь имеется развилка в отношении этого неизбежного-обязательного задания: (1) либо последующая работа останется навсегда незавершённой, результаты которой будут предъявляться умножением неоднозначно трактуемых слов, (2) либо последующая работа будет завершена в юридическом и содержательном отношениях посредством предъявления её результатов однозначно трактуемыми предельными значениями соответствующих параметров.

5.3.6. Для уяснения содержания этой развилки имеется важное положение теории, понуждающее к соответствующим законодательным действиям и состоящее в следующем³⁵²:

³⁵⁰ См. части 1, 1.2 статьи 38 ГрК РФ.

³⁵¹ См. постановление Правительства РФ от 29.05.23 № 857.

³⁵² Далее при описании пунктов 5.3.6 и 5.3.7 использовались аргументы, рассмотренные при изучении вопроса 3.3.3 в книге, размещённой по адресу:

- после того, как определены виды сопряжённых качеств (см. пункт 5.3.4), последующая работа неизбежным образом направлена на отделение (в рамках каждого вида качеств) области дозволенного от области недозволенного;

- такое последующее отделение уже не есть отделение области одного качества от области иного качества (поскольку такое отделение уже состоялось и теперь происходит иное отделение – отделение в рамках одного и того же качества), а значит, отделение должно происходить не иначе, как только посредством установления неких конвенциональных количественных границ – параметров.

Поскольку с этим фундаментальным положением теории «ничего поделаться нельзя» (кроме как принять его безропотно и с благодарностью за помощь в обретении ранее отсутствовавшего понимания), то в принципе не может быть найдена никакая иная возможность существовать в подлинном завершённом виде работам по регулированию ВОО, как только в виде конечного результата развёртывания «требований» в предельные значения соответствующих видов параметров.

5.3.7. Осталось убедиться в том, что любые виды «требований к ВОО» (включая те, которые изложены в постановлении Правительства РФ от 29.05.23 № 857) заведомо могут быть преобразованы и должны быть преобразованы (согласно понуждениям теории – см. пункт 5.3.6) в соответствующие однозначные предельные значения соответствующих видов параметров. Такое убеждение приобретается на теоретическом (логиико-законодательном) уровне и на практическом уровне.

С точки зрения теории (логики законодательства):

- параметры – это размерности элементов объекта. Здесь очевидной является технология перевода словесных требований в предельные значения соответствующих параметров;

- параметры-размерности объекта и его частей не существуют отдельно от их материального воплощения, то есть, существуют в неразрывной связке с их фактурой, цветом. Эта связка не может не фиксироваться, должна фиксироваться. Существует два способа такой фиксации в местных правилах землепользования и застройки в части регулирования ВОО: 1) посредством указания параметров-размерностей в их привязке к конкретным видам строительных материалов, конструкций, а также к конкретным цветовым решениям соответствующих частей фасадов (чего закон не запрещает и не может запрещать в силу объективного существования цельности указанных компонентов – см. пункт 5.3.4); 2) посредством выполнения тех же самых действий с той лишь разницей, что конкретные виды строительных материалов, конструкций, а также конкретные цветовые решения фасадов

обозначаются не словесными указаниями-описаниями, но специально установленными для них идентификационными обозначениями-индексами – суть ещё одним проявлением параметров-размерности.

Практика убедительно подтверждает высказанные теоретические основания для технологии преобразования словесных требований в предельные значения соответствующих параметров³⁵³.

5.3.8. Резюме в отношении данного блока доказательств.

Посредством анализа доказано, что логико-правовая схема регулирования ВОО, внедрённая последними новеллами в ГрК РФ является противоречивой и несовершенной, а её появление и распространение свидетельствует о регрессивном развитии законодательства в направлении, противоположном тому, чего требует подлинное градорегулирование³⁵⁴.

Время в градорегулировании – особенности отображения в документах

Время в градорегулировании – это тема о том, как фиксируются различные проявления времени в решениях, относящихся к городу и дифференцируемых по различным аспектам:

а) по различной удалённости в будущее различных состояний города на соответствующие периоды и планируемые рубежи времени;

б) по различным адресатам принимаемых решений – органам власти, девелоперам-застройщикам, иным правообладателям недвижимости;

в) по различному правовому статусу принимаемых решений³⁵⁵;

г) по различным частям территории города и по различным объектам;

д) по разным аспектам, в том числе связанным с «переплетением» аспектов а), б), в), г).

Очевидно, что:

³⁵³ См., например, «Обзор зарубежного опыта инклюзивного градостроительного регулирования». Фонд Институт экономики города, 2017, 49 с. (раздел 7):

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/obzor_zarubezhnogo_opyta_inklyuzivnogo_gradostroitel'nogo_regulirovaniya_institut_ekonomiki_goroda_0.pdf

³⁵⁴ См. *парадокс понуждения логикой к ухудшению качества дуалистического законодательства о градорегулировании по мере его развёртывания; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.*

³⁵⁵ Имеются в виду следующие решения:

в1 – решения декларативные, не влекущие за собой формализованной юридической ответственности для органов власти (см., например, *мастер-план*);

в2 – решения, сопряжённые с юридической ответственностью для органов власти, - ответственностью, которая должна наступать по истечении определённого периода времени;

в3 – решения, устанавливающие правовые гарантии использования недвижимости для их правообладателей – гарантии без установления для них временных границ действия;

в4 – решения как правовые основания для принятия в соответствующее время иных решений по изменению правовых гарантий вида в3;

в5 – иные решения.

1) в **законодательстве о градорегулировании** (не дуалистическом, но подлинном – не противоречивом) должны быть представлены все перечисленные выше аспекты как необходимые-обязательные, не избыточные;

2) должна быть организована система подготовки **документов градостроительного проектирования** – система эффективная, непротиворечивая³⁵⁶;

3) в условиях активного законотворчества со стороны **альфа-бенефициаров строительства**, создающих **дуалистическое законодательство** и **несистему точечного-административного градостроительства** должны быть совершены действия по «упрощению»³⁵⁷ вплоть до выхолащивания сути неопровержимых-обязательных положений 1) и 2)³⁵⁸.

Всевременность-вневременность и кратковременность-сиюминутность в градорегулировании

Предопределённой неизбежностью является такая ситуация, чтобы в системе градорегулирования:

1) одновременно присутствовали самые крайние проявления человеческой жизни, включая сочетания всевременности-вневременности и кратковременности-сиюминутности;

2) сложились альтернативные парадигмы сочетания всевременности-вневременности и кратковременности-сиюминутности³⁵⁹:

2.1) парадигма А, согласно которой город развёртывается из **ценностей пространственных базовых**, нуждается в их законодательном закреплении, имеет предзаданную (в соответствующих пределах) **идентичную морфологию застройки**, которая подлежит планированию, **зональному-правовому градорегулированию** и последовательной реализации согласно планам³⁶⁰;

³⁵⁶ См. разделы 1, 2, 4 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

³⁵⁷ См. **упрощенчество как принудительная потребность для псевдоградорегулирования.**

³⁵⁸ Некоторые проявления указанных действий:

- ошибочное отождествление правил землепользования и застройки и генерального плана. См. «Вопрос о соотношении правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и генерального плана (ГП) согласно определению Верховного Суда Российской Федерации» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/506072362.pdf>, а также **идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки;**

- попытки ошибочного освобождения органов власти от юридически значимой ответственности за реализацию принятых решений. См.: **мастер-план; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.**

³⁵⁹ См. **парадигмы градорегулирования альтернативные.**

³⁶⁰ См. **аксиоматика градорегулирования.**

2.2) парадигма Б, согласно которой город не развёртывается из «несуществующих» *ценностей пространственных базовых*, не нуждается в их законодательном закреплении (по причине, якобы, отсутствия оных), не имеет предзаданную (в соответствующих пределах) *идентичную морфологию застройки*, которая по причине отсутствия (или «мнимости наличия») не подлежит планированию и не подлежит последовательной реализации согласно планам (которые не нужны в силу, якобы, ложного представления о необходимости их последовательного выдерживания), но город развёртывается наиболее рационально и эффективно в результате осуществления ситуативно-сиюминутно-произвольно возникающих *выгодоприобретательных интересов алфа-бенефициаров строительства*;

3) в условиях постсоветской России возобладал выбор в пользу парадигмы Б, развёртывание которой обеспечивается специально созданным *дуалистическим законодательством*, «нейтрализующим» *систему зонального-правового градорегулирования* и «продвигающего» *несистему точечного-административного градостроительства*³⁶¹.

Всевременный город, сиюминутный город для переделывания, сиюминутный город как бы навсегда – см. *блага в виде жилья – альтернативные подходы к созданию посредством массового строительства*

Вседозволенность как научный термин и как неизбежность в проявлениях практики псевдоградорегулирования

Когда нет заведомо предъявленных юридически значимых запрещающих положений со стороны власти, то все предложения со стороны *алфа-бенефициаров строительства* становятся дозволенными – вседозволенными. В этом «прелесть» понятия вседозволенность, которое в *псевдоградорегулировании* согласуется с понятием *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

Научный термин становится таковым, когда предъявляется его доказательное определение. Термин «вседозволенность в псевдоградорегулировании» определяется доказательно следующим образом.

То, что называется «вседозволенностью» упраздняется с момента вступления в силу закона, а закон готовится и принимается заблаговременно – для того, чтобы упредить-

³⁶¹ См. *столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего*.

предотвратить возможность проявления вседозволенности-беззакония в случае, если бы закон не был бы принят заблаговременно³⁶².

Закон в градорегулировании – это ничто иное, как правовой режим использования земельных участков, это *градостроительные регламенты* в составе *правил землепользования и застройки*. Если нет в указанном виде закона, то царствует вседозволенность в градорегулировании³⁶³. Далее вступает в силу другой закон, понуждающий к действиям в проявлениях психологических, псевдозаконодательных, псевдоидеологических и псевдотехнологических, а именно, следующим образом:

1) факт отсутствия закона, который должен быть принятым, но оказался не принятым, является упрёком для общества, претендующим быть цивилизованным. Поэтому здесь возникает развилка из двух направлений: либо вспомнить о законе, вернуться к закону, подготовить и принять его, либо придумать нечто замещающее закон;

2) в определённых обстоятельствах уже нельзя вернуться к закону, подготовить и принять его, поскольку он оказался отсутствующим не случайно, но по намерению, согласно которому исходно имеется потребность у *альфа-бенефициаров строительства* отвергнуть закон, воплощаемый в *системе зонального-правового градорегулирования (ЗПГ)*, и утвердить *несистему точечного-административного градостроительства (ТАГ)*³⁶⁴;

3) в рамках предзаданных целевых установок альфа-бенефициаров строительства начинает действовать своя неумолимая логика следующим образом:

3.1) в принципе невозможно в рамках законодательства номинально упразднить фундаментальные основы системы зонального-правового градорегулирования, а в силу невозможности совершить такое упразднение эти основы придётся оставить, но только номинально;

3.2) параллельно с выполнением действий согласно положению 3.1 придётся обеспечить какие-то законодательные основы для возможности существования *несистемы ТАГ* – существования независимого от *системы ЗПГ*. При этом не потребуются продолжительного времени для обнаружения того, что непротиворечивым образом такое обеспечение предоставить невозможно в принципе³⁶⁵. После обнаружения такой невозможности являет себя для применения на практике принцип, согласно которому **«цель оправдывает любые средства, включая псевдозаконодательные»**. Поэтому далее надлежит неуклонно

³⁶² См. *преступление в градорегулировании*.

³⁶³ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

³⁶⁴ См. *«приватизация» градорегулирования – проявление максимальное*.

³⁶⁵ Неопровержимое доказательство наличия принципиально неустранимых противоречий в попытках обеспечить законодательно оправданное существование *несистемы ТАГ* содержится, например, в пункте 1.3 определения понятия *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

продвигаться к намеченной цели, а именно: надо руководствоваться специфической логикой (уязвимой со стороны неустранимых противоречий, но намеренно не замечаемых до поры до времени), умалчивать об ущербности этой логики, но зато максимально применять на практике несистему ТАГ;

4) после выполнения самых последних мероприятий по закреплению псевдозаконодательных основ для существования *несистемы ТАГ*³⁶⁶ обнаруживается наиболее наглядным образом содержание этой несистемы в проявлениях псевдоидеологических и псевдотехнологических:

4.1) псевдоидеологическое содержание несистемы ТАГ может быть описано в трёх пунктах:

4.1.1) посредством применения этой несистемы продолжается и ещё более утверждается идеология внедрения вседозволенности в псевдоградорегулировании и архитектуре, поскольку закон как понуждение к заблаговременному разумению посредством предваряющей аналитической, профессиональной работы с юридически значимыми результатами перестал быть обязательным³⁶⁷;

4.1.2) лишение закона его законодательного статуса, суть фактически состоявшееся упразднение закона, есть ничто иное, как молчаливое признание абсолютного приоритета случайности-ситуативности перед будущим – за правом специалистов не реагировать на будущее, капитулировать перед будущим (поскольку каждое-любое появление «нового будущего») должно априори признаваться важнее предшествующего, «старого будущего», явленного пониманию до появления последующего, «нового будущего»), то есть, специалистам заведомо предписано склоняться перед ситуативными *выгодоприобретательными интересами альфа-бенефициаров строительства*, какими бы они не были – склоняться перед вседозволенностью;

4.1.3) в области рациональности не дано *несистема ТАГ* претендовать на статус идеологического течения, истоки которого начинаются с принципиально неупраздненных противоречий (см. выше), поскольку не устоит то, что разделено внутри себя несогласованностями. Но зато эта несистема через своих бенефициаров должна голословно предъявлять свои идеологические претензии, а также безраздельно пользоваться выгодами

³⁶⁶ Мероприятий, представленных в пункте 3 данного фрагмента, а также обозначенных в определениях понятий: *градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) и новеллы дуалистического законодательства; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение.*

³⁶⁷ См. *непрофессионализм – потребность в нём и в его сокрытии при несистеме точечного административного градостроительства.*

предположительно рациональной технологической системы, о степени рациональности которой также надлежит публично умалчивать³⁶⁸.

4.2) псевдотехнологическое содержание несистемы ТАГ:

4.2.1) псевдотехнологичность (наличие неподлинной технологии) тогда по необходимости изобретается, когда подлинная, более рациональная технология намеренно отвергается (отвергается не с позиции качества самой технологии, но с «навязанной» позиции *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*);

4.2.2) рациональная технология, не выполненная заблаговременно и отвергаемая как раз по причине её заблаговременности и открытости (см. выше), как бы принудительно замещается незаблаговременными, а значит, ситуативными, по случаю и быстро выполняемыми экспромтом действиями вне контекста градоустроительного, оставшегося без заблаговременного оформления юридически значимыми положениями. Потребную скорость действий при отсутствии времени могут обеспечить только эксперты. Их привлечение должно происходить всегда, но здесь оно «убивает сразу двух зайцев» - призвано обеспечивать: (а) предполагаемые скорость и качество и (б) поддержание внешнего престижа администрации, отказавшейся от более рациональной правовой технологии действий;

4.2.3) логика рассматриваемой «незаблаговременной-неконтекстуальной-неправовой» технологии неизбежно заманивает экспертов в смысловую ловушку по инерции совершения следующих шагов, диктуемых логикой: 1) решение связано с будущим; 2) при *несистеме ТАГ* будущее намеренно лишено юридически значимых пределов; 3) имеются субъекты, кровно заинтересованные в том, чтобы такие пределы отсутствовали, - субъекты, обладающие эффективными способами продвижения своих интересов в направлении неустановления для них пределов – в направлении вседозволенности; 4) эксперты лишены возможности в режиме экспромта обрести и предъявить качественное-обоснованное, строго профессиональное знание в отношении будущего (такое знание может быть обретоено не иначе, как только в результате аналитического, заблаговременного исследования по методам подготовки документов градорегулирования – методам, уже ранее намеренно отвергнутым в рамках применяемой несистемы ТАГ); 5) совокупность представленных положений почти лишают призываемых на заседания соответствующих комиссий экспертов обрести независимое, профессиональное мнение, но скорее направляют процесс формирования таких мнений в общее русло с течением выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства - интересов, воплощение которых предопределено принципом *локальной-внесистемной максимизации застройки* – суть принципом вседозволенности.

³⁶⁸ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.*

Таким образом, «вседозволенность» - это термин, который в псевдоградорегулировании имеет признаки научного определения, а также очевидные-визуальные проявления в практике *псевдоградорегулирования*³⁶⁹.

Выгодоприобретательные интересы в градорегулировании³⁷⁰ – это интересы, связанные с приобретением выгод субъектами, вовлечёнными в процессы создания для продажи объектов капитального строительства.

Выгодоприобретательные интересы бывают двух видов – рациональные-справедливые и нерациональные-несправедливы. Различия между теми и другими определяются следующими взаимосвязанными положениями.

1. Объекты капитального строительства соседствуют друг с другом. Это значит, что они не должны несоразмерно препятствовать нормальному функционированию друг друга.

2. Для обеспечения положения-требования 1 нет иного способа действий, кроме как применять инструменты зонального-параметрического права в городе³⁷¹ – вводить ограничения на предельные размеры объектов капитального строительства во имя рациональности и справедливости - размеры, определяемые с позиции целостного восприятия-планирования развития города. Таким образом обеспечиваются выгодоприобретательные интересы рациональные-справедливые.

3. Нынешняя **правовая реальность** характеризуется тем, что допускается не применять положение 2, но допускается применять диаметрально противоположное положение, согласно которому не с позиции целостной организации города определяются предельные параметры объектов капитального строительства, но с позиции индивидуальных-частных-внесистемных интересов **альфа-бенефициаров строительства**. Определяются посредством применения принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**, когда намеренно создаются избыточные-несоразмерные объёмы застройки³⁷² и, соответственно, возникают избыточные-несоразмерные поступления для альфа-бенефициаров строительства – обеспечиваются выгодоприобретательные интересы нерациональные-несправедливые-избыточные.

Такого рода избыточные выгодоприобретательные интересы поддерживаются эксклюзивным законодательством и сопряжены с дополнительными административными барьерами³⁷³ и, соответственно, с несоразмерно высокой ценой жилищной продукции³⁷⁴ - с

³⁶⁹ См. рис. 2; 10; 19-2.2; 19-3.3; 19-3.4; 22; 24.

³⁷⁰ См. **альфа-бенефициары строительства**.

³⁷¹ См. **принцип зональности права в городе**.

³⁷² См. **соразмерная застройка; несоразмерная застройка; идентичность морфологии застройки города**.

³⁷³ См. **административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства**.

³⁷⁴ См. **цена жилья в контексте градорегулирования**.

теми проявлениями, которые неизбежно сопутствуют *несистеме точечного-административного градостроительства*.

Высота застройки максимальная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения

Является ли максимальная высота застройки универсальным инструментом градорегулирования (то есть инструментом, во всех без исключения случаях подлежащим применению), или нет?

До недавнего времени как *теория градорегулирования*, так и практика (в том числе, законодательная³⁷⁵) отвечали на этот вопрос в унисон таким образом, что в соответствующих случаях (назовём их проявлениями ситуации вида А), на локальных, специально ограниченных территориях могут целенаправленно вводиться исключения ради неустановления предельной высоты застройки - ради создания конгломератов-скоплений небоскрёбов в мегацентрах мегаполисов. Есть предположение (в этом тексте намеренно выдвигаемое для проверки), что это время согласия теории и практики, якобы, закончилось отвержением (отнюдь не опровержением - !) практикой теории – закончилось с того самого момента, когда вступил в силу уникальный, единственный в своём роде правовой акт, согласно которому не только на локальных, специально выделенных территориях, таким допущениям может придаваться юридический статус, но без установления границ таких территорий, тотально на всю территорию мегаполиса без разбора, якобы, может распространяться «бесконечность высоты» планируемых к созданию объектов (назовём созданное уникальным актом положение ситуацией вида Б)³⁷⁶.

Чтобы доказательно ответить на поставленный вопрос придётся привести известные, ранее опубликованные, а также дополнительные аргументы и доказательства применительно к ситуациям вида А и Б, которые обнаруживают себя как альтернативные. В порядке методологической преамбулы (без введения которой невозможно будет до конца разобраться в обсуждаемом вопросе) следует указать на тот доказанный факт, что возникновение ситуаций вида А и Б предопределено особыми сочетаниями-связками альтернативных *типов*

³⁷⁵ См. *законодательство о градорегулировании*.

³⁷⁶ См. пункты 1, 2.1, 2.2 Постановления Правительства Москвы от 2 февраля 2024 г. № 199-ПП «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП»(*). Там, в частности, сказано: «3.4.3(1). Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливаются для всех территориальных зон (подзон территориальных зон)...»; «2.1. Действие пункта 3.4.3(1) ... распространяется также на градостроительные регламенты, установленные ... до дня вступления в силу настоящего постановления».

(*) Речь идёт о внесении изменения в то Постановление № 120-ПП, посредством которого в марте 2017 года были утверждены правила землепользования и застройки города Москвы».

градорегулирования и альтернативных видов *морфологии застройки*³⁷⁷. По пунктам разберём каждую из обозначенных ситуаций.

1. **Ситуация вида А**, или «ситуация локальной-ограниченной беспредельности высот зданий». Эта ситуация определяется наличием связи между (1) *системой зонального-правового градорегулирования* и (2) поляризованной-дифференцированной морфологией застройки мегаполиса³⁷⁸. Характеристики ситуации вида А складываются из следующих положений.

1.1. При ситуации вида А применяются одновременно-параллельно два института регулирования, как (а) институт установления предельных-максимальных высот для объектов, расположенных в абсолютном большинстве различных территориальных зон мегаполиса, так и (б) институт намеренного неустановления предельных-максимальных высот (или иначе - установления «беспредельных высот») для объектов, расположенных на специально ограниченной территории мегацентра мегаполиса.

1.2. Функционирование обоих институтов строится на универсальном «принципе зонального равенства прав». Согласно этому принципу признаётся равенство прав для всех правообладателей недвижимости, расположенной в соответствующих территориальных зонах и там планируемой к созданию: для института (а) – равенство прав создавать объекты не выше значений, **предустановленных** правовым-градоустроительным зонированием; для института (б) – равенство прав создавать сколь угодно высокие объекты согласно **предустановлениям** правового-градоустроительного зонирования.

1.3. Из «**принципа зонального равенства прав**» следует как его логическое следствие другой принцип - «**принцип невмешательства администрации в предустановленные права**» (в те права, которые именно с участием администрации как раз и были заблаговременно установлены публично). То есть:

- идентичная морфология застройки мегаполиса³⁷⁹ предопределена на будущее посредством заранее выполненной аналитической-проективной работы по выявлению, осмыслению, моделированию и закреплению этой идентичности в нормативном правовом акте градоустроительного зонирования. Поэтому идентичная морфология застройки становится той **ценностью**, которая оберегается также и администрацией, - той морфологией

³⁷⁷ См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки*.

³⁷⁸ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*, а также рис. 8, 19-2.3А, 19-2.3Б и комментарии к ним.

³⁷⁹ См. *идентичность морфологии застройки города*.

застройки, деструктурирование которой является нарушением закона (регионального, местного) - преступлением³⁸⁰;

- отсутствует возможность для возникновения противоположной ситуации, когда по причине оказавшейся невыполненной работы по планированию-зонированию города возникла бы необходимость выполнять эту работу «вдогонку, задним числом», каждый раз индивидуально применительно к каждому отдельному случаю, как бы опираясь на пустоту (почти в буквальном смысле) в виде отсутствия результатов такой работы – пустоту, которую по необходимости приходилось бы замещать административным творчеством (лишённым основания в виде правового-градостроительного зонирования), по причине бесосновности нуждающимся в псевдо-облагораживании посредством демонстративной имитации наличия экспертного сопровождения процесса *ручного управления в градорегулировании*.

1.4. Институт (а) установления предельных-максимальных высот для объектов, расположенных в абсолютном большинстве различных территориальных зон:

- применяется, как правило, в сочетании с широким набором иных предельных параметров объектов (вплоть до применения при необходимости параметров, регламентирующих различные проявления внешнего облика застройки³⁸¹);

- получает возможность быть применяемым с целью сохранения и обеспечения формирования различных видов *соразмерной застройки* (с наличием её правовой защиты от недозволенного-незаконного внедрения *неприкаянных небоскрёбов* на территории, не предназначенные для их размещения). Эта цель становится достигаемой в принципе по той главной причине, что неприменение института предельных высот объектов на локальной территории мегацентра притягивает в эту локальную территорию «всё избыточное и несоразмерное» в виде небоскрёбов, но зато освобождает иные, «не-небоскрёбные» территории именно для того, чтобы там применялся противоположный институт установления предельных высот объектов вкупе с иными видами параметров, обеспечивающих комфортное проживание в соразмерной, не-небоскрёбной застройке различных видов.

1.5. Институт намеренного неустановления предельных-максимальных высот для объектов, расположенных на специально выделенной территории мегацентра мегаполиса (или иначе: институт дозволения создавать «объекты беспредельно высокие») существует и

³⁸⁰ Для сравнения см.: *преступление в градорегулировании - преступление через закон путём его упразднения; абсолютная амнистия в градорегулировании*.

³⁸¹ Для сравнения ситуации А с ситуацией Б (которая описывается далее в пункте 2) см., например, определения понятий: *регулирование внешнего облика застройки; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение; градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) и новеллы дуалистического законодательства*.

развивается благодаря разумному сочетанию альтернативных институтов, каждый из которых регулируется нормами права в рамках *системы зонального-правового градорегулирования*.

1.6. При ситуации А мегаполис, достигнув своей «морфологической зрелости», может продолжать и далее развиваться параметрически (в количественном отношении), не утрачивая своей *идентичности морфологии застройки*, поскольку имеет место некая соразмерность-переключка двух видов территорий:

- территории, где применяется институт установления верхних-максимальных пределов застройки, не могут быть утрачены морфологически по причине недопущения внедрения в эти территории избыточной застройки³⁸² – недопущения благодаря применению института правового *градостроительного зонирования*;

- альтернативные территории, где не применяется институт установления верхних-максимальных пределов застройки, также не могут быть утрачены морфологически по причине того, что именно они специально предназначены для поглощения-переваривания в себе безграничных объёмов всё новой и новой небоскрёбной застройки за счёт намеренного несдерживания её стремления вверх – стремления, реализация которого заведомо и полностью гарантирована (но не далее фиксированных границ специальной территории мегацентра) применением института правового *градостроительного зонирования*.

2. **Ситуация вида Б**, или «ситуация тотальной-всеобщей беспредельности высот зданий»³⁸³. Эта ситуация определяется наличием связки между (1) *нестемой точечного-административного градостроительства* и (2) неполяризованной-недифференцированной морфологией застройки мегаполиса³⁸⁴. Характеристики ситуации вида Б складываются из следующих положений.

2.1. В *теории градорегулирования* возникновение ситуации вида Б до недавнего времени считалось немислимым в силу её очевидного противоречия здравому смыслу, воплощённому в неупразднимых целях развития города, и универсальных требованиях федерального законодательства³⁸⁵ – считалось вплоть до принятия Постановления № 199-ПП от 2 февраля 2024 года³⁸⁶. Поэтому необходимо выполнить соответствующий анализ, в

³⁸² См. *перебор застройки, недобор застройки*.

³⁸³ В этом месте следует обратить внимание на то, что обе ситуации (А и Б) относятся к «беспредельности высот зданий» с той разницей, что ситуация вида А распространяется на локальную-ограниченную территорию внутри мегаполиса, а ситуация вида Б распространяется на всю территорию мегаполиса тотально-неограниченно.

³⁸⁴ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*, а также рис. 8, 19-2.3А, 19-2.3Б и комментарии к ним.

³⁸⁵ См. например, основные принципы законодательства о градостроительной деятельности, изложенные в статье 2 ГрК РФ. См. также: *запреты в градорегулировании; ценности пространственные – базовые и над-базовые; цинизм – сущность и неизбежность проявления в дуалистическом законодательстве о градорегулировании*.

³⁸⁶ См. сноску к преамбуле определения данного понятия - *высота застройки предельная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения*.

котором потребуется восстановить-реконструировать логику процесса создания Постановления № 199-ПП: осмыслить логические основания в виде постановки задачи, оценить качество выполнения задачи на федеральном и региональном уровнях, а также воспроизвести на логическом уровне заведомо предопределённые последствия применения созданных законодательных новелл в указанном Постановлении.

2.2. Начинать следует с оснований – с качества тех формально-юридических оснований, которые были подведены со стороны федерального законодательства для обеспечения самой возможности возникновения на региональном уровне ситуации вида Б, - с того качества, которое явлено в виде совокупности положений, зафиксированных ниже в пунктах 2.2.1 – 2.2.4. Теория, работающая на упреждение любых проявлений практики, указывает на следующее.

2.2.1. Качество в области законодательства начинается с недопущения в него противоречий по принципу: есть противоречия – нет качества, но зато есть деструкция, которая неотвратимо себя предъявит, несмотря на любые «добрые намерения», оставшиеся недодуманными до конца³⁸⁷.

2.2.2. Ситуация вида Б никак не может быть создана на региональном, местном уровнях при отсутствии соответствующих правовых оснований на уровне федерального законодательства – на уровне Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ). Чтобы такие основания создать первоначально должна появиться соответствующая мысль, облечённая в форму задачи. Такая задача может не формулироваться специально, но она всегда и непременно будет «просвечивать» через нормы законодательства так долго, как эти нормы будут существовать³⁸⁸. Оказывается, что эта задача «сама себя обнаруживает» в виде положений неотвратимой логики (см. пункты 2.2.2а - 2.2.2г):

2.2.2а) в принципе невозможно придумать такие формально-юридические основания для возникновения ситуации вида Б, чтобы они были непротиворечивыми;

2.2.2б) вопреки положению 2.2.2а необходимо всё же создать ситуацию вида Б – необходимо для *альфа-бенефициаров строительства*, действующих в условиях *несистемы точечного-административного градостроительства*, которая призвана содействовать реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* (принципа, который является квинтэссенцией ситуации вида Б);

2.2.2в) для того, чтобы «вопреки всему» создать ситуацию вида Б необходимо придумать иные основания – такие основания, которые могли бы использоваться вопреки их заведомой

³⁸⁷ См. *деструкция города строительством; «приватизация» градорегулирования.*

³⁸⁸ См. *текст закона как памятник намерений, включая небескорыстные.*

противоречивости. В этом состоит задача – фактически нерешаемая задача, которую всё же необходимо решить;

2.2.2г) для решения указанной нерешаемой задачи требуется предварительное, обязательное условие, а именно: необходимо иметь поддержку в виде наличия прецедентов создания противоречий в законодательстве - противоречий очевидных, но долгие годы как бы не замечаемых и, соответственно, не решаемых, якобы, не подлежащих решению по причине их мнимой-подменной непротиворечивости. Оказываются, что указанные прецеденты имеются в наличии в дуалистическом *законодательстве о градорегулировании* и в немалом количестве³⁸⁹. То есть, обязательное условие соблюдено и можно двигаться дальше.

2.2.3. Особенности заранее предопределённого решения и состоявшегося решения задачи на федеральном уровне – решения, которому неизбежно быть никаким иным, как только противоречивым. Эти особенности определяются последовательностью положений 2.2.3а – 2.2.3м³⁹⁰:

2.2.3а) в заданных обстоятельствах предопределено было возникнуть тождеству между предопределённым решением и состоявшимся решением, поскольку и для первого, и для второго решения в отношении принципиально нерешаемой задачи исходно существовал и существует только один-единственный выбор;

2.2.3б) один-единственный выбор состоял-состит в том, что ситуация Б должна максимизировать до предела возможности применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*. Для этого должны быть ликвидированы правила землепользования и застройки (ПЗЗ) фактически, поскольку номинально их упразднить невозможно³⁹¹;

2.2.3в) фактическое упразднение ПЗЗ может состояться только посредством ГрК РФ – посредством создания опции для региональных, местных властей как возможности неиспользования ПЗЗ, отказа от предъявления в составе регионального, местного нормативного правового акта (суть - закона в виде ПЗЗ) предельных параметров разрешённого строительства. Очевидно, что при избрании такой опции фактически происходит «отказ согласно федеральному закону» от применения института градостроительного зонирования;

2.2.3г) то, что в заданных условиях и обстоятельствах требует логика, должно быть выполнено и потому было выполнено. На практике возможность применения «на местах» указанной опции была обеспечена Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ, который

³⁸⁹ См., например, *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

³⁹⁰ Далее использован текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/900597940.pdf>

³⁹¹ См. *правила землепользования и застройки (ПЗЗ)*.

внедрил часть 1.1 в статью 38 ГрК РФ, а в этой части использовал слова «не подлежат установлению», адресуемые предельным параметрам разрешённого строительства. После этого стало, якобы, возможным не устанавливать предельные параметры разрешённого строительства не только в случаях, определённых частью 6 статьи 36 ГрК РФ, но и во всех иных случаях, везде и всегда – при наличии у местных органов власти всего лишь желания отказываться от применения института градостроительного зонирования на «приглянувшихся» (суть - любых) территориях;

2.2.3д) на самом деле было внедрено очевидное противоречие в ГрК РФ, поскольку часть 1.1 статьи 38 прямым образом противоречит части 6 статьи 36, а именно: часть 6 статьи 36 исчерпывающим образом определяет территории, в отношении которых не устанавливаются градостроительные регламенты (включая предельные параметры разрешённого строительства); новая часть 1.1 статьи 38 вопреки части 6 статьи 36 неправомерно-безосновно расширяет этот перечень, то есть, является незаконной;

2.2.3е) очевидно, что ГрК РФ должен быть освобождён от противоречий, включая то, которое указано выше в пункте 2.2.3д. Как? Чтобы ответить на этот правомерный вопрос надо всего лишь завершить оставшуюся незавершённой логику внедрения части 1.1 в статью 38 ГрК РФ;

2.2.3ж) указанная логика может быть завершена одним из двух способов:

- либо путём упразднения части 1.1 статьи 38 ГрК РФ, некогда ошибочно введённой в ГрК РФ в качестве нормы, которая, якобы, может применяться фактически повсеместно – всего лишь по произвольному желанию, для реализации которого не требуется предъявлять абсолютно никаких обоснований³⁹²;

- либо путём чёткого указания условий для применения части 1.1 статьи 38 ГрК РФ. В качестве таковых нет возможности указывать никакие иные условия, как только те, согласно которым указанная часть может применяться исключительно в территориальных зонах, специально предназначенных для «небоскрёбного строительства» - в зонах, определённых посредством системных документов градорегулирования – *генерального плана и правил землепользования и застройки*³⁹³;

2.2.3з) после пункта 2.2.3ж указанная несубъективная логика продолжает «самопроизвольно» развёртываться (независимо от пристрастий как авторов

³⁹² См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

³⁹³ См. *соразмерная застройка; неприкаемые небоскрёбы; пределы роста для мегаполиса*; а также рис. 19-4.2А; 19-4.2Б; 19-4.2В с комментариями к ним, включая разбор содержания и причин допущения градостроительной ошибки по созданию заведомо недостаточного мегацентра мегаполиса – ошибки, предопределившей хаотичное-деструктивное распространение по всему мегаполису *неприкаемых небоскрёбов*.

дуалистического законодательства, так и потенциальных авторов подлинного законодательства о градорегулировании) к своему предельному завершению следующим образом в виде императивных заданий, выполнение которых будет означать необходимость:

- подготовить и принять подлинные ПЗЗ (а первоначально - упразднить номинальные-фиктивные ПЗЗ, противоречащие и ГрК РФ, и ЗК РФ³⁹⁴);

- ввести в генеральный план юридически значимые положения (ныне из него фактически упразднённые), включая положения, подлежащие трансляции в ПЗЗ, об определении границ специальных зон «небоскрёбного строительства»;

2.2.3и) при выполнении указанных императивных задач придётся учитывать противонаправленные тенденции развёртывания противоречивого, *дуалистического законодательства*, направленного на «окончательное упразднение» базовых документов градостроительного проектирования в *системе зонального-правового градорегулирования*³⁹⁵;

2.2.3к) таким образом, если не мешать полноценно разворачиваться внутренней объективной логике ГрК РФ, то выяснится, что иным законным-непротиворечивым и разумным способом рассматриваемое целевое намерение (введение в практику такого правового инструмента, как неустановление максимальных высот объектов) выполнить невозможно в принципе - поименованные действия не могут быть выполнены иначе, как только в результате упразднения из практики управления противоречивой-противозаконной *несистемы точечного-административного градостроительства* и перехода к применению непротиворечивой *системы зонального-правового градорегулирования*;

2.2.3л) как бы «само собой» в процессе анализа выяснилось, что фактически имеется только одна ситуация вида А, существование которой было бы оправдано как с правовой, так и с содержательной точек зрения, а не две ситуации, как первоначально могло показаться. При этом ситуация вида Б является псевдо-правовым изобретением – максимизированным продуктом *несистемы точечного-административного градостроительства*, произведённым с позиции обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*;

2.2.3м) также обнаружился закон (внешне существующий в виде несообразности - парадокса), согласно которому, чем более искренним является стремление к подлинному, непротиворечивому и эффективному градорегулированию, тем более необходимым осознаётся переход от несистемы к системе³⁹⁶.

³⁹⁴ см. феномен правил землепользования и застройки для Москвы.

³⁹⁵ См. «цифровое мастер-планирование» как способ безосновного отторжения подлинного градорегулирования.

³⁹⁶ См. эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики.

2.3. Уровень формально-юридического качества самого Постановления № 199-ПП – оценка с учётом качества правовых оснований, под него подведённых. Данный пункт анализа является самым простым для формальных оценок поскольку:

2.3.1) Постановление № 199-ПП содержит нормы, формально основанные на некоторых нормах ГрК РФ, которые, однако, противоречат иным базовым нормам и самому духу ГрК РФ³⁹⁷, а также содержит нормы, формально основанные на положениях ПЗЗ, которые в свою очередь противоречат нормам, содержащимся в двух федеральных закона – в ГрК РФ и в ЗК РФ³⁹⁸;

2.3.2) в силу объективности первого положения оказалось Постановление № 199-ПП лишённым какой бы то ни было возможности быть непротиворечивым, то есть, ему предопределено было стать противоречивым и, соответственно, незаконным.

2.4. Содержательные предопределения для самого Постановления № 199-ПП и предопределения для практики, из него проистекающие, таковы:

2.4.1) предопределено указанному Постановлению существовать и применяться в условиях небрежения тем очевидным фактом, что оно незаконно, - предопределено по причине утвердившейся инерции небрежения фактами незаконности принимаемых правовых актов в области градорегулирования³⁹⁹;

2.4.2) предопределено проявиться кумулятивному эффекту как результату сложения сил и совместного действия нескольких актов незаконных, подготовленных и применяемых вкуче с Постановлением № 199-ПП⁴⁰⁰;

2.4.3) предопределено Постановлению № 199-ПП вкуче с иными незаконными актами стать дополнительным активатором-стимулом *ручного управления в градорегулировании*, распространения *административных барьеров в градорегулировании* – предопределено содействовать максимизации позиции, основанной на отстаранённости от понимания *контекста в градорегулировании и идентичности морфологии застройки города* - мегаполиса.

³⁹⁷ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

³⁹⁸ См. феномен правил землепользования и застройки для Москвы.

³⁹⁹ См. эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.

⁴⁰⁰ Здесь следует указать на связь Постановления № 199-ПП от 02.02.2024 и Постановление № 438-ПП от 11.03.2024 «О цифровом мастерпланировании территории города Москвы». См. об этом аналитический текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf>

3. Сопоставление альтернативных ситуаций А и Б – суть разных способов неустановления предельных высот объектов при градорегулировании (законного и незаконного).

3.1. Посредством анализа доказано, что:

3.1.1) ситуация Б является незаконной;

3.1.2) если ситуацию Б «очистить» от противоречий, незаконности, максимизировать её путём развёртывания её внутренней логики (оставшейся недомысленной-недоразвёрнутой в действующих актах), то ситуация Б «сама собой» элиминируется-упраздняется и превращается в ситуацию А;

3.1.3) фактически не две ситуации имеются в теории и непротиворечивой практике, а только одна – ситуация вида А.

3.2. Ситуации в отношении способов неустановления предельных высот объектов при градорегулировании не могут и не должны рассматриваться-осмысливаться иначе, как только при наличии стремления к обретению понимания того, что именно порядок градорегулирования предопределяет морфологию застройки⁴⁰¹.

3.3. Морфологический аспект сопоставления – **перспектива для ситуации А**, логический образ существования-развития.

Для ситуации А существует непреодолеваемая (намеренно непреодолеваемая, то есть, осознанно-целеустремлённо утверждаемая) инерция сохранения в восприятии горожан, специалистов, управленцев морфологической идентичности застройки мегаполиса (за счёт сохранения-усиления поляризованности-дифференцированности морфологии застройки посредством *системы зонального-правового градорегулирования*) в сочетании со всегда остающимися не до конца исчерпанными возможностями роста-развития мегаполиса ввысь при одновременном сохранении в пропорциональном-количественном отношении *соразмерной застройки* и ей как бы противостоящей «несоразмерной», высотной застройки, структурно собранной на локально ограниченной территории мегацентра и принимающей во внутрь себя концентрированное, как бы «избыточное» давление, намеренно уводимое прочь от иных территорий существования-развития невысокой соразмерной жилой застройки.

3.4. Морфологический аспект сопоставления – **перспектива для ситуации Б**, логический образ процесса и результата деструктурируемого развития (этот аспект

⁴⁰¹ См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки; система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства.*

предъявлен с учётом открывшейся-доказанной незаконности рассматриваемой ситуации – см. выше пункты 2.2.1 – 2.2.4).

Для ситуации Б существует нечто неизбежное, неотвратно надвигающееся, но почти неосознанное и старательно уберегаемое от уразумения – существует инерция утраты морфологической идентичности мегаполиса (утраты в результате понуждения *несистемой точечного-административного градостроительства* к возрастающей неполяризованности-недифференцированности-выровненности морфологии застройки) - утраты, происходящей в сочетании с преждевременным исчерпанием обречённого на недоиспользование градостроительного потенциала (исчерпанием посредством фрагментирования-неконцентрирования-неструктурирования этого потенциала, достигаемым сумбурным распространением вездесущих *неприкаянных небоскрёбов*) при уменьшении-обесценении-упразднении (в пропорциональном-количественном отношении) *соразмерной застройки* за счёт её вытеснения-упразднения хаотизированной высотной застройкой⁴⁰².

Заключение

В процессе проведённого анализа обнаружилась предположение, от которого невозможно отмахнуться, поскольку оно имеет под собою основания в виде фактов. Состоит это предположение в том, что причастные к законотворчеству субъекты либо никогда не имели, либо дружно утратили веру-уверенность в объективную логику градорегулирования, которая, в действительности, способна сама себя непротиворечиво-разумно развёртывать, и если бы её «оставили в покое» (особенно от влияния *альфа-бенефициаров строительства*), то она сделала бы должное гораздо более успешно, не допустив проникновения противоречий-деструкций в *законодательство о градорегулировании*⁴⁰³.

Генеральный план (ГП) в контексте документов градостроительного проектирования⁴⁰⁴

ГП – это один из главных документов градостроительного проектирования, содержание которого определено в статье 23 ГрК РФ, - содержание, которому в силу раздвоенности-

⁴⁰² См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, а также рис. 25 – ожидающий нас в будущем образ мегаполиса в его максимизированном состоянии, достигнутым в результате попечения *несистемы точечного-административного градостроительства*.

⁴⁰³ См. *градорегулирование как сама себя воспроизводящая система; градорегулированию предзаданная миссия – смысловыправляющая*.

⁴⁰⁴ См. также *мастер-план; идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки; апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования; критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий*.

недоопределённости дуалистического законодательства⁴⁰⁵ предопределено диаметрально противоположным образом быть определяемым для (А) подлинного градорегулирования⁴⁰⁶ и для (Б) псевдоградорегулирования⁴⁰⁷ – так, как это указано в таблице.

Таблица. Сопоставление противоположных трактовок содержания ГП

А – положения, определяющие содержание ГП в условиях подлинного градорегулирования	Б - положения, определяющие содержание ГП в условиях псевдоградорегулирования
А1. ГП – это документ градостроительного проектирования (ДГП), которому невозможно не существовать как (а) в логическом-номинальном-законодательном виде, так и (б) в фактическом-практическом виде.	Б1. ГП – это документ градостроительного проектирования (ДГП), которому невозможно не существовать (а) в логическом-номинальном-законодательном виде, но требуется быть упразднённым (б) в фактическом-практическом виде.
А2. Положение А1 обеспечивает возможность для выстраивания порядка подлинного градорегулирования как системы взаимосвязанных документов и действий по их последовательной реализации.	Б2. Положение Б1 обеспечивает возможность для отказа от существования ГП в фактическом-практическом виде (при одновременной невозможности упразднить ГП в логическом-номинальном-законодательном виде) – отказа от выстраивания порядка подлинного градорегулирования как системы взаимосвязанных документов и действий по их последовательной реализации ради обеспечения применения несистемного принципа <i>локальной-вненесистемной максимизации застройки</i> ради приоритетного выполнения <i>выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства</i> .
А3. Положения А1 и А2 неизбежным-принудительным образом определяют необходимость придания юридической значимости показателям рамочного баланса между (а) планируемыми максимальными объёмами застройки применительно ко всему городу и его основным частям (функциональным зонам) и (б) планируемыми возможностями инфраструктуры различных видов эти максимальные объёмы застройки обеспечивать на минимальном уровне.	Б3. Положения Б1 и Б2 неизбежным-принудительным образом определяют необходимость принципиального отказа от положения А3 (фактического отказа от подлинного ГП) ради неограниченной свободы применения принципа локальной-вненесистемной максимизации застройки и ради приоритетного выполнения выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства.
А4. Положение А3 используется для его преемственной трансляции в последующие документы градостроительного проектирования. Прежде всего в <i>правила землепользования и застройки (ПЗЗ)</i> , где устанавливаются правовые режимы использования земельных участков в виде <i>градостроительных регламентов</i> , без которых невозможно в принципе существовать подлинному градорегулированию	Б4. Нет никакой возможности существовать случившемуся принципиальному отказу от положения А3 (фактическому отказу от подлинного ГП) без намеренного умолчания об этом отказе (отказе, невозможном в логическом-номинальном-законодательном виде), а такому умолчанию предопределено быть явленным не иначе, как в виде псевдодокументов-симулякров, главным назначением которых является (а) номинальное наличие как прикрытие отсутствия подлинного ГП, (б) отсутствие юридически значимой ответственности для власти при возможности «безответно» декларировать лучшее будущее ⁴⁰⁸ .

В силу дуалистичности законодательства для ответственных субъектов управления не полностью заблокирована возможность применения ГП согласно определению вида А. Это

⁴⁰⁵ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

⁴⁰⁶ См. *система зонального-правового градорегулирования*.

⁴⁰⁷ См. *несистема точечного-административного градостроительства*.

⁴⁰⁸ См. *симулякры в градорегулировании; мастер-план; идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки*.

значит, что для подлинного градорегулирования остаётся возможность выстраивания-созидания, несмотря на возможное понуждение к применению противоположного определения ГП вида Б, обречённого деструктурировать город⁴⁰⁹. С этой ситуацией объективным образом сопрягаются понятия морали, справедливости⁴¹⁰.

Гигантизм строительных структур на периферии мегаполиса как закономерный-неизбежный результат применения несистемы ТАГ см. пункт ПБ 5.4а в определении понятия *столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего*

Главная потребность альфа-бенефициаров строительства⁴¹¹

Потребности возрастают вместе с возрастанием возможностей их реализовывать.

Эта истина не является универсальной. Зато она всегда может быть приложена к ***альфа-бенефициарам строительства*** (АБС) и проявляет себя следующим образом:

- для АБС максимальными становятся потребности тогда, когда их реализация обеспечена законодательно;

- такое «обеспечение обеспечивается» тогда, когда функционирует ***несистема ТАГ*** согласно дуалистическому законодательству⁴¹²;

- максимальной для АБС является потребность быть свободными от всего и ни за что не отвечать в строго юридическом смысле. Однако, номинально-декларативно отвечать можно и даже желательно – для поддержания репутации перед ***бета-бенефициарами строительства***⁴¹³;

- примеры того, как главная потребность АБС обеспечивается псевдо-законодательством явлены в большом количестве⁴¹⁴.

С главной потребностью АБС связана и их главная печаль – печаль о том, что закон, прикрывающий-оправдывающий такую потребность, не может остаться не опубликованным,

⁴⁰⁹ См. *деструкция города строительством; идентичность морфологии застройки города.*

⁴¹⁰ См. *мораль в градорегулировании; рациональность-справедливость в градорегулировании; цинизм – сущность и неизбежность проявления в дуалистическом законодательстве о градорегулировании; лукавство – неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве.*

⁴¹¹ См. также *выгодоприобретательные интересы в градорегулировании; главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства; локальная-внесистемная максимизация застройки.*

⁴¹² См. *дуализм законодательства о градорегулировании.*

⁴¹³ См., например: *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (2) создания нового документа в двух проявлениях – ошибочном и операциональном (идея «мастер-плана»).*

⁴¹⁴ См., например: *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства.*

а в опубликованном виде он превращается в памятник – памятник этическому состоянию и интеллектуальному уровню причастных к законотворчеству субъектов, обслуживающих потребности *альфа-бенефициаров строительства*⁴¹⁵.

Главное о понятиях градорегулирования

Понятия градорегулирования – это то, что:

- не надо придумывать-изобретать, но следует воспроизводить-реконструировать из объективной реальности с использованием *методологии определения понятий градорегулирования*⁴¹⁶;

- определяется как часть-фрагмент в составе целостности, являющей-раскрывающей себя в процессе и в результате доказательного мышления⁴¹⁷.

Некоторые примеры логического саморазвёртывания понятий градорегулирования: *ценности пространственные базовые, аксиоматика градорегулирования, объекты капитального строительства, земельный участок – квартал – микрорайон*⁴¹⁸, *проживание-проживающие-жильё*⁴¹⁹, *санитарно-защитная зона*⁴²⁰, *апартаменты*⁴²¹.

*Главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства*⁴²²

Этот принцип «себя навязывает». Он фактически, но не формально зафиксирован совокупностью специальных норм ныне действующего эксклюзивного законодательства – тех норм, которые прямо, или опосредованно упраздняют запреты и ограничения на произвольные действия *альфа-бенефициаров строительства*⁴²³.

⁴¹⁵ См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

⁴¹⁶ См. *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*.

⁴¹⁷ См. *целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений в градорегулировании*.

⁴¹⁸ См. *земельный участок – квартал – микрорайон: пример последовательности логического саморазвёртывания понятий градорегулирования*.

⁴¹⁹ См. *проживание-проживающие-жильё: пример применения методологии определения понятий градорегулирования*.

⁴²⁰ См. *санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования*.

⁴²¹ См. *апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования*.

⁴²² См. также: *выгодоприобретательные интересы в градорегулировании главная потребность альфа-бенефициаров строительства; локальная-внесистемная максимизация застройки как принцип существования несистемы ТАГ*.

⁴²³ Эти нормы специально, «поимённо» и детально представлены в разделе 4.1 (стр. 43-52) текста по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>. Среди них имеются нормы, деструктивность которых обеспечивается их отсутствием, а также наличием, например:

- «нормы отсутствия» - намеренного неустановления в законодательстве параметрических запретов-пределов на создание произвольной застройки ради юридического утверждения-гарантирования максимальной свободы для альфа-бенефициаров строительства создавать в любом объёме любую застройку в любом месте города;

- «нормы псевдо-наличия» - утверждения несистемного подхода к градорегулированию, вводимого через негласное требование неустановления в законодательстве юридически значимых параметрических связей между генеральным планом и правилами землепользования и застройки.

В результате почти механистического воспроизведения смысла этих норм как бы сама собой возникает следующая формулировка: главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства – это принцип, косвенным образом зафиксированный в эксклюзивном (специально созданном) законодательстве, позволяющий внедрять в каждую точку-площадку города формально ничем не ограниченный объём жилой и иной застройки в части её высоты и плотности⁴²⁴.

Применение указанного принципа создаёт явление *локальной-внесистемной максимизации застройки*⁴²⁵.

«Город в городе», «город пятнадцатиминутный» и иные понятия для сокрытия деструктивного обособления частей города друг от друга

Для начала попытаемся разобраться, что такое «город в городе». Это некоторое морфологическое образование, понимание сути которого складывается из последовательности следующих положений несубъективного характера:

1) город – это возможность сочетания диаметрально противоположного, в том числе: (а) возможности максимально самоизолироваться от города и (б) и возможности максимальной включённости в жизнь города;

2) максимальную изолированность от города (приватность проживания) обеспечивает квартира, в том числе квартира в многоквартирном доме - МКД;

3) морфологическую максимальность существования МКД обеспечивает квартал – то, чего не может не быть в городе, - то, что обязательно-неизбежно существует и должно существовать в городе как неотъемлемое проявление *соразмерной застройки*⁴²⁶;

4) неизбежное существование кварталов – это указание на невозможность быть абсолютной изолированности от города (абсолютной приватности), указание на неизбежность быть включённости в жизнь города («хочешь, не хочешь») - быть неким группам горожан, понуждаемых к приятию существования в локальных сообществах, «понуждаемых к социальности» - понуждаемых самим фактом проживания в квартальной застройке;

5) приятие «навязывающего себя» требования (4) не упраздняет стремления изолироваться от города, но переводит это стремление с личного-приватного уровня на уровень «квартального сообщества горожан»;

⁴²⁴ Один из наиболее наглядных примеров такого законодательства проанализирован в тексте, размещённом по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>

⁴²⁵ См. также *идентичность морфологии застройки города; «приватизация» градорегулирования*.

⁴²⁶ См. *земельный участок – квартал – микрорайон: пример последовательности логического саморазвёртывания понятий градорегулирования*.

б) указанное стремление тем сильнее, чем выше финансовые возможности его реализовать. Например, элитная застройка – это та застройка, которая подразумевает отсутствие финансовых ограничений и требует максимальной (абсолютной, или квази-абсолютной) изолированности от города⁴²⁷;

7) предопределено возникнуть коллизии и, соответственно, предопределено для субъектов, ответственных за морфологическое устройство города методами *подлинного градорегулирования*, заблаговременно предвидеть возникновение коллизии и заблаговременно предложить логико-правовой алгоритм её решения - алгоритм, который описывается следующими положениями:

7.1) с одной стороны, имеется обеспеченное почти нелимитированными финансовыми возможностями намерение жить изолированно от остального города в квартале, представление о максимальных размерах которого не обязано соотноситься с представлениями о *соразмерной застройке* – представлениями, основанными на требованиях объективного характера⁴²⁸;

7.2) с другой стороны, имеются представления о «проницаемости города» - представления о максимальных размерах кварталов, больше которых создавать нельзя, чтобы не ликвидировать возможности относительно свободного передвижения горожан по улицам города, обрамляющим не слишком большие кварталы (в том числе, закрытые для проникновения посторонних лиц). Одновременно это есть представления-требования о минимальной плотности, то есть о минимальной достаточности улично сети, меньше которой не должно быть, а больше – желательно⁴²⁹;

8) предопределено существовать двум способам решения указанной коллизии: рациональный способ, практикуемый в условиях системы зонального-правового градорегулирования (см. 8.1), и нерациональный способ, практикуемый в условиях несистемы точечного-административного градостроительства (8.2):

8.1) решение указанной коллизии происходит универсальным-всевременным способом в условиях *системы зонального-правового градорегулирования*, согласно следующим положениям:

8.1а) в качестве императивного требования принимаются *ценности пространственные базовые*, за признанием которых следует саморазвёртывание *подлинного*

⁴²⁷ См. рис. 14, 15, 16, 19-4.1.

⁴²⁸ См. *критериальная шкала соразмерной застройки*.

⁴²⁹ В этом месте полезно напомнить о том известном факте, что в крупных отечественных городах значения плотности улично-дорожной сети в 3-4-5 раз ниже значений для сопоставимых зарубежных городов. См.: <https://zhgzhl.livejournal.com/561.html>

*градорегулирования*⁴³⁰ – сначала следует признание необходимости создания соразмерной застройки с использованием *критериальной шкалы соразмерной застройки*, которая включает, среди прочего, такие показатели как минимально необходимые размеры приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов, **максимальные размеры жилых кварталов, дифференцированные применительно к различным условиям**, далее «понуждением логики» выстраивается модель *идентичной морфологии застройки города*, отображаемая юридически значимыми положениями в *документах градостроительного проектирования*, реализуемых посредством функционирования *системы зонального-правового градорегулирования*;

8.1б) каждому кварталу жилой застройки «адресован» полноформатный набор базовых функций социального обслуживания, находящихся под попечительством государства и выполняемых в таких объектах, как поликлиники, детские сады, школы. Применяется институт отслеживания того, что называется *минимальной инфраструктурной сбалансированностью застройки*;

8.1в) вокруг каждого объекта базового социального обслуживания формируются свои конфигурации-совокупности кварталов – «зоны обслуживания», формируются при соблюдении максимальных дистанций удалённости таких объектов от «обслуживаемых кварталов»;

8.1г) максимальные дистанции удалённости не могут быть слишком короткими (в силу специфики объектов базового социального обслуживания) и не могут быть слишком длинными. Эти дистанции соответствуют общераспространённым представлениям о приемлемой максимальной длительности пешего передвижения в пределах 20-30 минут⁴³¹;

8.2) противоположная ситуация наблюдается в условиях *несистемы точечного-административного градостроительства*, здесь не происходит решения указанной коллизии в силу следующих положений:

8.2а) выше описанные положения (8.1а – 8.1г) здесь «не работают», поскольку они замещены (фактически, не номинально - !) положениями, проистекающими из принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки (ЛВМЗ)* и описанными ниже, в пунктах 8.2б - 8.2д;

8.2б) согласно логике *ЛВМЗ* должно происходить, а потому и происходит, как правило, превышение максимальных размеров кварталов – размеров, которые определяют наличие/отсутствие возможности создания *соразмерной застройки*;

⁴³⁰ См. *аксиоматика градорегулирования*.

⁴³¹ См. *нормативы градостроительного проектирования – уяснение сути посредством методологии определения понятий градорегулирования*.

8.2в) согласно логике *ЛВМЗ* должно отвергаться, а потому и отвергается необходимость применения института *минимальной инфраструктурной сбалансированностью застройки*;

8.2г) в силу положений 8.2б, 8.2в предопределено происходить, а потому и происходит морфологическое деструктурирование застройки в виде её хронической недообеспеченности базовыми объектами социальной инфраструктуры (поликлиники, детские сады, школы) и в виде чрезмерной их удалённости, превышающей, иногда значительно, те временные пределы в 20-30 минут, которые обычно устанавливаются в *нормативах градостроительного проектирования*;

8.2д) в силу инерционного действия всех предшествующих положений возникает некое противоречие. С одной стороны, фактически создаётся *несоизмерная застройка* – город деструктурируется. С другой стороны, *альфа-бенефициары строительства* предлагают обеспеченным покупателям квартир максимальные возможности жить изолированно от города, оставаясь внутри города. Очевидно, что существуют как бы заблаговременно предуготованные логикой способы работы с этим противоречием. Это (1) умолчания о фактическом положении дел⁴³² и (2) обращение фактически негативного в позитивно воспринимаемое⁴³³. Второй способ – это декларирование-рекламирование наличия в соответствующих *жилых комплексах* (ЖК) инфраструктурного обслуживания, якобы, комплексного-полноформатного, в котором, однако, заведомо не достаёт инфраструктуры базовой, но зато как бы в избытке предъявлена инфраструктура не базовая (фитнес-центры, салоны красоты, рестораны, закрытые озеленённые пространства и проч.) – «вторичная-третичная инфраструктура», которая легко локализуется в пределах самого ЖК – в пределах передвижения внутри, так называемого, «15-минутного города».

Резюме

1. То, что заблаговременно не было сложено «в голове» никогда не сложится в практике непротиворечивым образом⁴³⁴.

2. В условиях *несистемы точечного-административного градостроительства* неизбежно быть тому, чтобы происходило распадение города на автономные, отстранённые друг от друга, недружественные друг другу части-кварталы, размерам которых суждено почти

⁴³² См. *умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании*.

⁴³³ См. *имитации в псевдоградорегулировании; инверсия максимальной в псевдомаксимальность посредством псевдоградорегулирования*.

⁴³⁴ См. *аксиома универсальная и её неизбежное отрицание, завуалированное в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании; техноцентрический подход и антропоцентрический подход в градорегулировании*.

всегда превышать максимально допустимые в 2-3 и более раз, что снижает «проницаемость» города для горожан – упраздняет в городе характеристики подлинного города⁴³⁵.

3. Технологиям маркетинга предопределено в условиях несистемы ТАГ несистемно предопределять процессы *градорегулирования*, системные по сути:

3.1) умалчивать о том, что указанные образования лишены комплексности в части первичной-базовой социальной инфраструктуры;

3.2) позиционировать указанные образования как обеспеченные комплексной социальной инфраструктурой (но вторичного-третичного уровней) при возвышении их статуса от сугубо проектных достижений до, якобы, новейших результатов градоустроительной науки - результатов, обозначаемых как «15-минутный город», «город в городе», «клубный квартал» и т.д.

Город как потенциальная и реальная морфологическая целостность-структурность, а также раздробленность-неструктурность

Любой город:

- потенциально является морфологической целостностью-структурностью⁴³⁶;

- в условиях *дуалистического законодательства* может стать объектом либо рационального, либо не рационального управления;

- став объектом нерационального управления, он подпадает под процедурные схемы *несистемы точечного-административного градостроительства*, которая неизбежно ведёт морфологическое развитие города в сторону раздробленности-неструктурности⁴³⁷.

Городская среда, её качество, индикаторы качества городской среды⁴³⁸

«Городская среда» - это:

(а) словосочетание, необходимое для указания на понятие, обозначающее реальность, явленную нам в проявлениях смешанных - объективных-нематериальных-материальных и субъективных-нематериальных;

(б) понятие, определению которого в силу положения (а), то есть в силу смешения объективного и субъективного:

⁴³⁵ См., например, *критериальная шкала соразмерной застройки*.

⁴³⁶ См. *идентичность морфологии застройки города*.

⁴³⁷ См.: *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки; морфология застройки города, виды морфологии застройки города; столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего*.

⁴³⁸ См. также *критериальность в градорегулировании; индикатор наличия/отсутствия идентичности морфологии застройки города и столичного мегаполиса, в частности*.

- невозможно быть универсальным;
- неизбежно быть конвенциональным-договорным, прилаженным к двум видам основных целей: к целям неформализованного общения и к целям формализованного градорегулирования.

Смысл понятия «городская среда», применяемого для целей формализованного градорегулирования, продолжает самораскрываться перед нами через понятие «качество городской среды» и понятие «индикаторы качества городской среды».

Применяемое в целях формализованного, юридически значимого градорегулирования понятие *качество городской среды* определяет:

- ту «часть качества» (объективного-нематериального-материального), меньше которого не должно допускаться к существованию, - то, что определяется понятием *ценности пространственные базовые*;

- то, что, основываясь на фундаменте ценностей пространственных базовых определяет возможность возрастания качества городской среды – возрастания, реализуемого введением запретов на создание *несоразмерной застройки*, а также определяет область параметров того, что относится к *идентичности морфологии застройки города*;

- возможность и необходимость введения и применения понятия *критериальность в градорегулировании*, в том числе в проявлениях того, что называется объективно измеряемыми «критериями качества городской среды».

Особенности определения понятия *критерии качества городской среды*, применяемого для целей формализованного, юридически значимого градорегулирования:

(а) необходимость введения и применения указанного понятия возникает императивным образом на уровне федеральном, где требуется сопоставлять города и «мониторить» их развитие в отношении динамики изменения качества среды проживания людей в них;

(б) предопределено быть кардинальным отличиям между содержательным наполнением критериев качества городской среды для *системы зонального-правового градорегулирования (системы ЗПГ)* и *несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)*:

- для системы ЗПГ не существует значимых методических проблем в отношении измерения указанных критериев и сопоставления их значений между различными городами;

- для несистемы ТАГ существуют проблемы методические, порождённые несообразностями-ошибками идеологическими-концептуальными⁴³⁹;

⁴³⁹ См. *идеология градорегулирования – максимальная-единственная и подменная*.

(в) для *несистемы ТАГ* предопределено существовать проблемам измерения и содержательного наполнения критериев качества городской среды по той причине, что в рамках этой несистемы ТАГ отвергается идеология недопущения создания того, что меньше минимально необходимого, то есть фактически утверждается идеология вседозволенности для *альфа-бенефициаров строительства*⁴⁴⁰, а поскольку это так, то:

- минимально необходимое в отношении качества городской среды (например, показатели *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*) должно отсутствовать в составе критериев её качества;

- указанное отсутствие минимально необходимого наряду с наличием потребности в соответствующем ранжировании городов требует официального признания некой универсальной методики оценки качества городской среды⁴⁴¹, которая обречена быть лишённой минимально необходимого, то есть обречена исказить действительное положение дел⁴⁴².

Горожане как бета-бенефициары строительства и заложники интересов альфа-бенефициаров строительства при несистеме ТАГ

В условиях *несистемы точечного-административного градостроительства* неизбежным образом реализуется принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принцип, обеспечивающий абсолютный приоритет интересов *альфа-бенефициаров строительства*, направленный в противоположную сторону от обеспечения *рациональности-справедливости в градорегулировании*, в том числе посредством «недодачи» горожанам (*бета-бенефициарам строительства*) минимально необходимого – того, что относится к *ценностям пространственным базовым*⁴⁴³.

Градорегулирование и время – см. *время в градорегулировании – особенности отображения в документах*

*Градорегулирование и градостроительство*⁴⁴⁴

⁴⁴⁰ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

⁴⁴¹ См. комментарии к официальным методикам оценки качества городской среды – комментарии, размещённые в разделе 6.1.2 (стр. 33-35) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

⁴⁴² См. *лукавство - неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве*.

⁴⁴³ См., например: *цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и «волны аварийности МКД» при различных типах градорегулирования; столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего*.

⁴⁴⁴ См. *типы градорегулирования*.

Эти два понятия должны рассматриваться одновременно-параллельно по указанным ниже причинам.

В слове «градорегулирование» содержится исходное указание на наличие двух видов субъектов: (1) на регулируемых суверенных деятелей и (2) на уполномоченных их деятельность регулировать представителей власти. Суверенность деятелей может существовать никак иначе, как только вследствие наличия у них прав собственности, аренды в отношении земельных участков – объектов деятельности. Именно отсюда возникает и неотвратно, как бы сама собой развёртывается стройная, непротиворечивая и неупразднимая система правового градорегулирования⁴⁴⁵.

В слове «градостроительство» отражён некогда состоявшийся уникальный исторический факт упразднения прав суверенных деятелей и вступления на их место права одного-единственного суверенного деятеля в лице государства со множеством его представителей – деятеля, который одновременно является также и регулятором своей собственной деятельности. Очевидно, что такая ситуация не может возникнуть исходно – минуя этап функционирования множества суверенных деятелей, а только после этого этапа – после его силового упразднения. Это значит, что:

- смыслы объективным образом определяют термин «градостроительство» сугубо вторичным по отношению к исходному термину «градорегулирование» как его временное искажённое, деформированное проявление, состоявшееся в виде уникального исторического события;

- термин «градорегулирование» является общим и потому может и должен в соответствующих случаях использоваться вместо частного термина «градостроительство»;

- если строго следовать отражённым в логике смыслам, то ныне термин «градостроительство» в качестве общего термина не может применяться, поскольку он не соответствует той ситуации, которая существует в России после того, как в практику законодательства и функционирования общества были возвращены регулируемые суверенные деятели – правообладатели земельных участков, деятельность которых на основе законодательства регулируется уполномоченными представителями власти.

⁴⁴⁵ См. *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*, а также тексты в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

*Градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы точечного-административного градостроительства псевдозаконодательством*⁴⁴⁶

Любая деятельность предопределяется-направляется ей присущей внутренней логикой. Этот универсальный закон действует также и в отношении *несистемы точечного-административного градостроительства (ТАГ)* – предопределяет процесс максимизации этой несистемы, когда её вершиной становится как бы добровольное отрешение власти от публичной функции градорегулирования, фактическая передача её на бесконтрольное (без юридически значимых пределов) усмотрение полупубличным-получастным структурам. Поэтому субъекты власти, применяющие эту несистему для управления городом и как бы вынужденные посредством *псевдозаконодательства* её развёртывать до максимального, парадоксального состояния, становятся вольно или невольно заложниками этой несистемы-молоха⁴⁴⁷.

Доныне почти незамечаемый феномен намеренного отрешения власти от выполнения функций подлинного градорегулирования является наглядным примером того, как рациональные, на первый взгляд, новеллы *дуалистического законодательства о градорегулировании* при их совместном применении с иными нормами такого законодательства могут деструктивно воздействовать на порядок градорегулирования и на морфологию застройки города⁴⁴⁸.

Применяемое дуалистическое законодательство – это способ целевого обращения ранее невозможного в ныне возможное⁴⁴⁹. Например, посредством соответствующих законодательных новелл теперь можно реализовывать новую «невозможную возможность» (наряду с прежними⁴⁵⁰), когда функция градорегулирования (которая является исключительной прерогативой публичной власти) может быть передана в виде некоторых инструментов *псевдоградорегулирования* полупубличным-получастным структурам с возможностью использования ими таких инструментов для реализации

⁴⁴⁶ См. также *«приватизация» градорегулирования; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

⁴⁴⁷ См.: *заложничество при псевдоградорегулировании; сумбур как неизбежный результат псевдоградорегулирования.*

⁴⁴⁸ Речь идёт о новелле, внедрённой в Градостроительный кодекс РФ посредством Федерального закона от 25.12.2023 N 627-ФЗ в виде дополнительной статьи 71, регламентирующей, в частности, деятельность оператора комплексного развития территории (КРТ).

⁴⁴⁹ См. *метаморфозы обращения реального во мнимое и наоборот в условиях псевдоградорегулирования.*

⁴⁵⁰ Ранее созданные «невозможные возможности» описаны, например, в определениях понятий:

- *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования;*

- *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки.*

выгодоприобретательных интересов, которые, как минимум, не соответствуют интересам общегородским - системным.

Анализ показывает, что самой возможности такой передачи предопределено было возникнуть в какой-то не случайный, а заведомо подготовленный момент времени – возникнуть согласно особому намерению, неизбежно являющему себя исходно и на завершающем этапе процесса максимизации **несистемы ТАГ**. Поэтому для чёткого понимания сути ныне происходящего необходимо рассмотреть: то, как и какие предопределения транслировались в дуалистическое законодательство в виде первичных требований для утверждения несистемы ТАГ (см. пункт 1), а также то, как выполненным первичным требованиям предопределено было развёртываться и далее - во вторичные требования для их обращения в нормы дуалистического законодательства и для окончательной максимизации несистемы ТАГ (см. пункт 2).

1. Рассмотрение того, как и какие предопределения транслировались в дуалистическое законодательство в виде первичных требований № 1 и № 2 для утверждения несистемы ТАГ

1.1. В силу внутренней логики устройства и функционирования **несистемы ТАГ** должны быть выполнены и, соответственно, были выполнены посредством псевдозаконодательного обеспечения первичные требования № 1 и № 2.

1.2. **Требование № 1:** надлежало обеспечить возможность не применять институт градостроительного зонирования – не устанавливая заранее правовой режим использования земельных участков посредством градостроительных регламентов, или произвольно-быстро-беспроblemно их изменять (в случаях допущенного установления) ради удовлетворения **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства** при реализации в ручном режиме⁴⁵¹ деструктурирующего город принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**⁴⁵².

1.3. **Требование № 2:** надлежало обеспечить возможность игнорировать на уровне локальных проектов решения общегородские, системные (определённые **генеральным планом, правилами землепользования и застройки**⁴⁵³) – игнорировать посредством «перепрыгивания» через них другими, принципиально иными, неконтекстуальными

⁴⁵¹ См. *ручное управление в градорегулировании*.

⁴⁵² См. также *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

⁴⁵³ См. также *критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий*.

решениями⁴⁵⁴, фиксируемыми в проектах планировки отдельных, локальных территорий, выполняемых в рамках института комплексного развития территорий (КРТ)⁴⁵⁵.

1.4. Сила инерции логики развёртывания *псевдозаконодательства* велика и выражается в том, что однажды внедрённые в дуалистическое законодательство нормы (суть ошибки, намеренно созданные⁴⁵⁶) требуют не останавливаться на достигнутом, но продолжать эти нормы развёртывать до их максимального, предельного состояния. Поэтому после завершения прохождения указанных выше этапов, то есть после выполнения требований № 1 и № 2, предопределённых логикой максимизации несистемы ТАГ, неизбежно являет себя ряд последующих предопределений в рамках вторичного-производного требования № 3, которое должно стать конвертируемым в последующую порцию новелл дуалистического законодательства.

2. Рассмотрение того, как выполненным первичным требованиям № 1 и № 2 предопределено было развёртываться далее - во вторичное-производное требование № 3 для его обращения в нормы дуалистического законодательства и завершения процесса максимизации несистемы ТАГ

Выполнение первичных требований № 1 и № 2 обеспечило базовые условия, суть псевдозаконодательные основания для максимизации *выгодоприобретательных интересов* всех групп *альфа-бенефициаров строительства* (далее - АБС).

Поэтому требуется уяснить логику координации общих интересов АБС в условиях функционирования *несистемы ТАГ* (пункт 2.1), и далее зафиксировать требование № 3 как следствие развёртывания указанной логики и рассмотреть вопросы о том, как это требование должно выполняться и выполняется ныне посредством *дуалистического законодательства* (пункт 2.2).

2.1. Применительно к проектам КРТ реализация для всех групп АБС совпадающих интересов нуждается в координации с учётом следующих положений.

2.1.1. Представители администрации должны утверждать проекты КРТ, включая утверждение максимальных объёмов застройки (МОЗ). Однако, заблаговременно выполнив требования № 1 и № 2, администрация намеренно лишила себя (формально и фактически)

⁴⁵⁴ См. *контекст в градорегулировании*.

⁴⁵⁵ Указанное «перепрыгивание» означает введение новеллами законодательства: 1) возможности для администрации утверждать в проектах планировки территорий, предназначенных для комплексного развития (проекты КРТ), показатели максимальных объёмов застройки, кардинально иные по сравнению с показателями, ранее утверждёнными в генеральном плане и правилах землепользования и застройки; 2) требования, адресованного представительному органу власти, механическим образом, в приказном порядке и в предельно краткие сроки принудительно переутверждать генеральные планы и правила землепользования и застройки согласно новым показателям, утверждённым администрацией для новых проектов КРТ. Подробнее об этом см.: *комплексность застройки жилой*, а также текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

⁴⁵⁶ См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

юридически значимых критериев для определения МОЗ, а лишение себя таких критериев означает ничто иное, как фактическую передачу функции определения МОЗ для каждого проекта КРТ соответствующему девелоперу-застройщику, каждый из которых кровно заинтересован в том, чтобы этот показатель устанавливался бы на максимальном уровне и по возможности бесконтрольно.

2.1.2. Каждый девелопер-застройщик, реализующий соответствующий проект КРТ - проект, заведомо лишённый юридически значимых критериев для определения МОЗ, вынужден: а) определять самостоятельно МОЗ и, соответственно, по возможности максимально завышать этот показатель ради достижения максимальной прибыли; б) поддерживать прочные связи с администрацией, поскольку именно она будет утверждать завышенный показатель МОЗ.

2.1.3. Исходно администрация не имеет резонанса понижать заведомо завышенные показатели МОЗ (ведь не напрасно же администрация содействовала выполнению требований № 1 и № 2), напротив, администрация заинтересована в их завышении, поскольку такое завышение обеспечивает максимальное выполнение *выгодоприобретательных интересов* не только девелоперов-застройщиков, но и представителей самой администрации. Однако, неизбежным образом здесь возникает аргумент-требование для сдерживания такого завышения - возникает следующим образом: а) распространение проектов КРТ, в каждом из которых завышаются показатели МОЗ, неизбежно разрушает город (как минимум, в инфраструктурном отношении); б) для того, чтобы предотвратить тотальное разрушение города необходимо вводить соответствующие ограничения, то есть, необходимо возвращаться к системе, которая была исходно отвергнута посредством выполнения требований № 1 и № 2.

2.1.4. В условиях функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства* «принудительное возвращение к системе» должно происходить не иначе, как несистемно - следующим образом: ограничения, вводимые для сдерживания процесса тотального завышения показателей МОЗ, не должны быть юридически значимыми и публичными (не должны вводиться в документы градорегулирования наподобие генерального плана, правил землепользования и застройки, уже фактически (не номинально - !) отвергнутых посредством выполнения требований № 1 и № 2), но должны быть сугубо техническими, должны быть «ограничениями для внутреннего пользования». Очевидно, что «принудительное возвращение к системе» требует выполнения большого объёма сложных профессиональных работ в области градорегулирования – требует создания соответствующей структуры, аффилированной с администрацией города и выполняющей, среди прочего, задачи подготовки проектов КРТ.

2.1.5. Само по себе создание такой аффилированной структуры следует считать задачей универсальной для обоих **типов градорегулирования**. Кардинальные различия обнаруживаются в том, как сочетаются (а) порядок публичного предъявления результатов проводимых такой структурой работ по подготовке соответствующих проектов с (б) порядком финансирования её работ. Выясняется, что для **системы ЗПГ** первичным аргументом является содержание работ (пункт а), а его следствием – порядок финансирования работ (пункт б). Для **несистемы ТАГ** ситуация является прямо противоположной: выстраиваемый специфический порядок финансирования работ (пункт б) предопределяет содержание работ и порядок публичного предъявления/непредъявления их результатов (пункт а).

2.1.6. Нелогично было бы останавливаться на предпоследней ступени (которая отмечена выполнением **требования № 2**) и не подняться на последнюю ступень, которая является подлинной вершиной - завершением процесса развёртывания-максимизации несистемы ТАГ.

Такая остановка обесценила бы все предшествующие законодательные усилия альфа-бенефициаров строительства, что недопустимо. Поэтому пойдём дальше по пути логического саморазвёртывания-самореконструирования того, чему заведомо было предопределено явиться в конкретных нормах дуалистического законодательства.

2.2. **Требование № 3** – это логическая и практическая вершина максимизации несистемы ТАГ. Согласно этому требованию возрастающие затраты на обеспечение работ аффилированной с администрацией структуры - работ в области градорегулирования (выполняемых согласно принципу **локальной-внесистемной максимизации застройки**), должны покрываться не столько за счёт средств бюджета города, сколько и главным образом за счёт средств девелоперов-застройщиков, за счёт внедрения, так сказать, псевдосистемы самообслуживания застройщиков в условиях псевдоградорегулирования.

2.2.1. Следует указать на то, что требование № 3 можно считать (до определённого предела) универсальным – распространяемым на оба альтернативных типа градорегулирования (и на **систему ЗПГ**, и на **несистему ТАГ**). Однако, для несистемы ТАГ это требование существенным образом деформируется по причине необходимости выполнять требование № 2 – фактически бесконтрольно-беспредельно максимизировать объёмы застройки. Далее обнаружится, как такому деформированию суждено происходить.

2.2.2. Следует поставить вопросы и получить ответы на вопросы о том, посредством каких конкретно норм дуалистического законодательства и как требование № 3 должно выполняться и было выполнено. Предлагается совершить такой аналитический путь: сначала придётся выделить те нормы законодательства, относительно логичности и рациональности-

справедливости которых возникают сомнения⁴⁵⁷, далее предпринимаются попытки разрешить эти сомнения путём изыскания причин, побудивших создать противоречивые законодательные нормы. По указанному поводу возникают три основных вопроса – вопрос А, вопрос Б и вопрос В.

2.2.3. **Вопрос А:** *почему в обновлённом ГрК РФ не артикулируется то, казалось бы, обязательное положение о том, что решение о КРТ должно приниматься по результатам заранее выполненного комплексного (правового-экономического-параметрического) моделирования будущего проекта КРТ при том, что результаты такого моделирования должны бы быть юридически значимыми в некоторых заранее обдуманых, контекстуальных, узких-широких, но чётко обозначенных пределах?*

2.2.3.1. Императивные требования логико-правового анализа понуждают именно такой вопрос поставить в обязательном порядке, поскольку обнаруживается следующее противоречие.

С одной стороны, очевидной является необходимость заблаговременного выполнения указанного комплексного моделирования⁴⁵⁸.

С другой стороны, имеются формулировки в изменённом ГрК РФ, которые не запрещают не производить такое обязательное моделирование и, соответственно, не запрещают не превращать его результаты в некие юридические обязательства⁴⁵⁹. Это, в частности, такие нормы:

2.2.3.1а) часть 6 статьи 66 ГрК РФ, где в составе этапов принятия и реализации решения о КРТ не оказалось этапа выполнения необходимого-обязательного – комплексного моделирования проекта КРТ с приданием результатам такого моделирования некоторого уровня юридической значимости;

2.2.3.1б) пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ, где вследствие узаконения возможности отсутствовать предваряющему комплексному моделированию проекта КРТ возникает (в порядке логического следования такому отсутствию) Законом санкционированная возможность непредъявления горожанам модели преобразования территории (в параметрическом и визуальном проявлениях) – **возникает возможность предъявления горожанам «кота в мешке»;**

⁴⁵⁷ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

⁴⁵⁸ Доказательства такой необходимости см., например, в тексте по адресу: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gogod-for-laif-2016_iue.pdf

⁴⁵⁹ Наличие Законом обеспеченной свободы от необходимости выполнять то, что в логике рациональности-справедливости является обязательным (в данном случае – это заблаговременное комплексное моделирование проектов КРТ) можно обнаружить в части 6 статьи 66 ГрК РФ.

2.2.3.1в) пункт 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ, посредством которого узаконивается возможность в решении о КРТ:

- фиксировать предельные параметры планируемого строительства, не сообразуясь с ранее принятыми решениями в системных документах градостроительного проектирования, то есть допускается брать их «с потолка»⁴⁶⁰;

- не устанавливать запрета на фиксацию в решении о КРТ (и далее – в договоре о КРТ) предельных параметров посредством использования слов «не менее», то есть, допускать юридическую возможность не ставить верхние-максимальные пределы для застройки – **позволять делать «беспредельную-неограниченную застройку»**⁴⁶¹ (подробнее об этом – см. обсуждения **вопроса Б**).

2.2.3.2. Объяснение указанного противоречия находится:

- за пределами области применения логики формальной непротиворечивости и логики рациональности-справедливости;

- исключительно внутри области формальной нелогичности – внутри области несистемности-произвольности-нелогичности, существующей благодаря сомнительной потребности законодательно обеспечивать **выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства**.

2.2.3.3. Ответ на вопрос А.

Потому в ГрК РФ должно отсутствовать прямое указание на необходимость предваряющего комплексного моделирования проектов КРТ, что такое отсутствие является одним из необходимых-обязательных условий для псевдозаконодательного обеспечения дальнейшего применения **несистемы ТАГ**, а именно, потому, что наличие такого указания потребовало бы сделать то, чего категорически нельзя делать ради сохранения этой несистемы:

2.2.3.3а) потребовало бы указать основания для такого моделирования – основания, которые намеренно уже были ликвидированы (в результате выполнения требований № 1 и № 2 – см выше), то есть такое указание станет упреком качеству законодательства (в том смысле,

⁴⁶⁰ Эта возможность узаконивается посредством применения следующей фразы: «... предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать ... предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 настоящего Кодекса». Относительно указанного порядка внесения изменений (в части его законности/незаконности) см. аналитический текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

⁴⁶¹ Отсутствие в законодательстве запрета использовать слова «не менее» в определении объёмов застройки активно используется в практике различных городов. При этом наличие используемых слов «не менее» сочетается с отсутствием слов «не более» (которые, Закон также позволяет не устанавливать), что создаёт формально-юридическую возможность «беспредельно» увеличивать объёмы застройки в сочетании с возможностью упразднения её верхних юридически значимых пределов, ранее установленных, – упразднения, обеспеченного пунктом 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ.

что им допускается безосновное-несистемное моделирование), а возможность появления такого упрека не должна допускаться, особенно в условиях существования и продолжающегося развёртывания дуалистического законодательства;

2.2.3.3б) упразднило бы юридическую возможность как бы беспредельно максимизировать объёмы застройки – возможность, многотрудными усилиями обеспеченную выполнением требований № 1 и № 2 (см выше).

Не только по указанным причинам должно отсутствовать в ГрК РФ прямое указание на необходимость предваряющего комплексного моделирования проектов КРТ, но также и по причине необходимости существовать «страховочной технологии моделирования проектов КРТ» - технологии непубличной, предназначенной сугубо для административного потребления. Необходимость и суть такой технологии, предопределённой созданными обстоятельствами, раскрывается при ответе на следующий вопрос Б.

2.2.4. **Вопрос Б:** *если принять к сведению ответ на вопрос А, то спрашивается, каким образом, посредством каких законодательных норм, или посредством «создания отсутствия» каких законодательных норм можно (а значит и нужно - для **альфа-бенефициаров строительства**) обеспечить максимизацию объёмов застройки проектов КРТ в намеренно созданных условиях отсутствия юридически значимых пределов для такой максимизации?*

Ответ на вопрос Б складывается из следующих положений.

2.2.4.1. В заданных условиях (см. пункты 2.2.3.1а, 2.2.3.1б, 2.2.3.1в, а также пункт 2.2.3.3) предопределено существовать логическому алгоритму, который одновременно определяет и ответ на вопрос Б, и решение указанной императивной задачи - императивной в условиях применения **несистемы ТАГ**. Суть указанного алгоритма слагается из следующих положений.

2.2.4.2. То, что в Законе не запрещено, то фактически определено как возможность применения на практике, а то, что существует в Законе как возможность, является возможностью не случайно, не по недосмотру, но существует исключительно в порядке реализации некоторого намерения. Не обязательно такое намерение будет определяться требованиями рациональности-справедливости. В условиях дуалистического законодательства оно может определяться **выгодоприобретательными интересами** соответствующих субъектов.

2.2.4.3. Было обнаружено существование обеспеченной Законом возможности устанавливать верхние-максимальные пределы для застройки территорий КРТ посредством использования слов «не менее» (см. пункт 2.2.3.1). При наличии обозначенных посылок и целевой установки (в виде требования № 2) начинает действовать беспристрастная логика,

которая понуждает использовать эту возможность максимально, сообразуясь с положениями, изложенными ниже.

2.2.4.4. Существует неупразднимое в условиях *несистемы ТАГ* близкая соотнесённость, или почти совпадение **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства** в лице представителей администрации и девелоперов-застройщиков – почти совпадение, являемое желанием максимизировать объёмы застройки согласно принципу «чем больше объём застройки, тем больше прибыль».

2.2.4.5. Чтобы выполнить целевую установку - максимизировать объёмы застройки на локальной территории КРТ, необходимо использовать максимальный метод, которому невозможно быть иным, как только таким, который определялся бы следующими положениями:

2.2.4.5а) должны быть введены два вида показателей в отношении объёмов застройки:

- показатели вида I – это показатели юридически значимые, публично предъявляемые (в решении о КРТ и в договоре о КРТ) посредством использования слов «не менее». У данного вида показателей имеется двойное назначение: они должны гарантировать относительно не сложное достижение минимального уровня рентабельности проекта КРТ (с тем, чтобы проект был «притягательным» для инвесторов-девелоперов) и одновременно должны указывать на наличие реальной возможности повысить этот уровень «больше, чем на немного»;

- показатели вида II – это показатели юридически не значимые, публично не предъявляемые, само негласное наличие которых предопределено показателями вида I как **реальная возможность получения гораздо больше того, чем публично предъявлено;**

2.2.4.5б) заблаговременно должна быть предусмотрена возможность достижения максимальной разницы между показателями вида I и показателями вида II;

2.2.4.5в) в рамках указанного максимального метода невозможно выполнить задачи 2.2.4.5а) и 2.2.4.5б) иначе, как только посредством соответствующих работ (включая непубличные работы по моделированию проектов КРТ), выполняемых аффилированной с администрацией структурой.

2.2.4.6. Для того, чтобы указанный максимальный метод был действительно максимальным необходимо выполнять задачи 2.2.4.5а), 2.2.4.5б), 2.2.4.5в), но этого ещё недостаточно. Здесь для достижения максимальной недостаёт максимального решения **вопроса В** о финансировании работ аффилированной с администрацией структуры.

2.2.5. **Вопрос В:** почему в условиях функционирования *несистемы ТАГ* оператору КРТ (структуре полупубличной-получастной, аффилированной с администрацией города)

посредством Закона должна быть предоставлена возможность выполнять функцию публичной власти в части заключения договоров о КРТ?

2.2.5.1. Постановка данного вопроса определяется:

- необходимостью завершения логики в части ею требуемой максимизации схемы, относящейся к финансированию работ аффилированной с администрацией структуры – оператора КРТ (см. выше пункт 2.2.4.6);

- введённой в ГрК РФ новеллой о том, что оператор КРТ вправе заключить договор о комплексном развитии территории⁴⁶².

2.2.5.2. В рамках условий и обстоятельств, специально созданных для функционирования *несистемы ТАГ*, ответ на данный вопрос В заранее предопределён: максимальной схемой финансирования работ аффилированной с администрацией структуры (оператора КРТ) должна стать схема, предполагающая финансирование не столько со стороны бюджета города, сколько со стороны девелоперов-застройщиков – по преимуществу именно с их стороны.

2.2.5.3. Чтобы выполнить закономерное в заданных условиях требование предшествующего пункта имеется простой и ясный способ - надо сделать так, чтобы девелоперы-застройщики были кровно заинтересованы пользоваться услугами оператора КРТ на платной основе. А для этого надо выполнить действия, определяемые следующими положениями:

2.2.5.3а) необходимо сделать так, чтобы исключительной прерогативой оператора КРТ была бы непубличная, техническая функция «безразмерного» увеличения разницы между максимальным значением показателя объёма застройки (для которого намеренно не установлены юридически значимые «верхние пределы») и тем значением показателя объёма застройки проекта КРТ, которое определено словами «не менее» - определено словами и значением (конкретным числом), публично предъявленными в решении о КРТ и в договоре о КРТ (см. пункт 2.2.4.5а). При этом имеется ввиду, что эффективность выполнения такой непубличной функции будет тем выше, чем более значительной удастся создать разницу между указанными значениями показателей объёмов застройки: чем больше такая разница, тем выше будет прибыльность проекта, тем в наибольшей степени удастся удовлетворить **выгодоприобретательные интересы** всех **альфа-бенефициаров строительства** (включая интересы представителей администрации, интересы самого оператора КРТ и интересы девелопера-застройщика);

⁴⁶² См. часть 3 статьи 71 ГрК РФ в редакции Федерального закона от 25.12.2023 N 627-ФЗ.

2.2.5.3б) чтобы указанная прерогатива оказалась у оператора КРТ надо сделать так, чтобы именно он имел право заключать договор о КРТ и, соответственно, фиксировать факт выполнения договора - выполнения всех условий договора КРТ, включая условие о создании объёма застройки «не менее» некоторого исходного значения, которое **может быть существенно превышено благодаря небескорыстным усилиям заинтересованного в таком превышении оператора КРТ – усилиям, оплаченным девелопером-застройщиком, который ещё в большей степени заинтересован в таком превышении.**

2.2.5.4. Таким образом, на вопрос В (о причине передачи оператору права заключать договор КРТ) ответ фиксируется как связь положений 2.2.5.3а) и 2.2.5.3б), посредством которых обозначается факт достижения последней, закономерно и неотвратно достигнутой степени в конце процесса максимизации несистемы точечного-административного градостроительства.

3. Выводы

3.1. Рассмотренным новеллам дуалистического законодательства предопределено было возникнуть неизбежным образом в некоторый исторический момент времени по той причине, что такое законодательство призвано обслуживать **несистему точечного-административного градостроительства (ТАГ)**, а внутренняя логика этой несистемы понуждает её к разворачиванию вплоть до максимально возможного - суть деструктивного состояния.

3.2. К настоящему времени наконец-то создана предопределённая к возникновению псевдозаконодательная возможность для неявной передачи полномочий градорегулирования от публичной власти полупубличному-получастному субъекту – передачи в виде сочетания (а) фактического (не номинального - !) отказа власти от выполнения должного путём установления юридически значимых пределов застройки и (б) предоставления указанному субъекту права устанавливать, или не устанавливать по его усмотрению такие пределы, соотносясь с **выгодоприобретательными интересами альфа-бенефициаров строительства** (частных субъектов, по преимуществу), а не с требованиями системного развития города, которые должны были бы устанавливаться в системных документах градорегулирования, юридическая значимость решений которых, однако, была заранее и намеренно упразднена применением несистемы ТАГ ради возможности состояться указанной передаче полномочий посредникам, заинтересованным в продвижении выгодоприобретательных намерений частных лиц⁴⁶³.

⁴⁶³ Кардинальное отличие **системы ЗПГ** от **несистемы ТАГ** состоит также и в том, что при системе ЗПГ структуры, аффилированные с администрацией, действуют, соотносясь с юридически значимыми пределами

3.3. Созданная дуалистическим законодательством ситуация:

- может характеризоваться как санкционированная возможность приватизации публичной функции градорегулирования частными альфа-бенефициарами строительства⁴⁶⁴;
- обречена как и прежде оставаться почти незамеченной по той же самой причине, по которой оставались незамеченными почти все предшествующие новеллы дуалистического законодательства, почти всем из которых логикой *несистемы ТАГ* определено быть противоречивыми и, соответственно, деструктивно воздействовать на градорегулирование подлинное и утверждать ему нечто диаметрально противоположное - *псевдоградорегулирование*⁴⁶⁵.

Градорегулирование как «машина» управления развитием города – см. индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования

Градорегулирование как сама себя воспроизводящая система⁴⁶⁶

Свойством самовоспроизведения обладают смыслы. Проявлением этого свойства являются, среди прочего, логические противодействия искажению смыслов, допускаемых в законах. Примеры таких противодействий обнаруживают себя в отношении законодательства о градорегулировании⁴⁶⁷.

застройки, и, соответственно, не имеют права по своему усмотрению содействовать продвижению эгоистических, выгодоприобретательных интересов заинтересованных частных субъектов вопреки и в ущерб интересам города – интересам, юридически формализованным в системных документах градостроительного проектирования (в *генеральном плане, правилах землепользования и застройки*). Указанные структуры при системе ЗПГ в большей степени ориентированы на работу с указанными системными документами, в том числе на работу по их уточнению, изменению (при необходимости), по установлению контекстом предопределяемых пределов для локальных проектов (в том числе для проектов КРТ) – пределов для деятельности девелоперов-застройщиков в предустановленных для них юридически значимых рамках. Только такой тип градорегулирования не позволяет деструктурировать город согласно принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

⁴⁶⁴ См. «*приватизация*» градорегулирования – проявление максимальное.

⁴⁶⁵ См., например:

- вопрос (2.3.6) о замещении правовых документов территориального планирования квазиправовыми документами – вопрос в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

- определения таких понятий, как: *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение;*

- рис. 2, 10, помещённые в приложении к данной Азбуке.

⁴⁶⁶ См. также *идеология градорегулирования – максимальная-единственная и подменная; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

⁴⁶⁷ См., например:

- *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства;*

- *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки;*

- *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон;*

- *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

Это значит, что градорегулирование неизменно будет проявлять себя и впредь как непротиворечивая система, независимо от того, появятся ли, когда появятся, или не появятся субъекты, способные упразднить некогда насильно внедрённые в эту систему противоречия⁴⁶⁸.

Градорегулированию предзаданная миссия – смысловыправляющая⁴⁶⁹

Законодательство нуждается в усовершенствовании везде и во все периоды времени.

В зависимости от ситуации бывают два вида внесения изменений в законодательство – ситуация вида А и ситуация вида Б.

Ситуация вида А (не наблюдается ныне в отечественном законодательстве о градорегулировании) характеризуется следующими положениями:

А1 – законодательство не содержит концептуальных ошибок;

А2 – внесение изменений при сохранении концепции, не содержащей ошибок, – это суть совершенствование законодательства.

Ситуация вида Б (наблюдается ныне в отечественном законодательстве о градорегулировании) характеризуется следующими положениями:

Б1 – законодательство содержит концептуальные ошибки двух видов:

Б1.1 – концептуальные ошибки, состоящие в том, что законодательство содержит нормы, диаметрально противоположные друг другу⁴⁷⁰, что создаёт ситуацию, которая может быть обозначена формулой «законодательство не запрещает делать рациональное, но и не принуждает к тому, а также не запрещает делать нерациональное, а иногда и приглашает, и даже понуждает к тому»;

Б1.2 – концептуальные ошибки, определяемые как логико-правовой тупик – как ситуация, когда проблема не решается должным образом, но всего лишь имитируется её решение, а для того, чтобы достичь подлинного, непротиворечивого решения, потребуется вернуться к концептуальным истокам соответствующих отраслевых законов и кардинально их изменить⁴⁷¹;

Б2 – внесение изменений в законодательство может происходить одним из двух способов:

⁴⁶⁸ См. *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*.

⁴⁶⁹ См. также: *самозащита смыслов градорегулирования от деформаций и забвения; методология определения понятий градорегулирования*.

⁴⁷⁰ См., например, *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства*.

⁴⁷¹ См. *апартаменты – уразумение с помощью методологии определения понятий градорегулирования; тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон*.

Б2.1 – сохранение концептуальных ошибок с добавлением, изменением некоторых норм. Создание ситуации «*деструктурирования деструктурированного законодательства, продолжающего деструктурировать практику*». Это **ситуация безразличия к смыслам**, подлинная суть которой не может оставаться сокрытой навечно – ситуация, которая рано или поздно сменится ситуацией вида Б2.2;

Б2.2 – внесение таких изменений в законодательство, которые устраняют его концептуальные ошибки, в том числе, ради выхода из ситуации раздвоенности (Б1.1) и выхода из логико-правовых тупиков (Б1.2), деструктурирующих практику строительства и устройства жизни в городах.

Ситуация вида Б2.2 имеет аспект объективный и аспект субъективный-временной. Ограничимся указанием на то, что объективность и вневременной характер этой ситуации состоит в следующем:

- необходимость её создания невозможно опровергнуть на логико-правовом уровне. Ненаступление этой ситуации – это индикатор продолжения интеллектуальной болезни общества;

- её создание не может произойти в рамках отраслевых-частичных законодательств⁴⁷². Здесь требуется комплексное по идеологии и методологии законодательство, каковым является подлинное (не дуалистическое) **законодательство о градорегулировании**.

Градостроительная политика⁴⁷³.

1. «Градостроительная политика» - это понятие:

- которое отражает намерения администрации относительно развития города – намерения, подлежащие публичному предъявлению горожанам. В общей логике и в логике законодательства непубличной градостроительной политики быть не может. Это утверждение не всегда отражает то, что происходит на практике (см. ниже пункт 3);

- которое обязательно должно быть заявлено, произнесено по той причине, что оно отражает уже созданную реальность, но само это понятие не является первичным, оно вторично и декларативно-публицистично отражает реальность, созданную, должную быть созданной посредством выполнения императивных требований законодательства –

⁴⁷² См. *ведомственность в законодательстве о градорегулировании*.

⁴⁷³ См. *типы градорегулирования; идеология градорегулирования – максимальная-единственная и подменная; идентичность морфологии застройки города; альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране*.

посредством подготовки, утверждения и применения документов градостроительного проектирования;

- сути которого в условиях постсоветской России предопределено было раздвоиться в результате появления и параллельного существования неопределённо долгое время двух **типов градорегулирования** – системы зонального-правового градорегулирования и несистемы точечного-административного градостроительства.

2. В условиях применения **системы зонального-правового градорегулирования** в следующих двух формах обнаруживает себя то, что может называться «градостроительной политикой»:

- в форме прямо заявленных, или не заявленных отсылок на утверждённые и юридически значимые (по соответствующим позициям) документы градостроительного проектирования (генеральный план, правила землепользования и застройки, иные документы);

- в форме смешанной, которая допускает сочетание (1) отсылок на утверждённые, юридически значимые документы градостроительного проектирования и (2) юридически не значимых, специально подготовленных публицистических материалов, поясняющих для горожан отдельные положения указанных документов, а также задания администрации самой себе (программы) относительно изменения, реализации утверждённых документов градостроительного проектирования. В случае программ речь может идти об административной ответственности должностных лиц за выполнение программных позиций.

Отсутствуют иные формы существования того, что называется «градостроительной политикой» при указанной системе. Если только не причислять к такой политике практические действия по реализации документов посредством, например, строительства, что было бы ошибочно.

3. Смысл общего понятия «градостроительная политика» специфицируется, деформируется тогда, когда достигает максимальных проявлений **несистема точечного административного градостроительства (несистема ТАГ)**. В условиях максимального применения несистемы ТАГ следующими положениями являет себя специфическая логика определения того, что может называться «градостроительной политикой» (ГрП):

- ГрП невозможно существовать в форме отсылок на утверждённые и юридически значимые (по соответствующим позициям) документы градостроительного проектирования (генеральный план, правила землепользования и застройки), поскольку эти документы

соответствующими нормами эксклюзивного законодательства были лишены юридической значимости⁴⁷⁴, также ГрП невозможно существовать в смешанной форме по той же причине;

- поскольку для власти невозможно, чтобы не была публично предъявлена ГрП, а сама возможность её предъявления как результата системной работы фактически упразднена⁴⁷⁵, то для власти не остаётся ничего иного, как только: а) публично декларировать нечто мнимое - существование ГрП, несмотря на отсутствие подлинных форм её системного существования; б) комплементарно предъявлять фрагменты проявления мнимой ГрП, например, предъявлять точечные-площадочные достижения в отношении морфологии застройки – достижения, из которых далеко не все достойны такого наименования, но напротив - могут быть связаны с проявлениями деструктивности⁴⁷⁶.

Градостроительное нормирование⁴⁷⁷ – это термин, объемлющий три взаимосвязанных области регулирования (в части соответствующих параметров) подготовки и применения документов градостроительного проектирования (документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории):

- технических регламентов безопасности;
- предельных параметров разрешённого строительства (как части градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки);
- нормативов градостроительного проектирования.

В *теории градорегулирования* определены основания и принципы соотношения-взаимосвязей этих областей регулирования, а также порядок рациональной организации каждой из них⁴⁷⁸.

⁴⁷⁴ Доказательство этого утверждения, а также конкретные указания на упомянутые нормы законодательства см. раздел 4.1 (стр. 43-52) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>. См. также *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

⁴⁷⁵ Упразднение юридической значимости положений генерального плана и правил землепользования и застройки упраздняет в принципе саму возможность системно выстраивать то, что могло бы называться «градостроительной политикой». См. по этому поводу, например, *системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании*.

⁴⁷⁶ См. *деструкция города строительством*, а также раздел 4.3 (стр. 60-83), где помещены с комментариями иллюстрации морфологических примеров застройки, создаваемой в городе в условиях применения несистемы точечного-административного градостроительства, - помещены по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

⁴⁷⁷ См. также *градостроительный регламент; нормативы градостроительного проектирования – уяснение сути посредством методологии определения понятий градорегулирования; обеспечение безопасности при градорегулировании*.

⁴⁷⁸ Подробнее об этом см., например:

- раздел 3 в книге «Градорегулирование ... 2019»:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

- «Вопросы о нормативах градостроительного проектирования – об утверждённых рекомендациях и необходимости альтернативных рекомендаций»: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

- «Вопросы о новых сводах правил по безопасности градостроительного проектирования – о возможности превращения незнания в инструмент деструкции»: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/919941851.pdf>

Градоустроительное проектирование – подлинное и не подлинное

Процесс *градорегулирования* – это посредством регулирующих воздействий, осуществляемых публичной властью, направление частной и иной деятельности в русло активностей, устремлённых в лучшее будущее.

Такое направление деятельности предполагает наличие публично предъявленного образа будущего – образа, которому придана понуждающая к воплощению сила, распространяемая на всех субъектов деятельности, то есть образа, воплощённого в соответствующих юридически значимых актах-документах – в *документах градоустроительного проектирования*.

По причине универсальной и неопровержимой логики градорегулирования⁴⁷⁹ предопределено документам градоустроительного проектирования (в отношении города) явить себя компонентами в системе неупразднимых, взаимосвязанных и друг друга обуславливающих документов следующего вида: генеральный план - ГП, правила землепользования и застройки - ПЗЗ, комплексный план реализации генерального плана (периодически подготавливаемый и увязанный с процессом бюджетного планирования) – КПР ГП, документация по планировке территории - ДПТ⁴⁸⁰.

Таким образом, *градоустроительное проектирование* – это процесс подготовки в подлинном, не деструктурированном виде указанных документов: ГП, ПЗЗ, КПР ГП, ДПТ.

Градоустроительному проектированию предопределено стать объектом экспериментов, деструктурирующих этот институт как с формальной-юридической точки зрения, так и с точки зрения его рационального-справедливого устройства. В нынешних условиях активного содействия *выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства*, создания и развёртывания *дуалистического законодательства*, поддержания функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства* предопределено было, чтобы целенаправленным образом происходил процесс эрозии смыслов в отношении градорегулирования в целом и в отношении документов градоустроительного проектирования – в частности, происходил в следующих проявлениях - путём:

- неправомерного умаления вплоть до сведения на «нет» юридической значимости положений ГП и ПЗЗ⁴⁸¹;

⁴⁷⁹ См. *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*.

⁴⁸⁰ Характеристики системы документов градоустроительного проектирования предъявлены в определении следующего сложно сформулированного понятия: *критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий*.

⁴⁸¹ См. предшествующую сноску, а также определение понятия «*эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*».

- изобретения «новых» документов в составе документов градостроительного проектирования – документов, существование которых не может быть оправдано как со стороны формальной логики, так и со стороны элементарных требований рациональности-справедливости и юридической ответственности власти за принимаемые решения⁴⁸²;

- «перепрыгивания» несистемными-локальными-частными решениями ДПТ решений системных-контекстуальных-общегородских, выработанных в ГП и ПЗЗ⁴⁸³.

***Градостроительный потенциал территории*⁴⁸⁴.**

Смысл этого понятия можно и должно воспроизвести-реконструировать посредством логико-правового анализа.

Сначала возникает вопрос о правомерности/неправомерности введения понятия ***градостроительный потенциал территории (ГПТ)*** – понятия, определяющего строительную ёмкость территории – ей приписанную возможность принять в себя некий максимальный объём застройки.

Для субъектов, имеющих отношение к решению задач планирования развития города, такая правомерность является очевидной, поскольку невозможно планировать, не используя этого понятия.

Иная ситуация возникает в условиях применения ***несистемы ТАГ***, идеологическим основанием для которой является не планирование, но умалчиваемый, открыто не предъявляемый, зато активно «работающий» на практике принцип максимального содействия каждому намерению каждого ***альфа-бенефициара строительства*** вне зависимости от градостроительного контекста - контекста, не признаваемого вследствие непризнания необходимости планирования, сопряжённого с юридической ответственностью. Возникает ли в этой ситуации понятие ***ГПТ***? Оказывается, что и в ситуации применения несистемы ТАГ понятие ***ГПТ*** неизбежно и принудительно являет себя следующим образом:

- реализация указанного принципа не может пройти мимо необходимости улаживать интересы-потребности соседних проектов в части решений о том, кому следует предоставить право на больший объём застройки, а кому – право на меньший объём;

⁴⁸² См.: *феномен мастер-плана и мастер-планирования в контексте градорегулирования; идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.*

⁴⁸³ См. *комплексность застройки жилой; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное; идентичность морфологии застройки города.*

⁴⁸⁴ См. *перебор застройки, недобор застройки; параметрическая модель города; идентичность морфологии застройки города.*

- такая необходимость есть ничто иное, как обнаружение «задним числом» того, что первоначально было отвергнуто в виде контекста, - явление того, что в итоге должно определяться понятием *ГПТ*.

Таким образом, во всех случаях и при всех типах градорегулирования правомерным и необходимым является понятие *ГПТ*. Теперь же следует раскрыть объективную логику построения этого понятия, которая описывается следующими положениями.

1. Подлинный *ГПТ* – это результат осознания контекста, это потенциал некой конкретной территории, соотнесённый с потенциалами иных территорий. В условиях применения несистемы ТАГ этот факт не может быть опровергнут-упразднён, но зато определение контекста должно происходить неформализованно-произвольно, то есть, «никак ..., или как придётся» - как сложатся непрогнозируемые-капризные обстоятельства.

2. Подлинный *ГПТ* в виде контекста – это:

2.1) ничто иное, как параметрическая модель города, посредством которой устанавливаются некие области значений – достаточно широкие для приемлемого развития трудно прогнозируемых событий и достаточно узкие для блокирования деструктивного развития событий, направляемых произвольными намерениями альфа-бенефициаров строительства;

2.2) территориально-дифференцированная модель города, это отрицание:

2.2.1) противоположной модели выровненной-плоской, где каждая точка-площадка в каждом месте города конкурирует с каждой иной точкой-площадкой в части претензии, или псевдо-права принять в себя неограниченно большой объём застройки;

2.2.2) определения градостроительного потенциала конкретной территории, исходя из абстрактных-неконтекстуальных представлений о её максимальной строительной ёмкости, вопреки *контексту градоустроительному*.

3. В случаях территорий жилого назначения подлинный *ГПТ*, с учётом контекста определяемый, - это также признание того, что в качестве единицы измерения *ГПТ* принимаются «полноценные жилые единицы» – условные-расчётные единицы размером не менее минимального-необходимого-допустимого, каждая из которых «обёрнута» внешними пространствами различных видов с удельными размерами также не менее соответствующих минимальных-необходимых-допустимых значений, а именно – обёрнута внешним пространством двора, улиц квартальных, базовых объектов социального обслуживания – детских садов, школ, поликлиник.

Пример определения *ГПТ* для территории жилого назначения: *ГПТ* – это максимальное количество полноценных жилых единиц, принятых в качестве таковых (как единства таких

единиц и их объемлющих внешних пространств) для соответствующей территории посредством правовых инструментов территориального планирования и зонирования.

4. Со стороны предъявленных определений, отражающих объективное положение дел, как должна характеризоваться ситуация в условиях применения несистемы ТАГ – в условиях, когда: а) понятие «полноценных жилых единиц» не используется, но фактически используется негласно противоположное понятие – «неполноценные жилые единицы»; б) в силу положения (а) ёмкость территории существенно завышается – *ГПТ* как бы «переиспользуется»⁴⁸⁵, поскольку городу избыточно даётся нечто неполное-неполноценное за счёт чего не додаётся должное-необходимое?

Объективные положения, характеризующие эту ситуацию таковы:

- имеет место подмена;

- мнимое «переиспользование» *ГПТ* (обречённое публично одобряться за достигнутые высокие количественные рубежи⁴⁸⁶) обращается, в лучшем случае, в реальное недоиспользование *ГПТ*, а в худшем, фактически и почти неосознанно отождествляется с тем, что называется *деструкцией города строительством* - строительством, освободившимся от попечения градорегулирования.

*Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) в контексте последних новелл дуалистического законодательства*⁴⁸⁷

ГПЗУ посвящена отдельная статья 57.3 ГрК РФ. Следующими положениями ныне определяется это понятие.

1. ГПЗУ – это в составе документов градорегулирования некий документ, которому невозможно не быть, который обязательно должен быть, поскольку формальная логика права и логика рациональности-справедливости⁴⁸⁸ требуют:

- чтобы публичная власть когда-то завершила то, что она исходно должна-обязана делать, а именно: в результате обдуманного планирования заблаговременно определила правовые режимы использования земельных участков в виде *градостроительных регламентов* в составе *правил землепользования и застройки*, а завершив для неё должное, обрела бы готовность передавать для использования некие документы (ГПЗУ), фиксирующие градостроительные регламенты применительно к соответствующим земельным участкам, -

⁴⁸⁵ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

⁴⁸⁶ См. *градостроительная политика, качество в градорегулировании*.

⁴⁸⁷ См. также *АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа*.

⁴⁸⁸ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

для использования частными лицами при подготовке проектной документации для строительства в пределах, этими регламентами определённых;

- чтобы частные лица (правообладатели земельных участков) имели бы возможность заблаговременно знать и получать от публичной власти всё необходимое и достаточное (включая юридически значимые предельные параметры) – получать в виде некоторого документа (ГПЗУ), предопределяющего подготовку проектной документации и последующее строительство.

Иными словами, если выполнять требования формальной логики права и логики рациональности-справедливости, то невозможно найти более простое и более ясное определение необходимого и достаточного, не содержащее ничего избыточного-ненужного в области градорегулирования⁴⁸⁹.

Но этому представлению суждено раздвоиться в условиях *дуалистического законодательства* – раздвоиться на: 1) понимание сути ГПЗУ в условиях системы зонального-правового градорегулирования и 2) понимание сути ГПЗУ в условиях несистемы точечного-административного градостроительства⁴⁹⁰.

2. Понимание сути ГПЗУ в условиях *системы зонального-правового градорегулирования (ЗПГ)* складывается из следующих положений, которые ни формально, ни по существу не противоречат ныне действующему *дуалистическому законодательству* в его соответствующей части:

2.1) положения, изложенного выше в пункте 1 с артикуляцией требования о заблаговременности-своевременности выполнения местной властью её обязанностей в части определения правовых режимов использования земельных участков в виде *градостроительных регламентов* в составе *правил землепользования и застройки*, а также требования о необходимом и достаточном при одновременном неприятии избыточно-лишнего для градостроительных регламентов;

2.2) следование положению 2.1 означает:

2.2.1) выполнение действий по максимизации установок, изложенных в пунктах 4, 5, 6 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ, в том числе относительно предъявления всего необходимого и достаточного, относящегося к значениям предельных параметров, описывающих: а) внешние габариты объектов; б) оформление фасадов объектов;

2.2.2) следование логическому требованию-понуждению к неприменению (по причине ошибочно созданных противоречий в законодательстве, а также избыточности-ненужности и

⁴⁸⁹ См. *избыточное-ненужное в псевдоградорегулировании*.

⁴⁹⁰ Далее в пунктах 2 и 3 даны подробные доказательства в отношении понятий, связанных в ГПЗУ:

- *АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение;*
- *внешний облик объектов.*

нерациональности) новеллы в виде пункта 18 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ относительно требований к *архитектурно-градостроительному облику* объектов по той причине, что эти требования максимальным и рациональным, но не избыточным и не противоречивым образом уже выполнены посредством выполнения гораздо более рациональных действий, обозначенных в пункте 2.2.1;

2.3) положения, отражающего понимание того, что невыполнение положений 2.1 и 2.2 чревато деструктивностью - равнозначно вступлению на путь, исходящий из неустранённых противоречий, путь нерациональный, подверженный неизбежному логическому самораспаду⁴⁹¹.

3. Понимание сути ГПЗУ в условиях *несистемы точечного-административного градостроительства (ТАГ)* также складывается из ряда положений. На первый взгляд, никакие из этих положений формально не противоречат созданному *дуалистическому законодательству* в его нововведённой части при том, однако, что эта нововведённая часть основана на другой ранее введённой части, которая в свою очередь прямым образом противоречит некоторым исходным-фундаментальным нормам ГрК РФ, что малоизвестно, но с предъявлением соответствующих доказательств являет нам неопровержимый факт трансляции исходных противоречий в последующие – вплоть до самых последних нововведений, что автоматически обращает их в нормы противоречащие ГрК РФ, то есть фактически не подлежащие применению. Это утверждение предопределяют доказательным образом следующие положения:

3.1) положения, диаметрально противоположные положениям, изложенным выше в пунктах 1 и 2.1 (для системы ЗПП), - противоположные в том смысле, что:

3.1.1) согласно законодательным нововведениям местная власть с некоторого момента была освобождена от необходимости выполнять прежде императивную обязанность по определению правовых режимов использования земельных участков в виде *градостроительных регламентов* в составе *правил землепользования и застройки* – фактически была освобождена от необходимости применения института градостроительного зонирования⁴⁹²;

3.1.2) такому «освобождению» невозможно было возникнуть никак иначе, как только посредством введения прямого противоречия между соответствующими нормами ГрК РФ – нормами фундаментального характера. Описание технологии указанного «освобождения» и описание исходного противоречия, которое для применения этой технологии потребовалось

⁴⁹¹ См. *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

⁴⁹² См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

создать между какими конкретно нормами в ГрК РФ (исходного противоречия, ставшего необходимым для создания цепочки последующих противоречий, «полезных» для обеспечения основ функционирования *несистемы ТАГ*), представлены в пункте 1.3 определения понятия *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*;

3.2) положения, которые являются следствиями из положения 3.1:

3.2.1) положения, согласно которому совершённое посредством неправомерного внедрения в ГрК РФ фундаментального противоречия (обозначенного в пункте 3.1.2) неизбежно повлекло за собой также неправомерное освобождение местной власти от прежде императивной обязанности применять институт градостроительного зонирования, что потребовало отказаться от рациональной технологии градорегулирования, изложенной в пункте 2.2.1;

3.2.2) положения, согласно которому взамен отвергнутой (в противоречие нормам ГрК РФ и требованиям разумности) рациональной технологии, применяемой в рамках *системы ЗПГ*, приходится применять нерациональные технологии ручного управления в рамках *несистемы ТАГ*, что, в частности, должно было проявиться в следующем:

3.2.2а) в том, чтобы была необоснованно отвергнута возможность включать в ГПЗУ согласно пункту 6 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ также и значения предельных параметров элементов фасадов объектов (включать при необходимости и с возможностью применения таких значений в отношении всех без исключения видов параметров, адресуемых фасадам);

3.2.2б) вместо необоснованно отвергнутой возможности включать в ГПЗУ значения предельных параметров в отношении всех возможных видов оформлений фасадов (при возникновении на то необходимости), должна быть внедрена новелла в виде пункта 18 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ (о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства), поскольку искусственно и необоснованно созданный пробел в законодательстве должен быть восполнен. Попыткам такого восполнения предопределено было наткнуться на необходимость преодоления ряда коллизий, которые так и остались непреодоленными по причине попадания в ловушку - неосознанного вхождения в искусственно созданный логический тупик⁴⁹³;

⁴⁹³ В кратком изложении суть коллизий определяется так: 1) восполнение указанного пробела требует внедрения нового вида дополнительного документа для согласования; 2) внедрять новые документы в процедуры согласований с некоторого времени было запрещено (по причине принятия статьи 5.1 ГрК РФ, справедливо определившей исчерпывающий перечень документов, подлежащих согласованию); 3) в условиях, когда необходим новый вид документа, но введение новых видов документов стало запрещенным действием, обнаруживается экстравагантная (для законодательства) возможность всё же новый, «нужный» вид документа ввести, но без присвоения ему официального названия на федеральном уровне; 4) на региональном же уровне этот вид документов, применяемых в рамках *несистемы ТАГ*, обозначается как АГР – архитектурно-

3.3) положение, состоящее в том, что неоправданное внедрение рассмотренных новелл обеспечило возможность:

3.3.1) пролонгировать в неопределённо далёкое будущее практику применения нерациональных процедур в рамках *несистемы ТАГ* – нерациональных также и по той причине, что по сравнению с системой ЗПГ эта несистема ТАГ везде и всегда неизбежно воспроизводит дополнительные административные барьеры⁴⁹⁴;

3.3.2) неоправданно производить то, что располагается за пределами необходимого и достаточного – производить то, в чём нет подлинной нужды, что избыточно (по сравнению с необходимым и достаточным – рациональным), подобно тому, как фактически избыточным, не нужным обнаруживает себя институт АГР – архитектурно-градостроительных решений⁴⁹⁵.

4. Таким образом, отражённая в ныне действующем ГрК РФ искажённая логическая конструкция ГПЗУ является «жертвой» деструктивного по сути дуалистического подхода к построению законодательства о градорегулировании. Эта конструкция понуждает действовать противоречиво и нерационально в рамках *несистемы ТАГ* при том, однако, что ещё не до конца блокируются разумные инициативы как возможность действовать непротиворечиво и рационально в рамках *системы ЗПГ*.

*Градостроительный регламент*⁴⁹⁶

В условиях, когда направляются усилия на максимизацию дуалистического законодательства о градорегулировании⁴⁹⁷ в части его раздвоения на диаметрально противоположные направления (направление утверждения института правового-градостроительного зонирования и направление отторжения этого института⁴⁹⁸), должны возникать, а потому и возникают следствия этого процесса в виде предъявления:

- как бы уточняющих, но на самом деле ошибочных определений понятия *градостроительный регламент*⁴⁹⁹;

градостроительное решение. Более подробно об этом см. определение понятия «АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение».

⁴⁹⁴ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства*.

⁴⁹⁵ См. *АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение*.

⁴⁹⁶ См. также *правила землепользования и застройки; внешний облик объектов; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства; градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) в контексте новелл дуалистического законодательства*.

⁴⁹⁷ См. *дуализм законодательства о градорегулировании; «шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании*.

⁴⁹⁸ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

⁴⁹⁹ См. пункт 9 статьи 1 ГрК РФ, а также вопрос 1.3.2 об ошибках в определении этого понятия - вопрос в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

- «дополнительных понятий», например, таких как «объёмно-пространственный регламент»⁵⁰⁰, для которых нет возможности существовать в качестве отдельных понятий, обнаруживших некую новую сущность, поскольку нет возможности внести что-то дополнительное⁵⁰¹, но которые, тем не менее, должны вноситься для выполнения функции понятия-симулякра, отвлекающего от сосредоточенности на выполнении должного-необходимого.

С учётом отмеченных положений и иных положений *правовой реальности* следует предъявить такое определение. *Градостроительный регламент* – это:

- 1) то, что определено в ГрК РФ как сочетание точных и ошибочных положений;
- 2) форма предъявления в составе *правил землепользования и застройки* правового режима использования земельных участков;
- 3) то, чего не может не быть – то, что в обязательном порядке должно быть в недуалистическом-подлинном законодательстве;
- 4) то, чего:
 - номинально не может не быть, то есть, обязательно должно быть даже и в дуалистическом законодательстве;
 - фактически может не быть согласно специальным положениям дуалистического законодательства⁵⁰²;
- 5) то, что в недуалистическом-подлинном законодательстве содержит всё необходимое и достаточное для регулирования правового режима использования земельных участков, включая позиции, относящиеся к регулированию внешнего облика зданий⁵⁰³;
- 6) то, что непротиворечивым образом встроено в систему правового градорегулирования.

Границы в законодательных и иных актах градорегулирования⁵⁰⁴

Подлинное градорегулирование – это правовое градорегулирование, которое основывается на праве. Право – это то, что обеспечивает непротиворечивость при однозначном

⁵⁰⁰ См., например: https://архитекторы.рф/blog/m_zautrennikov

⁵⁰¹ По причине наличия в исходном понятии *градостроительный регламент* всего необходимого и достаточного при отсутствии лишнего. Достаточного также и в отношении наличия в этом понятии положений, относящихся к возможности зонального *регулирования внешнего облика застройки*.

⁵⁰² См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

⁵⁰³ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства*.

⁵⁰⁴ См. также: *красные линии - недоделывание должного из-за недоделанных, в т.ч. намеренно не завершённых норм в дуалистическом законодательстве; границы зон планируемого размещения объектов – понятие, демонстрирующее технологии создания тупиковых противоречий - содержательных и формально-юридических*.

понимании всеми чего-то одного, отделяемого от чего-то другого (например, справедливость и несправедливость). Однозначность понимания – это наличие чёткой границы между чем-то одним и чем-то другим. Поэтому необходимо разобраться с тем, что такое границы в градорегулировании, как они устанавливаются и как должны устанавливаться.

Для актов градорегулирования существуют два способа установления границ: способ А – границы в виде линий на картах и способ Б – границы в виде сочетания словесных описаний (чего-то первоначально определяемого) и значений параметров-характеристик (чего-то, первоначально определённого словесным описанием, а затем отграниченного конкретными значениями параметров, особенностями характеристик от чего-то другого). Эти способы связаны между собой. Для способа А существует «смысловая предзаданность границ», первоначально определённых посредством способа Б. Для способа Б существует его предназначение, состоящее в том, чтобы обеспечить необходимые условия для чёткого, непротиворечивого применения способа А. С учётом такой взаимосвязи рассмотрим каждый из этих способов.

1. Способ А – установление границ-линий, фиксируемых различными видами линий на картах в составе *документов градостроительного проектирования*:

1.1) границы объектов (существующих, проектируемых – сохраняемых, вновь создаваемых): границы кварталов (микрорайонов), земельных участков, дорог, улиц, зданий, сооружений, строений, природных объектов. Эти «границы физические» в отдельных случаях могут совпадать с «границами режимными» (например, «физические границы улиц» и границы улиц в виде красных линий – см. пункт 1.2);

1.2) границы (существующие, проектируемые, предназначенные для утверждения, утверждённые), отделяющие один режим существования-действий от другого режима существования действий: красные линии, линии регулирования застройки, границы сервитутов, границы различных зон с особыми условиями использования территорий, границы функциональных зон, границы территориальных зон и подзон, границы зон планируемого размещения объектов;

1.3) границы административные (существующие, предлагаемые);

1.4) границы (существующие, предлагаемые), отражающие сочетание особого административного статуса и особого режима использования территории, - особо охраняемые природные территории, иные подобные территории.

2. Способ Б – установление границ-смыслов в виде сочетания словесных описаний и значений параметров-характеристик, в совокупности предназначенные для достижения возможности чётко-однозначно понимать, почему и как «одно должно отделяться от другого»,

а также для того, чтобы в соответствующих случаях на основе этого понимания обеспечить порядок установления посредством способа А границ-линий.

2.1. Границы-смыслы, устанавливаемые посредством применения способа Б:

2.1.1) границы в виде словесного обозначения принципов законодательства как отделения смысловой области должного от смысловой области недолжного, запрещаемого-запретного (см. далее пункты 2.3.1а, 2.3.2а, 2.3.3а);

2.1.2) границы как результат обязательного-необходимого переложения-перевода первоначально общих границ вида 2.1.1 (общих по причине неизбывного наличия в них «первоначальной неоднозначности-нечёткости») в соответствующие детализирующие положения, процедурные нормы законодательства вплоть до установления соответствующих значений параметров-характеристик как чётких-однозначных «границ параметрических», отделяющих друг от друга разные объекты регулирования, - «границ параметрических», увязанных-совпадающих с «границами линейными», установленными посредством способа А.

2.2. Способ Б не работает сам по себе - инерционно (чтобы он заработал недостаточно лишь провозглашения принципов - общих смысловых границ вида 2.1.1), его надо целенаправленно-целеустремлённо «продвигать-подталкивать к реализации» (заставлять устанавливать параметрические границы вида 2.1.2) - надо потому, что иное применение (заранее не продуманное регулирование в его исходных основаниях, промежуточных положениях и конечных результатах) обречено порождать деструкции в практике как неизбежный результат «недомысленного» законодательства, не завершившего свои собственные, исходно правильные целевые установки-принципы – не установившего границы между должными действиями, бездействием и недолжными-недозволенными действиями.

2.3. Покажем примеры того, как согласно *подлинному градорегулированию* надлежит в обязательном порядке применять способ Б и, соответственно, как и почему не были выполнены действия по обязательному понуждению к применению способа Б касательно законодательного обеспечения и развёртывания в практике следующих принципов, заявленных в Законе:

- а) принципа «устойчивого развития» городов (пункт 2.3.1);
- б) принципа «системности-комплексности регулирования» (пункт 2.3.2);
- в) принципа «ответственности за реализацию запланированного» (пункт 2.3.2).

2.3.1. Пример законодательного обеспечения и развёртывания/неразвёртывания в конкретные действия фактически заявленного в ГрК РФ принципа «устойчивого развития городов» (*или пример установления/неустановления юридически значимых границ*

между смысловыми областями обеспечения и необеспечения «устойчивого развития городов»). Этот пример описывается следующими положениями:

2.3.1а) в Законе с очевидной и оправданной необходимостью заявлен универсальный принцип «устойчивого развития городов»⁵⁰⁵;

2.3.1б) согласно требованиям универсальной логики, а также специальной логики («градоустроительной логики», совпадающей с универсальной логикой) этот **общий принцип в его словесной оболочке должен быть воплощён, преобразован в материальные проявления законодательной и иной практики путём его последовательного развёртывания в значения параметров-характеристик – в чёткие-однозначные «ГРАНИЦЫ ПАРАМЕТРИЧЕСКИЕ», увязанные с «ГРАНИЦАМИ ЛИНЕЙНЫМИ»** (см. выше пункт 2.1.2);

2.3.1в) с **одной стороны**, указанное воплощение должно происходить и происходит согласно объективной логике существования-функционирования **системы зонального-правового градорегулирования** следующим, предопределённым для этой системы образом: (в1) декларируемое «устойчивое развитие» в виде первого шага к его обеспечению - это ничто иное, как установление в **генеральном плане (ГП)** расчётного баланса между планируемыми максимальными объёмами застройки и минимальными объёмами-возможностями инфраструктуры (в принципе невозможно быть никакому иному первому шагу на пути к «устойчивому развитию города», а если этот шаг не сделан, то «устойчивости» неоткуда будет явиться); далее (в2) - перевод сбалансированных параметрических показателей функционального зонирования ГП в параметры (в составе **градостроительных регламентов правил землепользования и застройки - ПЗЗ**) – перевод с учётом показателей, характеризующих **ценности пространственные базовые**; (в3) целенаправленное формирование **соразмерной застройки** с блокированием создания деструктивной **несоразмерной застройки**; (в4) содействие формированию **идентичной морфологии застройки города**; (в5) выдерживание градостроительных регламентов в процессе развития города – развития устойчивого благодаря не столько декларации Закона (принципа устойчивости), сколько благодаря осмысленной, смоделированной параметрической сбалансированности всех компонентов города – благодаря отношению к городу как системе⁵⁰⁶;

2.3.1г) с **другой стороны**, указанное воплощение словами обозначенного принципа устойчивого развития (воплощение в границы в виде параметров и линий) не должно

⁵⁰⁵ См. пункт 1 статьи 2 ГрК РФ: «обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории».

⁵⁰⁶ Краткое изложение логики «саморазвёртывания» устойчивого развития города см. в определении понятия **аксиоматика градорегулирования**.

происходить и не происходит согласно логике существования-функционирования **несистемы точечного-административного градостроительства**, а потому и не происходит следующим образом: не происходит путём фактического отрицания и невыполнения положения (в1) – путём его замены на положение, согласно которому упраздняется юридическая значимость решений ГП; путём отрицания положения (в2)⁵⁰⁷ – путём его замены (фактической, не номинальной - !) на тотальное применение принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки (ЛВМЗ)**; путём отрицания положения (в3) – отрицания необходимости отличать соразмерную застройку от несоразмерной застройки; путём отрицания положения (в4) – отрицания того, что существует **идентичная морфология застройки города** и что существует необходимость обеспечивать создание такой морфологии; путём отрицания положения (в5) по причине состоявшегося фактического отрицания **зонального-правового градорегулирования** и утверждения принципа **ЛВМЗ** – утверждения такого положения, согласно которому город, якобы, может и должен управляться на основе несистемы – **несистемы точечного-административного градостроительства**;

2.3.1д) по причине неслучайно сложившегося-созданного приоритета **несистемы ТАГ** - приоритета, обеспеченного **дуалистическим законодательством**, не происходит воплощения в практику принципа, согласно которому правильные декларации должны принудительно, по Закону воплощаться в практику (см. пункт 2.2), **не устанавливаются смысловые и параметрические ГРАНИЦЫ** между дозволенным и недозволенным, что неизбежно приводит к распространению недозволенного, совершаемого согласно деструктивному принципу **локальной-внесистемной максимизации застройки**, – приводит к противоположному по отношению к тому, что исходно заявлено-провозглашено в Законе – **вместо «устойчивого развития» фактически обеспечивается «неустойчивое развитие»**⁵⁰⁸.

2.3.2. **Пример законодательного обеспечения и развёртывания/неразвёртывания в конкретные действия фактически заявленного в ГрК РФ принципа «системности-комплексности в регулировании»** (или пример установления/неустановления юридически значимых границ между смысловыми областями наличия и отсутствия «системности-комплексности в регулировании»). Этот пример описывается следующими положениями:

2.3.2а) в Законе с очевидной и оправданной необходимостью заявлен универсальный принцип «системности-комплексности» регулирования развития городов⁵⁰⁹;

⁵⁰⁷ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

⁵⁰⁸ См. альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране.

⁵⁰⁹ См. пункты 2, 4 статьи 2 ГрК РФ:

2.3.2б) согласно требованиям универсальной логики, а также специальной логики («градоустроительной логики», совпадающей с универсальной логикой) этот **общий принцип** в его словесной оболочке должен быть воплощён, преобразован в материальные проявления законодательной и проектной практики путём его последовательного развёртывания в значения параметров-характеристик – в чёткие-однозначные **«ГРАНИЦЫ ПАРАМЕТРИЧЕСКИЕ»**, увязанные с **«ГРАНИЦАМИ ЛИНЕЙНЫМИ»** (см. выше пункт 2.1.2);

2.3.2в) с **одной стороны**, указанное воплощение должно происходить и происходит согласно объективной логике существования-функционирования **системы зонального-правового градорегулирования** следующим, предопределённым для этой **системы** образом: (в1) происходит в контексте признания и воплощения положений в1 – в5, обозначенных в пункте 2.3.1в; (в2) происходит согласно признанию и безусловному следованию той универсальной аксиоме (аксиоме, ставшей таковой в результате неопровержимой доказанности, в том числе, посредством практики), согласно которой развитие части может определяться, а потому и должно определяется только и исключительно в контексте целого-системы (согласно той аксиоме, которая в народе обозначается как негативное отношение к ситуациям, при которых «хвост-часть виляет собакой – целым-системой»); (в3) происходит согласно указанной аксиоме таким образом, что локальные-площадочные (частные-частичные) проекты (включая проекты комплексного развития территорий - КРТ) выполняются в контексте (в рамках параметров), обозначенных в исходных-базовых **документах градостроительного проектирования** (либо **ГП** и **ПЗЗ**, либо только в **плане реализации ГП**), а когда ситуативные соображения требуют выхода за пределы таких параметров, то сначала осмысливается ситуация в целом и вносятся изменения в указанные исходные-базовые документы (вносятся изменения в систему при условии доказанной оправданности, необходимости таких изменений ради развития части, частей системы), а затем подготавливаются и утверждаются локальные-площадочные проекты (включая проекты КРТ), которые по комплексу различных факторов усиливают город-систему, но не ослабляют, не деструктурируют город-систему⁵¹⁰;

2.3.2г) с **другой стороны**, указанное воплощение не должно происходить и не происходит согласно псевдо-логике существования-функционирования **несистемы**

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности (пункт 2 статьи 2);

- осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории (пункт 4 статьи 2).

⁵¹⁰ См.: **деструкция города строительством; параметрическая модель города, её подлинное и неподлинное проявления.**

точечного-административного градостроительства – не происходит следующим, предопределённым для этой **несистемы** образом: (г1) не происходит по фундаментальной причине намеренного непризнания и невоплощения в практике (законодательной, проектной) положений в1 – в5, обозначенных в пункте 2.3.1в, – не происходит по причине фактического утверждения деструктивного, но зато необходимого для обеспечения **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства** принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**; (г2) не происходит по причине отрицания-неприменения всего того, что обозначено в подпунктах (в2), (в3) пункта 2.3.2в – по причине допущения возможности применения несистемного подхода к градорегулированию, когда во имя части-частного-частичного допускается, во-первых, игнорировать системность целого, а во-вторых, допускается неоправданный отказ от правового моделирования системного целого – моделирования, которое предопределяло бы параметрическое формирование локальных-площадочных проектов, включая проекты КРТ, и блокировало бы деструктивные последствия применения принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** – максимизации **несоразмерной застройки** ради безапелляционного обеспечения частных-корпоративных **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**;

2.3.2д) таким образом, по причине не слычайно сложившегося-созданного приоритета **несистемы ТАГ** - приоритета, обеспеченного **дуалистическим законодательством**, не происходит воплощения в практику принципа, согласно которому правильные декларации должны принудительно, по Закону воплощаться в практику (см. пункт 2.2), **не устанавливаются смысловые и параметрические ГРАНИЦЫ** между дозволенным и **недозволенным**, что неизбежно приводит к распространению **недозволенного, совершаемого** согласно деструктивному принципу **локальной-внесистемной максимизации застройки**, – приводит к противоположному по отношению к тому, что исходно заявлено-провозглашено в Законе как принцип – **вместо обеспечения градорегулирования на основании принципа «системности-комплексности» фактически утверждается противоположный принцип «несистемности-некомплексности»⁵¹¹.**

2.3.3. Пример законодательного обеспечения и развёртывания/неразвёртывания в конкретные действия фактически заявленного в ГрК РФ принципа «ответственности за

⁵¹¹ См. *системность градорегулирования и несистемность в условиях псевдоградорегулирования; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное; девальвация территории как потенциальная опасность при использовании противоречивых норм дуалистического законодательства о КРТ; проекты комплексного развития территорий (КРТ) – соотношение между необходимостью института КРТ и качеством его организации.*

реализацию запланированного» (или пример установления/неустановления юридически значимых границ между смысловыми областями наличия и отсутствия «ответственности за реализацию запланированного»). Этот пример описывается следующими положениями:

2.3.3а) в Законе с очевидной и оправданной необходимостью заявлен универсальный принцип «ответственности за реализацию запланированного»⁵¹²;

2.3.3б) согласно требованиям универсальной логики, а также специальной логики («градоустроительной логики», совпадающей с универсальной логикой) этот **общий принцип в его словесной оболочке должен быть воплощён, преобразован в материальные проявления законодательной и иной практики путём его последовательного развёртывания в значения параметров-характеристик – в чёткие-однозначные «ГРАНИЦЫ ПАРАМЕТРИЧЕСКИЕ», увязанные с «ГРАНИЦАМИ ЛИНЕЙНЫМИ»** (см. выше пункт 2.1.2). «Последовательное развёртывание» означает в данном случае необходимость увязывания обозначенных двух видов границ с третьим видом границ – с **«ГРАНИЦАМИ ВРЕМЕННЫМИ»;**

2.3.3в) с **одной стороны**, указанное воплощение должно происходить и происходит согласно объективной логике существования-функционирования **системы зонального-правового градорегулирования** следующим, предопределённым для этой **системы** образом: (в1) происходит в контексте признания и воплощения в практику законодательную и проектную положений в1 – в5, обозначенных в пункте 2.3.1в; (в2) происходит посредством выделения этапов реализации **генерального плана (ГП)** - этапов, увязанных с циклами бюджетного планирования в 3 и 6 лет; (в3) происходит посредством применения **плана реализации ГП**, придания ему комплексного характера, введения для администрации обязанности его корректировать не реже одного раза в три года и быть «предтечей» того, что ныне стало модным называть **«мастер-планом»**⁵¹³; (в4) происходит с учётом того, что существует ответственность за реализацию ГП также и в том смысле, что: (в4-1) установлен предельный срок для внесения изменений в ПЗЗ после утверждения изменений в ГП; (в4-2) установлен запрет на внесения изменений в ГП без публичного предъявления доказательств их необходимости; (в4-3) введена обязанность для администрации по истечении каждых трёх лет публично предъявлять доклад о результатах реализации положений ГП, о применении комплексного плана реализации ГП;

⁵¹² См. пункты 6 и 11 статьи 2 ГрК РФ:

- *ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека* (часть 6 статьи 2);

- *ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности* (часть 11 статьи 2).

⁵¹³ См. феномен **«произвола по закону», предопределённого к сотворению дуалистическим законодательством в виде «мастер-плана».**

2.3.3г) с другой стороны, указанное воплощение не должно происходить и не происходит согласно псевдо-логике (понуждающей выполнять соответствующие действия, несмотря на противоречивость исходных посылок этой логики) существования-функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства* – не происходит согласно с predetermined для этой *несистемы* образом: (г1) не происходит указанного воплощения в контексте непризнания и неприменения положений в1 – в5, обозначенных в пункте 2.3.1в как индикаторы наличия системы; (г2) не происходит по причине отсутствия понуждения Законом выделять-артикулировать этапы реализации *генерального плана (ГП)* - этапы, которые были бы увязаны с циклами бюджетного планирования в 3 и 6 лет; (г3) не происходит по причине логической необходимости (проистекающей из ложных посылок) отрицать наличие рациональности в применении комплексного *плана реализации ГП* (в том числе по причине утверждения апостериорного псевдо-планирования «задним числом» в виде, например, «цифрового мастер-планирования»⁵¹⁴; (г4) не происходит по причине фактического элиминирования ответственности региональной, местной власти за реализацию ГП вместе с фактическим упразднением юридической значимости его положений и вместе с проистекающими из этого следствиями (обозначенными выше подпунктами в4-1, в4-2 и в4-3, указывающими на меры понуждения власти к реализации ею же самой утверждённого документа территориального планирования);

2.3.3д) таким образом, по причине не слычайно сложившегося-созданного приоритета *несистемы ТАГ* - приоритета, обеспеченного *дуалистическим законодательством*, не происходит воплощения в практику принципа, согласно которому правильные декларации должны принудительно, по Закону воплощаться в практику (см. пункт 2.2), **не устанавливаются смысловые и параметрические ГРАНИЦЫ** между дозволенным и недозволенным, а также и временные ГРАНИЦЫ реализации запланированного, что в совокупности неизбежно приводит к распространению недозволенного, совершаемого согласно деструктивному принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*, – приводит к противоположному по отношению к тому, что исходно заявлено-провозглашено в Законе как принцип – **вместо обеспечения градорегулирования на основании принципа «ответственности за реализацию запланированного» фактически утверждается**

⁵¹⁴ См.: *планирования альтернативные виды – упреждающее-необманное планирование и догоняющее-обманное планирование; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.*

противоположный принцип освобождения властью самой себя от ответственности за реализацию ею же самой утверждённых документов⁵¹⁵.

3. Резюме:

3.1) имеются три вида границ, применяемых в законодательных и иных актах градорегулирования: (1) границы в виде линий, (2) границы в виде словесных определений и параметров-характеристик и (3) границы временные (отделяющие виды и объёмы деятельности разных субъектов, адресованные разным периодам времени);

3.2) все три вида границ связаны между собой таким образом, чтобы посредством рационально организованной системы *зонального-правового градорегулирования* обеспечить превращение первоначально неопределённого, недостаточно ясного в нечто однозначно определённое, приемлемое для использования в системе права, в том числе для гарантирования прав использования недвижимости и реализации проектов строительства с определёнными параметрами в установленные сроки;

3.3) то, что в пункте 3.2 определено как задача для *подлинного градорегулирования*, в условиях *дуалистического законодательства*, обеспечивающего функционирование *несистемы точечного-административного градостроительства*, встречает препятствия для реализации – препятствия, существование которых не оправдано соображениями *рациональности-справедливости*, но объясняется соображениями, связанными с необходимостью обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

Границы зон планируемого размещения объектов – понятие, демонстрирующее технологии создания тупиковых противоречий - содержательных и формально-юридических

Дуалистическое законодательство – это инструмент порождения противоречий, необходимых для осуществления соответствующих намерений⁵¹⁶. Еще одним примером использования этого инструмента является история с обозначенным понятием. Разберём этот пример в обобщённом виде, имея в виду, что подробные аналитические выкладки, аргументы и доказательства уже были представлены ранее⁵¹⁷.

⁵¹⁵ См.: *ответственность власти при градорегулировании*; пункт 4.3 определения понятия *феномен «произвола по закону», предопределённого к сотворению дуалистическим законодательством в виде «мастер-плана»*.

⁵¹⁶ См. *феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании*.

⁵¹⁷ См. вопрос 2.1.1 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

1. После принятия в 2004 году Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) предопределено было состояться:

- принятию Федерального закона от 28.06.2014 года № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;

- механическому включению (посредством № 172-ФЗ) в состав документов стратегического планирования документов территориального планирования (кроме таких документов муниципального уровня).

2. Возможность такого включения была заранее обеспечена посредством упразднения (казалось бы) из документов территориального планирования «зон планируемого размещения объектов капитального строительства» (далее – ЗПРО). Этим действием было внедрено противоречие в законодательство – содержательное противоречие, определяемое совокупностью следующих положений:

2.1) подлинное планирование предназначено выполнять намерения не только публичной власти, но и обеспечивать правовые условия для реализации намерений частных лиц, включая их инвестиционные намерения;

2.2) положение 2.1 имеет императивный характер, и чтобы оно выполнялось необходимо предоставлять частным лицам соответствующие гарантии, включая гарантии неизъятия недвижимости – в соответствующих случаях, то есть, гарантии безопасного инвестирования в развитие соответствующих территорий;

2.3) положение 2.2 также имеет императивный характер, и чтобы оно выполнялось необходимо в документах территориального планирования фиксировать границы ЗПРО;

2.4) положение 2.3 также имеет императивный характер, а если оно не выполняется, то создаётся парадоксальная-абсурдная ситуация, когда посредством выполнения и принятия документов территориального планирования «замораживается» процесс инвестирования в развитие территорий – предположительно добрые намерения обращаются в ущербные-деструктивные действия;

2.5) совокупное действие положений 2.1 – 2.4 однозначным образом свидетельствует о том, что в документах территориального планирования не может не быть границ ЗПРО, а если их отсутствие обеспечено законом, то такой закон должен быть признан ошибочным и изменён в соответствующей части.

3. Вместе с содержательными противоречиями (отмеченными в пункте 2) неизбежным-неотвратимым образом были созданы также и противоречия формально-юридические тупиковые, которые характеризуются следующими положениями:

3.1) чтобы исключить возможность существования-применения в документах территориального планирования границ ЗПРО, необходимо в соответствующих статьях ГрК

РФ упразднить слово «зоны», упразднить словосочетание «ЗПРО» и, соответственно, упразднить слово «границы» (в словосочетании «границы ЗПРО»);

3.2) непросто выполнить формальное требование пункта 3.1, но пока ещё можно (предположительно) посредством двойного действия:

- сначала вместо упразднённых слов «зоны» и «границы» надо внедрить в текст закона слова, указывающие на то, что в документах территориального планирования всё же «обозначается» размещение соответствующих объектов, планируемых к созданию;

- поскольку никем и никогда в принципе не может быть понят юридический смысл новых слов (относительно «обозначения» размещения объектов), то в самом законе необходимо дать поручение уполномоченному органу подготовить документ, содержащий «требования к описанию и отображению объектов» в документах территориального планирования⁵¹⁸;

3.3) при подготовке указанного документа неизбежно-неотвратимо выяснится то, что заведомо (даже ещё не приступая к подготовке документа) ясно и понятно, а именно:

- невозможно предъявить «требования к описанию и отображению объектов» без использования слова «граница», но слово «граница» запрещено применять «усовершенствованным законом», поскольку этот закон упразднил возможность применения слова «зона» (согласно универсальным законам логики слово «граница» лишь тогда может появиться, когда признано наличие того, что называется «зона»);

- поскольку закон создал указанное неразрешимое-тупиковое противоречие при том что требование закона (даже противоречивое) должно быть выполнено обязательно, то выполнение обречено состояться никаким иным образом, как только противоречиво, а именно: несмотря ни на что должно быть применено как бы явочным-незаконным порядком слово «границы», но от этого слова в обязательном порядке должен быть отторгнут юридический смысл⁵¹⁹;

3.4) в силу того, что положение 3.3 обозначает необходимое-неизбежное, то и фиктивное-мнимое требование закона было выполнено единственно возможным способом – фиктивно.

4. Таким образом, *дуалистическое законодательство*, движимое не объективными законами *градорегулирования*, а намерениями особо заинтересованных лиц (включая *альфа-бенефициаров строительства*) обречено демонстрировать технологии создания тупиковых противоречий - содержательных и формально-юридических⁵²⁰.

⁵¹⁸ См. часть 13 статьи 9 ГрК РФ.

⁵¹⁹ Что и было сделано неизбежным образом в Приказе Министерства регионального развития РФ от 30.05.2012 года № 19. Более подробно об этом см. обсуждение вопроса 2.1.1.2 в тексте по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁵²⁰ См. *тупиковость положений дуалистического законодательства*.

Дворовая-квартальная-многоквартирная застройка и предопределения для иных видов городской соразмерной и несоразмерной застройки⁵²¹

Объективно существует явление, называемое *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*. Оно позволяет как простым горожанам, так и специалистам посредством соответствующих, не слишком больших интеллектуальных усилий приобретать знания и понимание там, где их пока ещё нет. В том числе в отношении различных видов морфологии застройки городской многоквартирной. Происходит такое приобретение следующим несубъективным образом⁵²²:

(а) существуют и будут существовать в городе неупразднимо многоквартирные многоэтажные дома;

(б) существуют и будут существовать в городе неупразднимо локальные-местные ценности социального общения-взаимодействия (неразрывно связанные с ценностями функциональной безопасности, ценностями психологическими, гигиеническими, функциональными);

(в) указанные и иные ценности требуют защиты от упразднения и содействия в их осознании, утверждении и целенаправленном распространении посредством деятельности по градорегулированию;

(г) в пункте (в) указанные императивные требования могут быть выполнены не иначе, как только введением обязательных к исполнению минимально необходимых требований безопасности, представленных минимальными размерами приобъектных пространств – «дворов»⁵²³;

(д) логикой понуждаемое выполнение предшествующего требования (г) и далее понуждает выполнять-развёртывать-завершать последующие действия д1, д2, д3, а именно:

(д1) устанавливать *критериальную шкалу соразмерной застройки* - шкалу дифференцированную для многоквартирной-многоэтажной-дворовой-квартальной застройки;

(д2) для сохранения-убережения и распространения минимально необходимых социальных ценностей в виде соразмерной *дворовой-квартальной-многоквартирной застройки* определять в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) соответствующие территориальные зоны⁵²⁴, а в упреждение таких определений устанавливать (в

⁵²¹ См. *идентичность морфологии застройки города*.

⁵²² См. также *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

⁵²³ Более подробно об этом см. таблицу пункта 2.4 в определении понятия *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

⁵²⁴ Примеры соразмерной *дворовой-квартальной-многоквартирной застройки* представлены в приложении к данной Азбуке на рис. 5; 19-1-А-а; 19-1-А-б; 19-1-Б-а; 19-4.1.

законодательстве о техническом регулировании безопасности) запреты на создание уничтожающей эти ценности *несоразмерной застройки* – застройки, для которой приобъектные пространства имеют размеры меньше минимально необходимых значений, - запреты на создание «человейников» в виде *тычковой-торчковой застройки*⁵²⁵ и *псевдо-дворовой-гипертрофированной застройки*⁵²⁶, а также смесей из таких видов застройки⁵²⁷;

(д3) определять положение, согласно которому в мегаполисах признаётся правомерность и целесообразность устанавливать в ПЗЗ специально ограниченные территориальные зоны мега-центров, где ценности социального общения-взаимодействия (воплощённые в минимально необходимых приобъектных пространствах) элиминированы до уровня, не представляющего опасности их утраты при совместном-локальном-стеснённом проживании в помещениях особого вида (*апартаментах* и иных, приравненных к ним по правовому статусу помещениях), а потому допускается создавать *несоразмерную застройку* в виде того, что называется *небоскрёбы*⁵²⁸ - допускается исключительно в указанных территориальных зонах не устанавливать предельные-максимальные высоты для проектируемых-создаваемых зданий⁵²⁹.

Описанная последовательность, объективной логикой правового градорегулирования предопределённая, есть ничто иное, как искомый путь обретения понимания того, что есть *идентичность морфологии застройки города*, мегаполиса.

Девалоризация-обесценение в перспективе территорий несооразмерной застройки

В отношении *несоразмерной застройки* существуют закономерности, которые в силу их объективности проявляют себя рано или поздно, а именно следующим образом:

1) несооразмерная застройка – это та застройка, при создании которой были проигнорированы *ценности пространственные базовые*, в том числе проигнорированы минимально необходимые приобъектные пространства «дворов» многоквартирных домов⁵³⁰;

2) ценности пространственные базовые – это всевременные ценности. Всевременные ценности в том смысле, что:

⁵²⁵ Примеры *тычковой-торчковой застройки* представлены на рис. 10; 11; 12; 19-2.2; 19-3.2; 19-3.3; 19-3.4; 19-4.2Б; 21.

⁵²⁶ Примеры *псевдо-дворовой-гипертрофированной застройки* представлены на рис. 1; 2; 3; 6; 13; 14; 19-1-Б-а; 19-1-В; 19-2.2; 19-3.1; 22.

⁵²⁷ Примеры смесей из *тычковой-торчковой застройки* и *псевдо-дворовой-гипертрофированной застройки* представлены на рис. 19-5; 24.

⁵²⁸ Примеры того, что называется «небоскрёбы» представлены на рис. 19-4.2А и 19-4.3.

⁵²⁹ См. *высота застройки максимальная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения*.

⁵³⁰ См. *антропоцентрический и техноцентрический подходы в градорегулировании – объективные критерии отличия*.

2.1) их упразднить, изъять навсегда из понимания, ощущения горожан невозможно в принципе;

2.2) их можно в некоторый период времени как бы под предлогом «давления обстоятельств» не додавать в полном объёме горожанам – не давать горожанам минимально необходимого в морфологическом отношении. Такая псевдо-возможность существует при **несистеме точечного административного градостроительства** исключительно в области фактических действий, которые являются неоправданными-недопустимыми, если смотреть со стороны рационального-справедливого устройства законодательства⁵³¹;

2.3) в силу положения 2.1 действие **ценностей пространственных базовых** неизбежно проявит себя по прошествии времени в ситуации, обозначенной положением 2.2. Проявит неотвратимо следующим образом:

- «недоданное» - это то, что недостаточно, а потому неприемлемо;

- недостаточное-неприемлемое не может быть терпимо – должно быть замещено на приемлемое. В данном случае **несоразмерная застройка должна быть заменена соразмерной застройкой**, а эту замену невозможно выполнить иначе, как только оставлением неприемлемого – исходом горожан из несоразмерной застройки (с компенсацией, или без оной);

- неизбежно предстоящий исход из несоразмерной застройки – это её обречённость на выморачивание-разрушение – это понуждение власти выполнить (в перспективе – не очень отдалённой) снос несоразмерной застройки, ставшей опасной для жизни горожан⁵³².

Представленные положения описывают с объективной стороны ту ситуацию, которая подпадает под определение понятия «тщетность действий» при **несистеме точечного-административного градостроительства**⁵³³.

Девелопмент успешный и не успешный – девелопмент на основе подлинного градорегулирования и без подлинного градорегулирования

Существует общепринятое определение понятия: «*девелопмент – это сфера предпринимательской деятельности, связанная с интегральным развитием недвижимости от концепции до реализации проекта строительства, реконструкции*». Также имеется два

⁵³¹ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании; безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования.*

⁵³² См. *цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и «волны аварийности МКД» при различных типах градорегулирования.*

⁵³³ См. *тщетность положительных намерений-действий по отношению к городу - возможность их обращения в отрицательные результаты.*

варианта ответа на вопрос о том, что такое девелопмент успешный, или неуспешный: ответ со стороны девелопера (пункт 1) и ответ со стороны градоустроителя (пункт 2).

1. Со стороны девелопера успешным принято считать такой девелопмент, который на каждую единицу удельных затратах приносит девелоперу наибольший объём прибыли. Очевидно, что для такого понимания:

- нужно оправдание того, что, якобы, возможен, допустим взгляд фрагментарный-обуженный-частичный, когда приоритетными, или исключительными являются интересы частные-корпоративные-локальные, поскольку девелопмент – это действия в отношении отдельных локаций-площадок строительства;

- возможность для наиболее успешного девелопмента на отдельных локациях-площадках возникает тогда, когда для его реализации сняты все (или почти все) ограничения, например, ограничения в виде *градостроительных регламентов*, устанавливаемых при *системе зонального-правового градорегулирования*, вместо которых применяется принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*, фактически (не номинально - !) утверждаемый при *несистеме точечного-административного градостроительства* ради приоритетного обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*;

- не должны приниматься в расчёт (в юридически значимом виде) аргументы относительно *ценностей пространственных базовых, соразмерной застройки и идентичной морфологии застройки города*.

2. Со стороны градоустроителя не может быть приемлемой позиция, описанная в пункте 1, поскольку она неправоммерно утверждает фрагментированность, неконтекстуальность по отношению к *морфологии застройки города*, а значит, фактически утверждает то, что может быть названо *деструкцией города строительством*. Для понимания со стороны градоустроителя:

- нужен взгляд контекстуальный на город – взгляд, посредством которого сопрягаются интересы общегородские с интересами частными-корпоративными-локальными;

- возможность для наиболее успешного девелопмента на отдельных локациях-площадках возникает тогда, когда соответствующие проекты моделируются в параметрических рамках, определяемых при *системе зонального-правового градорегулирования* (с отвержением деструктурирующего город принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*);

- должны приниматься в расчёт в юридически значимом виде аргументы относительно *ценностей пространственных-базовых, соразмерной застройки и идентичной морфологии застройки города*.

Вот почему со стороны градостроителя, то есть со стороны *рациональности-справедливости в градорегулировании*, предопределено быть неуспешным тем проектам девелопмента, которые поддерживаются *дуалистическим законодательством* в части:

- «перепрыгивания» через положения системных-общегородских документов градорегулирования⁵³⁴;

- освобождения от необходимости установления максимальных объёмов застройки для локальных территорий-площадок⁵³⁵;

- утверждения имитационного планирования - догоняющего-недогоняющего-отстающего планирования⁵³⁶.

Депопуляция периферии и содействие этому негативному процессу созданием неидентичной морфологии застройки в мегаполисах – см. определение понятия *альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране*.

*Деструктурируемый город*⁵³⁷

Деструктурируемый город – это город, в котором за соответствующий период времени объём вновь возведённой *несоразмерной застройки* жилой превысил объём возведённой *соразмерной застройки*⁵³⁸.

*Деструкция города строительством*⁵³⁹

Это понятие отражает некоторую часть реальности, пока не осмысленной должным образом, и определяется следующими положениями.

1. Имеются два вида восприятия реальности в городе – восприятие вида А и восприятие вида Б.

2. Восприятие вида А.

Всё, что творится в области строительства оценивается на шкале «лучше-хуже» так, что всякое творение, как бы низко оно ни располагалось на этой шкале, никогда не попадёт в

⁵³⁴ См., например, *проекты комплексного развития территорий (КРТ) – соотношение между необходимостью института КРТ и качеством его организации*.

⁵³⁵ См. *«приватизация» публичного градорегулирования как опция, предоставляемая новеллами дуалистического законодательства; минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки*.

⁵³⁶ См.: *планирования альтернативные виды – упреждающее-необманное планирование и догоняющее-обманное планирование; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования*.

⁵³⁷ См. также *неуправляемость города как проявление небрежения градорегулированием*.

⁵³⁸ См. *критериальная шкала соразмерности застройки; идентичность морфологии застройки города*.

⁵³⁹ См. также: *качество в градорегулировании; качество морфологии застройки города; перебор застройки, недобор застройки; высотность застройки в контексте градорегулирования*.

область недопустимого, а будет обладать качеством того, что всегда приемлемо-допустимо при всех обстоятельствах⁵⁴⁰. Такое восприятие:

- с логической неизбежностью возникает тогда, когда законом не установлены соответствующие запреты⁵⁴¹ и не признаны в статусе юридически значимых **ценности пространственные базовые**, то есть фактически дозволено всё⁵⁴² ради воплощения в жизнь **главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства**;

- является оправданием (публично не предъявляемым) производства сколь угодно низкого, сомнительного в морфологическом отношении качества, при условии его предъявления в неограниченно большом количестве⁵⁴³;

- для того, чтобы характеризовать практику, не допускает возможности существования и применения понятия **деструкция города строительством** (поскольку деструкции вообще невозможно возникнуть как понятию в понимании по причине как бы априорной дозволенности творить-создавать всё, что угодно, без исключений и ограничений);

- является предлогом для замещения подлинных методик на неподлинные-имитационные методики оценки **качества городской среды** – такие методики, которые «не видят» **ценности пространственные базовые**, допускают возможность их игнорирования и, соответственно, допускают возможность восхваления нерациональной и деструктивной морфологии застройки города под видом создания качественной городской среды⁵⁴⁴.

3. Восприятие вида Б является прямо противоположным восприятию вида А.

Всё, что творится в области строительства оценивается на шкале «лучше-хуже» при том неизменном условии, что ничто творимое не может создаваться иначе, как только при соответствии **ценностям пространственным базовым** – при том условии, что творимое не может располагаться в области деструктивного, но всегда располагается, как минимум, в области рационального с возможностью максимизации - перехода в область оптимального⁵⁴⁵. Восприятие вида Б:

- с логической неизбежностью возникает тогда, когда законом установлены соответствующие запреты⁵⁴⁶ и признаны в статусе юридически значимых **ценности**

⁵⁴⁰ См. таблицу в пункте 5.1 определения понятия *соразмерная застройка*.

⁵⁴¹ См. *запреты в градорегулировании*.

⁵⁴² См. также в табличной форме представленные пояснения к определению понятий *качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города*.

⁵⁴³ См., «человейники», а также рис. 1, 2, 3.

⁵⁴⁴ См. комментарии к официальным методикам оценки качества городской среды – комментарии, размещённые в разделе 6.1.2 (стр. 33-35) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

⁵⁴⁵ См. пояснения к определению понятий *качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города*.

⁵⁴⁶ См. *запреты в градорегулировании*.

пространственные базовые (ЦПБ), то есть фактически дозволено всё кроме того, что относится к области деструктивного по причине несоответствия ЦПБ;

- является запретом на производство строительной продукции с морфологическим качеством ниже установленного порога;

- для характеристики практики допускает существование и применение отражающего реальность понятия *деструкция города строительством* - той практики, которая утверждается при функционировании *несистемы точечного-административного градостроительства*;

- является понуждением к выработке и применению подлинных, не имитационных методик оценки *качества городской среды* в различных городах – методик, основанных на использовании *ценностей пространственных базовых и над-базовых*.

*Дискредитация законодательства о градорегулировании*⁵⁴⁷

О наличии факта, обозначенного указанным понятием, свидетельствует иной факт современной реальности – факт существования того, что названо *дуализмом законодательства о градорегулировании*. Данный вид проявления реальности должен получить соответствующее определение.

Дискредитация законодательства о градорегулировании – это ситуация, характеризующаяся следующими, одновременно явленными признаками:

1) наличием в законодательстве не просто ошибок, возникших по недосмотру, но и ошибок, содержание которых однозначно свидетельствует о намерении их создавать специально ради обеспечения интересов *альфа-бенефициаров строительства*⁵⁴⁸;

2) сохранением на многие годы указанных ошибок в законодательстве, то есть отсутствием признаков наличия намерения указанные ошибки исправлять при одновременном умножении фактов, свидетельствующих о намеренном продолжении процесса «узаконения навечно» раздвоенности законодательства о градорегулировании⁵⁴⁹;

3) созданием в законодательстве такой ситуации, когда возможности применения методов правового градорегулирования фактически сводятся на нет при том, что они

⁵⁴⁷ См. также *административные барьеры в градорегулировании ...; «шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

⁵⁴⁸ См., например, *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании; феномен правил землепользования и застройки для Москвы; «приватизация» градорегулирования*.

⁵⁴⁹ См. *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон*.

официально замещаются методами *несистемы точечного-административного градостроительства*⁵⁵⁰.

*Дискредитация и самодискредитация дуалистического законодательства*⁵⁵¹

Значение слов, сочетаемых в указанном виде (как «дискредитация законодательства»), может восприниматься неточно. Дело в том, что такое сочетание слов указывает как бы на предвзятость – на наличие внешней, оценивающей позиции. Однако, такой позиции исходно может и не быть, поскольку не некий внешний субъект с недобрыми намерениями дискредитирует дуалистическое законодательство, но именно оно дискредитирует само себя настойчивым умножением в себе очевидных и деструктивных противоречий, создаваемых не столько трудом разума, сколько *выгодоприобретательными интересами*⁵⁵².

Догоняющее-недогоняющее-отстающее планирование

Отмеченное понятие определяется следующими положениями.

1. Существует универсальная аксиома, ко всем временам применимая, согласно которой залогом успешных-рациональных-справедливых результатов любой деятельности является заранее, от начала до конца продуманный, не содержащий противоречий логико-правовой алгоритм последовательности и содержания выполняемых действий⁵⁵³.

2. Эта универсальная аксиома, в случае адресования её градорегулированию, определяет, например, следующее:

2.1) на будущее должны устанавливаться балансы между максимальными объёмами застройки и минимальными значениями показателей в отношении инфраструктуры, призванной застройку обслуживать-обеспечивать, - балансы юридически значимые в пределах, границы которых определяются доверительными интервалами значений;

2.2) первоочёрдность-последовательность создания застройки и инфраструктуры может быть разной. Главное, что застройка не останется без инфраструктуры, а инфраструктура не

⁵⁵⁰ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; высота застройки максимальная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения..

⁵⁵¹ См. также хаос как проявление действий, друг друга исключаящих, но совершаемых всегда в соответствии с дуалистическим законодательством.

⁵⁵² См.: феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании; текст закона как памятник намерений, включая небескорыстные.

⁵⁵³ См.: аксиома универсальная и её неизбежное отрицание, забуалированное в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании; аксиоматика градорегулирования.

останется не нагруженной, то есть, созидательная работа не будет обесценена негативными результатами⁵⁵⁴.

3. Несмотря на универсальность указанной аксиомы, имеются ситуации, когда её требования не выполняются, но происходит прямо противоположное – следующее:

3.1) действия, призванные предвидеть и упреждать наступление будущего, происходят и не происходят в следующем виде:

3.1a) на будущее не устанавливаются юридически значимые (в некоторых пределах) балансы между максимальными объёмами застройки и минимальными значениями показателей в отношении инфраструктуры, призванной застройку обслуживать-обеспечивать. Соответствующие положения могут обозначаться исключительно номинально, но без придания им юридической ответственности за содержание и сроки выполнения;

3.1б) действия вида 3.1a замещаются действиями во исполнение принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* - максимизации, совершаемой ради приоритетного выгодоприобретения *альфа-бенефициаров строительства* – выгодоприобретения сиюминутного-ситуативного, не предсказуемого со стороны долгосрочной перспективы;

3.2) первоочерёдность-последовательность создания застройки и инфраструктуры может быть разной. Главное, чтобы не возникало юридически значимых, публично заявленных, предначертанных перед гражданами обязательств в этом отношении, - не возникало то, невозникновение чего призвана обеспечивать и гарантировать *несистема точечного-административного градостроительства*.

4. В ситуациях, описанных в пункте 3 неизбежным образом возникает необходимость в несистемных, экстренных-авральных действиях, от случая к случаю возникающая, - необходимость в том, что называется *догоняющее-недогоняющее-отстающее планирование*⁵⁵⁵. Возникновение такого экстравагантного вида анти-планирования оправдывается не номинально, но исключительно посредством умолчаний о том, что:

- неоспоримым приоритетом являются *выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства*;

- заблаговременно-намеренно создано отсутствие юридически значимой ответственности по отношению к *документам градоустроительного проектирования* у тех лиц, которые принимают решения;

⁵⁵⁴ См.: *генеральный план в контексте документов градостроительного проектирования; критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий*.

⁵⁵⁵ См.: *планирования альтернативные виды – упреждающее-необманное планирование и догоняющее-обманное планирование; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования*.

- возведено на принципиальный более высокий уровень положение 3 – на уровень как бы единственно правильной, новой парадигмы градорегулирования⁵⁵⁶.

Доказательное мышление в градорегулировании против недоказательного мышления в псевдоградорегулировании

Доказательное мышление в подлинном градорегулировании – это такое мышление, которое:

а) не допускает внутренних противоречий;

б) начинает саморазвёртываться, «отталкиваясь от печки» - от законодательного признания **ценностей пространственных базовых** (включая ценности-требования безопасности в виде минимально необходимых размеров приобъектных пространств дворов многоквартирных домов);

в) продолжает развёртываться в доказательные предписания относительно утверждения принципов **зональности**⁵⁵⁷, **соразмерной застройки** и **идентичной морфологии застройки города**, а также относительно необходимости-неизбежности применения такого альтернативного типа градорегулирования, который называется **система зонально-правового градорегулирования** и, соответственно, необходимости отрицания-упразднения иного альтернативного типа градорегулирования, называемого несистема точечного-административного градостроительства;

г) противостоит недоказательному, противоречивому мышлению в псевдоградорегулировании и его упраздняет посредством доказательств – упраздняет из области существования непротиворечивых смыслов, на которых строится эффективная деятельность людей (включая деятельность в области градорегулирования), но не упраздняет недоказательное мышление из области существования **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**, а также из области **дуалистического законодательства**.

Недоказательное мышление в **псевдоградорегулировании** – это такое мышление, которое:

аа) строится на внутренних противоречиях, намеренно создаваемых (осознанно, либо не осознанно) посредством **дуалистического законодательства о градорегулировании**⁵⁵⁸;

⁵⁵⁶ См.: *парадигмы градорегулирования альтернативные; столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего.*

⁵⁵⁷ См. *зональность в градорегулировании и точечность (не-зональность) в градорегулировании.*

⁵⁵⁸ См.: *феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании; текст закона как памятник намерений, включая небескорыстные.*

бб) начинает саморазвёртываться, «отталкиваясь как от печки» от закреплённого в дуалистическом законодательстве пробела в виде обеспечения в нём отсутствия того, чего там не может не быть (т.е. обязательно должно быть), а именно – отталкиваясь от обеспечения отсутствия параметрически обозначенных *ценностей пространственных базовых* (включая отсутствие ценностей-требований безопасности в виде минимально необходимых размеров приобъектных пространств дворов многоквартирных домов);

вв) продолжает развёртываться из негласного, завуалированно существующего в дуалистическом законодательстве пробела как исходной посылки (пробела-посылки в виде непризнания ценностей пространственных базовых) – продолжает развёртываться во внутренне противоречивые принципы *локальной-внесистемной максимизации застройки, несоразмерной застройки и неидентичной морфологии застройки города* и завершаться во мнимой необходимости-неизбежности применения того альтернативного типа градорегулирования, который называется *несистемой точечного-административного градостроительства*, и, соответственно, завершаться в ложно понятой необходимости отрицания-упразднения иного альтернативного типа градорегулирования, называемого системой зонального-правового градорегулирования;

гг) противостоит доказательному, непротиворечивому мышлению в подлинном градорегулировании, но его никак не может упразднить посредством доказательств – не может упразднить из области существования непротиворечивых смыслов, на которых строится эффективная деятельность людей (включая деятельность в области градорегулирования), но зато как бы упраздняет доказательное мышление из области существования *выгодприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*, а также из области *дуалистического законодательства*.⁵⁵⁹.

Доказательность в градорегулировании – это такая ситуация, когда утверждается некая доказанная позиция, которая не может быть опровергнута аргументами рациональности и потому должна быть принята вместе с отвержением противоположной позиции⁵⁶⁰.

Может ли существовать такая позиция в отношении градорегулирования в принципе? Да, может существовать, но при условии, если существуют некие константы – суть ценности. Такие константы-ценности существуют на базовом уровне в виде запретов и ценностей пространственных базовых⁵⁶¹. Помимо указанного базового уровня существуют константы-

⁵⁵⁹ См.: *лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

⁵⁶⁰ См., например, *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства; логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования.*

⁵⁶¹ См. *запреты в градорегулировании, ценности пространственные – базовые и над-базовые.*

ценности на уровне над-базовом (после-базовом). Проявляются они в таких объективно существующих областях-понятиях как *соразмерная застройка, рациональность-справедливость, структурность и бесструктурность* – понятиях, подводящих к уяснению того, что объективно существуют альтернативные *типы градорегулирования* и альтернативные виды морфологии застройки⁵⁶², существуют процессы структурирования и деструктурирования городов – процессы, одни из которых следует принимать, а другие отвергать⁵⁶³.

Таким образом, доказательность в градорегулировании существует объективно. Существует несмотря на наличие/отсутствие, достаточность/недостаточность предъявленных доказательств в виде соответствующих текстов по теории градорегулирования⁵⁶⁴. Наряду с этим существует также закономерно и неизбежно некая противоположная область субъективного - существует:

- широко распространённая склонность к неприятию доказательности в градорегулировании по причине наличия диаметрально противоположных такой доказательности *выгодоприобретательных интересов* у альфа-бенефициаров строительства;

- специфика доказательности в градорегулировании, которая состоит в том, что в упреждение будущего воспринять то, что в логике доказано как неизбежность предстоящего деструктурирования города, удастся с очевидностью «вживую» на практике не ранее чем, по истечении некоторого количества лет (одного, двух и более десятков лет), а значит, такого рода доказательства обречены быть невоспринимаемыми, как бы умозрительными, предположительно не относящимися к актуальным, прагматическим задачам текущей жизни⁵⁶⁵.

Тем не менее, указанные проявления субъективных позиций не могут иметь силы доказательных аргументов для градорегулирования подлинного, имеющего под собой объективные основания⁵⁶⁶.

⁵⁶² См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города.*

⁵⁶³ См. *структурность и бесструктурность (хаотичность) в градорегулировании; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики.*

⁵⁶⁴ См. *градорегулирование как сама себя воспроизводящая система.*

⁵⁶⁵ См. *феномен безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе.*

⁵⁶⁶ См. *системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании; логика саморазвёртывания смыслов градорегулирования; идентичность морфологии застройки города.*

*Доказательства ложности задачи механического сложения в едином документе генерального плана и правил землепользования и застройки*⁵⁶⁷

Гипотетически единый документ градорегулирования лишь тогда может существовать как полезный для рационального управления инструмент, когда различные его части, «под одной обложкой соединённые» (*генеральный план* – ГП, и *правила землепользования и застройки* – ПЗЗ), не противоречат друг другу, то есть тогда, когда утверждённым в некоторый момент времени решениям визуально-параметрическим ГП для соответствующих территорий при их планируемом состоянии в относительно удалённом будущем не противоречат в тот же самый момент времени утверждённые решения визуально-параметрические ПЗЗ (градостроительные регламенты) для тех же самых территорий – утверждённые не иначе, как исключительно для того, чтобы правовой режим использования земельных участков определялся согласно принципу «отныне и впредь» - до наступления, а иногда и после момента наступления запланированного в ГП отдалённого будущего.

Очевидно, что в области рационального, подлинного градорегулирования отсутствовать указанным противоречиям невозможно в принципе, поскольку **при существовании гипотетического единого документа градорегулирования должны в один и тот же момент утверждаться заведомо разные, противоречащие друг другу решения визуально-параметрического характера.** Это значит, что:

- заведомо обречена быть ложно поставленной задачей та задача, которая предписывает создавать единый документ градорегулирования как механическую сумму из генерального плана и правил землепользования и застройки⁵⁶⁸;

- единственная возможность для существования единого документа градорегулирования обнаруживается только в том случае, когда ГП «сворачивается-сжимается» из документа долгосрочного планирования в документ краткосрочного планирования (не далее, чем на 5-6-7 лет), а ПЗЗ «сворачиваются-сжимаются» из нормативного правового акта без ограничения периода времени гарантирования прав использования недвижимости в имитацию такого гарантирования на период, распространяемый не далее некоторого короткого срока в 5-6-7 лет.

То есть **единый документ градорегулирования может быть создан только за счёт фактического упразднения двух правовых институтов управления - подлинного института долгосрочного территориального планирования и подлинного института градостроительного зонирования.**

⁵⁶⁷ См. также: *зонирование функциональное и зонирование правовое-градостроительное: особенности и взаимообусловленность; индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования.*

⁵⁶⁸ См. *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки.*

Доказательства того, что объективная реальность отражается в критериальной шкале соразмерной застройки⁵⁶⁹

Следующие положения описывают обозначенное понятие.

1. Объективная реальность – это то, что существует независимо от нашего отношения к ней и (при наличии предположения о нашей разумности) понуждает к тому, чтобы обрести доказательно подтверждённое понимание её устройства и действовать не вопреки, но в соответствии с ним.

2. Безопасность – это компонент объективной реальности, той реальности, которая специально создаётся в обеспечение элементарных-исходных условий для человеческой жизни. То есть безопасность – это (1) ценность вторичная-обслуживающая по отношению к (2) ценностям первичным-самоценным, которые ценны не для чего-то другого, но для себя – для сконцентрированности на выполнении целевых предопределений самой жизни.

3. Неразрывность первого и второго вида ценностей – это то, что определяет **соразмерную застройку**. Поскольку же в соразмерной застройке представлена безопасность как непосредственное проявление объективной реальности и поскольку безопасность не существует без ценностей, которые она (безопасность) обеспечивает, то и **соразмерная застройка как таковая (критериальной шкалой отделяемая от несоразмерной застройки) является проявлением объективной реальности – проявлением того, что в условиях разумного устройства общества должно обязательно соблюдаться посредством понуждения к разумным действиям нормами законодательства – федерального и регионального-местного.**

Доказательства того, что ценности минимально необходимых приобъектных пространств «дворов» есть требования безопасности⁵⁷⁰

Указанное доказательство предъявлено в пункте 5.1 определения иного понятия - **«безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования».**

Документы градостроительного проектирования – см. определения понятий: **градостроительное проектирование – подлинное и не подлинное; зонирование**

⁵⁶⁹ См. соразмерная застройка.

⁵⁷⁰ См. также: безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки; доказательства того, что объективная реальность отражается в критериальной шкале соразмерной застройки – суть в требовании о соблюдении этой шкалы.

функциональное и зонирование правовое-градостроительное: особенности и взаимообусловленность

«Доступное жильё» - предопределения для ныне практикуемой несистемы точечного-административного градостроительства

Понятие «доступное жильё» поставлено здесь в кавычки по причине ныне не случайного отсутствия у него юридического определения, что обеспечивает ему существование пока лишь в виде метафоры.

В отношении «доступного жилья» существуют предопределения объективные, которые обнаружены соответствующими доказательствами, наличие которых:

- должно быть обращено, а потому и действительно обращено в умолчания по причине некомплементарности этих доказательств для **альфа-бенефициаров строительства**⁵⁷¹;

- должно стать основанием для обретения неложного понимания того, какой смысл на самом деле следует вкладывать в понятие «доступное жильё», - подлинного понимания, возможность обретения которого возникает никак иначе, как только при выполнении сопоставления **альтернативных парадигм градорегулирования**.

Путь обретения указанного понимания отмечен следующими вехами-положениями.

Предопределение № 1 - обобщённое-интергальное. Предопределено было, чтобы в постсоветской России **градорегулирование** разделилось-раздвоилось на два альтернативных типа – на **систему зонального-правового градорегулирования (систему ЗПГ)** и на **несистему точечного-административного градостроительства (несистему ТАГ)**.

Предопределено было, чтобы несистема ТАГ стала приоритетным типом градорегулирования благодаря последовательному и агрессивному развёртыванию **дуалистического законодательства**, основанного на намеренно созданных противоречиях⁵⁷² и ориентированного на обеспечение **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства** – обеспечение посредством негласного внедрения в дуалистическое законодательство деструктивного принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**.

Предопределение № 2. Отправной точкой для раздвоения градорегулирования стала такая ситуация, когда в условиях как бы завоёванного единоличного господства **несистемы ТАГ** состоялось предопределённое для этой несистемы непризнание (в виде отказа по закону дуалистическому от использования в практике проектирования и строительства) **ценностей**

⁵⁷¹ См. **предопределения логики (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и некомплементарные-ликвидационные**.

⁵⁷² См. **феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании**.

пространственных базовых - ЦПБ, включая такие ценности пространственные базовые (они же минимально необходимые требования безопасности), как минимально необходимые размеры приобъектных пространств дворов многоквартирных домов (МКД)⁵⁷³.

Предопределённое выполнение предопределения № 2 дало импульс для неотвратимого развёртывания цепочки следствий – для цепной реакции возникновения предопределений № 3, 4, 5.

Предопределение № 3 – это следствие выполнения предопределения № 2. Состоявшийся отказ от признания и соблюдения *ценностей пространственных базовых* неизбежно обращается в фактическое утверждение в законодательстве и практике правоприменения следующих деструктивных положений:

- в утверждение (вольное, или невольное; осознанное, или не осознанное) некритериальности в градорегулировании⁵⁷⁴ – суть в утверждение вседозволенности, закрепляемой в фактически применяемом на практике принципе (публично не декларируемом) *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принципе, воплощаемом в *несоразмерной застройке*, - в том, например, что называется *«человейниками», «неприкаянными небоскрёбами»;*

- в противодействие (вольное, или невольное; осознанное, или не осознанное) тому, чтобы целевым образом обеспечивалась *идентичность морфологии застройки городов, мегаполисов;*

- в содействие (вольное, или невольное; осознанное, или не осознанное) тому, чтобы происходил деструктивный процесс «приватизации» публичной функции градорегулирования⁵⁷⁵.

Предопределение № 4 – это следствие выполнения предопределения № 3. Тому, что состоялось в порядке выполнения всего предшествующего, предопределено максимизироваться далее в виде того, что называется *ручным управлением в градорегулировании*, и в виде неоправданного накопления избыточных административных барьеров в строительстве, вместо декларируемого их упразднения⁵⁷⁶.

⁵⁷³ См.: *аксиоматика градорегулирования; безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки.*

⁵⁷⁴ См.: *критериальность в градорегулировании; критериальная шкала соразмерной застройки.*

⁵⁷⁵ См.: *«приватизация» градорегулирования – проявление максимальной; «приватизация» публичного градорегулирования как опция, предоставляемая новеллами дуалистического законодательства.*

⁵⁷⁶ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.* Согласно экспертным оценкам «высота административных барьеров» (в виде количества процедур) при *несистеме ТАГ*, как минимум, в 2 раза превышает то, что предусмотрено *системой ЗПГ*. Подробнее об этом см. вопрос 1.3.1, таблицу 1П8 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

Предопределение № 5 – это следствие выполнения предопределения № 4 и иных отмеченных выше предопределений. Поскольку «всё познаётся в сравнении», то следует отметить следующее. По сравнению с *системой ЗПГ* (системой, ныне практически не задействованной в практике, несмотря на её декларирование в законодательстве) *несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)* характеризуется следующими положениями:

а) сравнительно более высокой ценой «доступного жилья» по причине неизбежного наличия в этой цене значительной доли, приходящейся на «административное обслуживание» в рамках практикуемого *ручного управления*⁵⁷⁷;

б) сравнительно более высокой неподатливостью к снижению завышенной цены «доступного жилья» по причине, указанной в пункте (а), - причине, определяющей жёсткую неподатливость-противление к снижению цены, с особым упорством являемой в периоды периодически возникающих экономических затруднений и кризисов;

в) гораздо более высоким уровнем содействия деструктивной *неидентичности морфологии застройки городов, мегаполисов*;

г) существенно более высокими рисками того, что титанические труды по созданию большого количества «доступного жилья» окажутся тщетными по той причине, что:

- ныне оказавшееся «недоданным» горожанам в части должного-необходимого-обязательного (например, в отношении минимально необходимых приобъектных пространств дворов МКД) с течением относительно непродолжительного времени будет в инициативном порядке самостоятельно компенсироваться гражданами путём их исхода (более или менее массового) из *несоразмерной застройки*, в избытке созданной в городах-мегаполисах, - исхода туда, где горожане не будут чувствовать такой несправедливой обделённости⁵⁷⁸;

- высоковероятный исход горожан будет деструктивно сказываться особенно на мегаполисах, ныне принудительно переуплотняемых *несоразмерной застройкой* и благодаря этому всё более обретающих хаотизированную морфологию - неполяризованную-недифференцированную⁵⁷⁹.

⁵⁷⁷ См. *АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа*.

⁵⁷⁸ Относительно «несправедливой обделённости» см. *безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования*. См. также *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

⁵⁷⁹ См. *альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране*, а также рис. 25, 26.

*Дуализм законодательства о градорегулировании*⁵⁸⁰ – это явление, которое определяется следующими взаимосвязанными положениями объективного и субъективного характера:

1) однажды применительно к российской практике должно было наступить понимание необходимости обратного перехода от нерыночной к рыночной экономике;

2) переход этот не мог состояться в одночасье, но должен был занять определённый промежуток исторического времени, должен был возникнуть и возник переходный период;

3) в переходный период неизбежно должны были некоторое время сосуществовать элементы противоположных *типов градорегулирования – несистемы точечного-административного градостроительства и системы зонального-правового градорегулирования*;

4) указанное сосуществование противоположного – это противоречия, это нонсенс, если смотреть со стороны требований непротиворечивого устройства законодательства. Противоречия в законодательстве должны быть устранены. Для этого имеется только один непротиворечивый, то есть, истинный способ: утверждение в законодательстве норм, поддерживающих систему зонального-правового градорегулирования, и упразднение норм, поддерживающих противоположную несистему точечного-административного градостроительства. Реализация этого способа не может длиться бесконечно. Однако, помимо логики непротиворечивого устройства законодательства и рациональной жизни существует логика обеспечения интересов-потребностей *альфа-бенефициаров строительства*;

5) с учётом указанных *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* возникает логика субъективная, смешанная, нечистая, а именно:

а) невозможно устранить из законодательства положения, которые должны обеспечивать функционирование системы зонального-правового градорегулирования, но возможно на «некоторый исторический период времени» сделать так, чтобы эта система не мешала бы реализовывать интересы альфа-бенефициаров строительства - существовала бы исключительно номинально (если её невозможно упразднить фактически – нормами непротиворечивого закона);

б) невозможно навсегда нормами закона (даже эксклюзивного, специально созданного) утвердить положения, поддерживающие функционирование несистемы точечного-административного градостроительства, но возможно эту несистему поддерживать временно

⁵⁸⁰ См. также *дискредитация законодательства о градорегулировании; главная потребность альфа-бенефициаров строительства; целесообразность в градорегулировании; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

нормами закона – поддерживать «некоторый исторический период времени» так долго, как это окажется возможным в силу «разных обстоятельств»;

б) «разные обстоятельства» должны специально, целенаправленно создаваться разными способами, например, такими:

- введением норм эксклюзивного, специального законодательства⁵⁸¹;

- содействием распространению *феномена безразличного приятия любой морфологии застройки в городе*.

Описанный дуализм законодательства – это проявление *правовой реальности*, которая среди прочего содержит императивное требование о преодолении-устранении дуализма. Для этого, как минимум, должна быть составлена и выполнена программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – ошибок намеренных и не намеренных⁵⁸².

Дуалистическое законодательство о градорегулировании – это законодательство, характеризующееся положениями, отмеченными в определении понятия *дуализм законодательства о градорегулировании* а также в определении понятия *дуалистического законодательства максимизация через «приватизацию» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства*⁵⁸³.

*Дуалистического законодательства максимизация через «приватизацию» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства*⁵⁸⁴

Осмысление темы *дуалистического законодательства о градорегулировании* не сулит ощутимых дивидендов для нынешнего периода практического применения знаний, полученных аналитическими исследованиями.

⁵⁸¹ См. раздел 4.1 (стр. 43-52) текста, где эти нормы поименованы конкретно: <https://urban.hse.ru/discussion>. См. также особо значимые достижения эксклюзивного законодательства, описанные в определениях понятий: *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства*.

⁵⁸² См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*. Относительно указанной программы – см. раздел 6 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁵⁸³ См. также: *хаос как проявление действий, друг друга исключаящих, но совершаемых всегда в соответствии с дуалистическим законодательством; умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании; абсурд как максимальность противоречия – феномен проявлений в дуалистическом законодательстве о градорегулировании*.

⁵⁸⁴ Это понятие можно обозначить иными словами - «Доказывание гипотезы умышленного внедрения противоречий в дуалистическое законодательство ради обеспечения выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства». См. также *феномен неизбежного-намеренного создания ошибок в дуалистическом законодательстве о градорегулировании*.

Дуализм – это раздвоенность, а допущение в законодательстве раздвоенности – это допущение противоположного, друг друга исключаящего, это допущение недопустимого⁵⁸⁵.

Почему в законодательстве стало возможным невозможное в логике? Видимо, потому, что имеется приоритет чего-то более важного, чем простая и ясная логика рациональных смыслов. Что может быть таким приоритетом? Целесообразность. Точнее, намерение через дуалистическое-раздвоенное законодательство обеспечивать **выгодоприобретательные интересы** административных и иных **альфа-бенефициаров строительства**, обеспечивать в гораздо большем объёме, чем это было бы возможным при сохранении законодательства непротиворечивым – недуалистическим-нераздвоенным, рациональным-справедливым. Но это пока только гипотеза, которую надо проверить, и сделать это надо посредством данного текста. Для этого потребуется:

- реконструировать логическую историю изобретения «полезных» противоречий для внедрения в дуалистическое законодательство;

- осмыслить результаты и последствия таких изобретений для морфологии застройки городов и для дела градорегулирования подлинного, не упразднённого посредством дуалистического законодательства⁵⁸⁶.

1. Артикуляция характеристик дуалистического законодательства о градорегулировании (ДЗГ)

ДЗГ – это такое законодательство, которое содержит противоречия, причём такие противоречия, которые допускают способы действий диаметрально противоположные⁵⁸⁷ в содержательном и процедурном отношениях, что неизбежно создаёт возможности для создания деструктивных ситуаций на практике.

ДЗГ – это такое законодательство, противоречивые положения которого обречены быть объектами для обретения доказательств неопровержимых, а в силу очевидной неопровержимости не могут оставаться неизвестными законодателям.

ДЗГ – это такое законодательство, факт существования которого объясняется не соображениями **рациональности-справедливости**, но противоположными,

⁵⁸⁵ Вот некоторые примеры нынешней раздвоенной **правовой реальности**:

- противоположные возможности как устанавливать, так и не устанавливать предельные параметры разрешённой застройки в правилах землепользования и застройки (см. далее пункт 3.2);

- противоположные возможности как соблюдать, так и не соблюдать положения генерального плана и правил землепользования и застройки в локальных проектах комплексного развития территорий (см. далее пункт 4.3);

- противоположные возможности как использовать, так и не использовать соответствующие виды параметров в составе градостроительных регламентов для регулирования внешнего облика застройки (см. определения понятий **внешний облик объектов; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение**).

⁵⁸⁶ См. **подлинное и неподлинное в градорегулировании: возможность существования и различия**.

⁵⁸⁷ См. **система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства**.

противоречивыми положениями, которым нет возможности находиться в иной смысловой области, как только в области **выгодоприобретательных интересов** административных и иных **альфа-бенефициаров строительства**.

ДЗГ – это такое законодательство, противоречия которого скрепляются положением, указывающим на неслучайность противоречий, но на заблаговременно предусмотренную цепь взаимосвязанных псевдо-правовых норм, в различных актах и в различное время принятых (см. пункт 3.3) для обеспечения функционирования **несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)**.

2. Логические и историко-психологические основания для возникновения антагонистических направлений в дуалистическом-раздвоенном законодательстве о градорегулировании в постсоветской России

Антагонистическим направлениям предопределено было возникнуть: направлению подлинного правового градорегулирования недуалистического-нераздвоенного (см. пункт 2.1) и направлению неподлинного неправового градорегулирования дуалистического-раздвоенного (см. пункт 2.2).

2.1. Следующие объективные основания предопределили неизбежное возникновение в постсоветской России основ подлинного законодательства о правовом градорегулировании (недуалистического-нераздвоенного):

2.1.1) невозможно бесконечно долго существовать ситуации, когда в городе отсутствуют права собственности и права аренды на земельные участки и иные объекты недвижимости. Если такая ситуация всё же где-то однажды возникает, то ей неизбежно предопределено когда-то закончиться в исторической перспективе;

2.1.2) после завершения периода, обозначенного в пункте 2.1.1, неизбежно быть тому, чтобы:

2.1.2а) возникло законодательство о градорегулировании, основанное на: (1) **зонально-правовом подходе**, (2) признании **ценностей пространственных базовых** и, соответственно, на (3) имеющих юридическую силу пространственных параметрах **соразмерной застройки** (включая требуемое логикой непротиворечивости установление запретов на создание иной, **несоразмерной застройки**⁵⁸⁸);

2.1.2б) законодательству, обозначенному в пункте 2.1.2а, предопределено также: (4) быть непротиворечивым-недуалистическим (не допускающим дуализма-раздвоения правовых норм), (5) стать основанием для выстраивания **системы зонально-правового градорегулирования**; (6) стать основанием для упразднения ранее существовавшей и

⁵⁸⁸ См. текст «Вопросы о безопасности, ценностях и требованиях морфологии соразмерной застройки», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/930062913.pdf>

противящейся упразднению *несистемы точечного-административного градостроительства.*

2.2. Следующие субъективные основания предопределили неизбежное возникновение в постсоветской России основ неподлинного законодательства о неподлинном градорегулировании – дуалистического-раздвоенного законодательства. После завершения периода, обозначенного в пункте 2.1.1, неизбежно было случиться тому, чтобы:

2.2.1) неопределённо долго продолжала бы существовать-функционировать прежняя *несистема точечного-административного градостроительства* параллельно с неопределённо долгим (намеренно долгим-затянутым) процессом формирования новой (для прежней практики новой, но не для вневременной логики управления) *системы зонального-правового градорегулирования*;

2.2.2) в указанный как бы неопределённо долгий период не могли не возникнуть такие субъекты как *альфа-бенефициары строительства*, не могли не сформироваться и не укрепиться чёткие представления о их *выгодоприобретательных интересах*. В том числе должно было сформироваться у альфа-бенефициаров строительства понимание того, что:

2.2.2а) новое законодательство о градорегулировании обеспечивает формирование непротиворечивой системы зонального-правового градорегулирования и упразднение противоречивой несистемы точечного-административного градостроительства вместе с упразднением возможности реализовывать в приоритетном порядке интересы альфа-бенефициаров строительства. Это значит, что с позиции указанных субъектов процесс формирования и внедрения в практику нового законодательства о градорегулировании должен быть заблокирован;

2.2.2б) реальное выполнение императивного для альфа-бенефициаров строительства требования, указанного в пункте 2.2.2а, неизбежно сопряжено с непростой работой по обретению понимания и реализацией следующих взаимосвязанных положений:

- невозможно в принципе изъять непротиворечивым образом из нового законодательства зональный-правовой подход в градорегулировании, поскольку такому подходу предопределено оставаться неупраздненным, номинально декларируемым, как минимум;

- с позиции альфа-бенефициаров строительства зональный-правовой подход в градорегулировании не должен применяться (оставаясь терпимым как наличие чего-то номинального), но должен применяться диаметрально противоположный точечный-административный подход⁵⁸⁹;

⁵⁸⁹ См. *зональное-правовое градорегулирование; зональность и точечность (не-зональность) в градорегулировании; точечное-административное градостроительство.*

- в принципе невозможно непротиворечивым образом внедрить в законодательство о градорегулировании точечный-административный подход. Вопреки указанной невозможности (и ради обеспечения выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства) такой подход всё же должен быть внедрён в законодательство – внедрён не иначе, как только посредством внедрения в законодательство противоречий;

- это означает, что с позиции интересов альфа-бенефициаров строительства законодательству о градорегулировании предопределено: а) стать противоречивым-дуалистическим; б) воспринять некую исходную-базовую норму, которая должна обеспечить псевдо-правовую возможность применения точечного-административного подхода (и отторжения-неприятия зонального-правового подхода), - норму, которой исходно невозможно не быть не противоречивой при том, что её противоречивость должна стать объектом умолчания (см. далее противоречие № 1); в) продолжить принимать в себя последующие нормы в порядке инерционного развёртывания противоречивой исходной-базовой нормы вплоть до достижения некоторого максимального состояния дуалистического законодательства о градорегулировании (см. далее цепочку противоречий: № 1 - № 2 - № 3 - № 4 - № 5 - № 6 - № 7).

2.3. В логической последовательности указанных положений как бы сама собой является аналитическая задача, состоящая из трёх частей, - из того, что необходимо доказать:

2.3.1) доказать противоречивость исходной-базовой нормы, созданной для обеспечения начала процесса выстраивания дуалистического законодательства о градорегулировании (см. пункт 3.2);

2.3.2) воспроизвести предопределённый псевдо-логикой процесс развёртывания дуалистического законодательства посредством выстраивания цепочки взаимосвязанных противоречивых норм, порождаемых исходной противоречивой нормой (см. пункты 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4 - 4.5). Иными словами, возникает задача доказать гипотезу умышленного внедрения противоречий в дуалистическое законодательство ради обеспечения выгодоприобретательных интересов административных и иных альфа-бенефициаров строительства;

2.3.3) доказать, что развёртывание псевдо-логики безусловного приоритета выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства неизбежно максимизирует дуалистическое законодательство о градорегулировании до того наивысшего состояния, когда градорегулирование коммерциализируется-приватизируется, то есть фактически упраздняется как публичная функция (см. пункт 4.5).

3. Правовые акты как звенья в логической цепочке, друг друга заведомо предопределяющие и обречённые быть противоречивыми актами, формально и фактически обеспечивающими создание деструктивной линии в дуалистическом законодательстве о градорегулировании

3.1. Дуалистическое-раздвоенное законодательство не может в принципе возникнуть, а потому и не могло возникнуть в отечественной практике без предъявления самого первого формального знака-указания о санкционированном начале использования возможности такое законодательство создавать - без того, чтобы была первоначально создана-придумана и официально принята противоречащая прежним нормам исходная-базовая норма, явленная в некотором акте-противоречии № 1.

Прежде, чем воспроизвести доказательства относительно указанной исходной-базовой нормы (см. далее пункт 3.2) укажем на примечательные особенности периода законотворчества с момента закрепления в нём принципов подлинного правового градорегулирования и вплоть до момента принятия обозначенной исходной-базовой нормы, противоречащей прежним нормам⁵⁹⁰:

- в этот период противоречия создавались ради «облегчения жизни» административным альфа-бенефициарам строительства, например, путём намеренного умаления юридической значимости документов территориального планирования⁵⁹¹;

- указанные противоречия: а) могли создаваться пока лишь путём замены-упразднения прежних норм на новые нормы, противоположные по смыслу прежним нормам, то есть, формальный дуализм законодательства ещё не возникал, не создавался (поскольку прежние нормы попросту упразднялись, чтобы не отвлекать от как бы единой, но изменённой смысловой направленности новых норм), зато уже создавались псевдо-смысловые основания для утверждения-тиражирования неадекватности-ошибочности законодательства; б) не могли создаваться путём легального выбора одной из двух антагонистических линий регулирования, поскольку формальная возможность такого выбора ещё не была узаконена посредством исходной-базовой нормы, к тому времени ещё не придуманной и не внедрённой в законодательство.

⁵⁹⁰ Условно можно считать, что этот период длился с 2004 года (года принятия второго ГрК РФ) до 2016 года (года принятия законодательного акта-противоречия № 1).

⁵⁹¹ См., например, раздел 2 в книге «Градорегулирование. Правовое обеспечение градостроительной деятельности: альтернативные модели законодательства и программа исправления его ошибок», изданной в 2019 году и размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

3.2. Доказательство обречённости быть противоречивой исходной-базовой норме (в акте-противоречии № 1), специально созданной для обеспечения импульса-начала процесса последовательного, шаг за шагом выстраивания дуалистического законодательства о градорегулировании. Это доказательство складывается из следующих, представленных ниже в кратком виде положений⁵⁹²:

3.2.1) указанной исходной-базовой нормой суждено было стать части 1.1, внедрённой в качестве новеллы в статью 38 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) посредством Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ, который стал первым актом-противоречием № 1, давшим формальные основания для раздвоения законодательства на антагонистические линии. Суть внедрённой части 1.1 такова, что если в градостроительных регламентах правил землепользования и застройки (ПЗЗ) по неким причинам (которые остались непредъявленными, то есть – произвольно принимаемыми) не устанавливаются предельные параметры застройки, то тогда в ПЗЗ надлежит фиксировать «предписание самим себе» о том, что такие параметры вообще *«не подлежат установлению»*. Таким образом, фактически узаконивается возможность добровольного отказа местной власти от применения института правового-градостроительного зонирования при том, что процесс выдачи соответствующих разрешений (градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство) не прекращается, а значит, этот процесс переводится из режима системного, прозрачного в режим произвольных, непрозрачных индивидуальных административных решений в системе ручного управления (в рамках *несистемы точечного-административного градостроительства*) - решений, принимаемых в соответствии с деструктивным принципом *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

3.2.2) между тем, после внедрения в 2016 году указанной новеллы в виде части 1.1 в статью 38 ГрК РФ не перестала существовать часть 6 статьи 36 ГрК РФ. Сопоставление этих норм заставляет однозначным образом зафиксировать следующее:

3.2.2а) посредством части 6 статьи 36 ГрК РФ исчерпывающим образом определялись и доньше определяются территории, в отношении которых не устанавливаются градостроительные регламенты (включая неустановление предельных параметров разрешённого строительства);

⁵⁹² Краткое изложение доказательств потому возможно в данном тексте, что имеются соответствующие публикации с развёрнутыми, детальными доказательствами – публикации, на которые даются сноски.

Развёрнутые доказательства в отношении противоречия № 1 представлены в:

- описании вопроса 1.1.4 в книге «Градорегулирование ...»:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf;

- определении понятия *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

3.2.2б) внедрённая в статью 38 ГрК РФ часть 1.1 противоречит части 6 статьи 36 ГрК РФ, поскольку часть 1.1, якобы, позволяет выходить за пределы однажды и навсегда уже установленного исчерпывающего перечня территорий – фактически как бы позволяет произвольно и везде (не только в пределах обозначенных территорий), тотально не устанавливать предельные параметры строительства, а возможность такого тотального неустановления никоим образом не предусмотрена ГрК РФ;

3.2.3) таким образом, посредством приведённых положений доказано однозначно и неопровержимо то, что:

3.2.3а) принятая исходная-базовая норма (в виде части 1.1 статьи 38 ГрК РФ) в качестве основания для обеспечения импульса-начала процесса последовательного, шаг за шагом выстраивания дуалистического законодательства о градорегулировании противоречит букве ГрК РФ (части 6 статьи 36) и духу ГрК РФ (отражённому, в частности, в статье 2 – в принципах градостроительного законодательства, которые не допускают возможности произвольного-самовольного, беспричинного отказа от применения института правового-градостроительного зонирования);

3.2.3б) в силу указанных противоречий обозначенная исходная-базовая норма, явленная актом-противоречием № 1 (Федеральным законом № 373-ФЗ от 03.07.2016 года), не может оцениваться иначе, как только мнимая в силу её незаконности норма и не может использоваться как основание для принятия последующих-производных норм дуалистического законодательства посредством принятия иных актов, которые по причине размещения в них такого рода противоречивых норм сами автоматически становятся актами-противоречиями – мнимыми-незаконными актами, которые в действительности не могут и не должны подлежать применению (становятся актами-противоречиями № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, № 7 – см. далее).

3.3. Теперь обобщённо воспроизведём инерционный процесс развёртывания дуалистического законодательства – воспроизведём посредством последовательного выстраивания цепочки из звеньев, явленных некоторыми особо важными актами-противоречиями⁵⁹³.

Для начала (в порядке «панорамного ориентирования») лишь только обозначим основные звенья указанной цепочки с тем, чтобы указать на наличие между ними «цепной

⁵⁹³ Даваемое здесь указание на «особо важные» акты-противоречия есть неслучайное упоминание о наличии также ряда иных актов, которые в дальнейшем будут упомянуты как неотъемлемые компоненты дуалистического законодательства.

реакции» распространения не случайно, но намеренно создаваемых противоречий, а затем - рассмотрим их более детально (в пунктах 4.1 – 4.5):

- **звено вида А**, состоящее из исходного акта-противоречия № 1 и на нём основанного, им как бы оправданного акта-противоречия № 2 (из федерального законодательного акта-противоречия № 1 от 2016 года о незаконной псевдо-возможности тотального неустановления предельных параметров строительства в градостроительных регламентах ПЗЗ, а также из регионального акта-противоречия № 2 от 2017 года о мнимых-фиктивных ПЗЗ Москвы) – см. далее пункт 4.1;

- **звено вида Б**, состоящее из предшествующего звена вида А и дополнительного акта-противоречия № 3 от 2017 года в виде, так называемой, «комплексной схемы инженерно-технического обеспечения», - см. далее пункт 4.2;

- **звено вида В**, состоящее из предшествующего звена вида Б и дополнительного федерального законодательного акта (противоречивого в соответствующей части) № 4 от 2020 года в виде ложного узаконения возможности посредством локальных проектов «комплексного развития территорий» игнорировать решения системных документов градостроительного проектирования (ГП и ПЗЗ), - см. далее пункт 4.3;

- **звено вида Г**, состоящее из предшествующего звена вида В и дополнительного регионального акта-противоречия № 5 от 2024 года (незаконно узаконившего псевдо-право тотально на устанавливать максимальные показатели высотности застройки), а также иного регионального акта-противоречия № 6 от 2024 года (незаконно узаконившего псевдо-право администрации вносить любые изменения на любой территории в базовые документы градостроительного проектирования «через голову» представительного органа власти), - см. далее пункт 4.4;

- **звено вида Д**, состоящее из предшествующего звена вида Г и дополнительного федерального законодательного акта (противоречивого в соответствующей части) № 7 от 2023 года в виде ложного узаконения возможности передачи фактически не уполномоченной структуре («оператору») права устанавливать максимальные-неограниченные параметры локальной застройки в условиях незаконного упразднения юридической значимости такого рода параметров в базовых публичных документах градорегулирования, - см. далее пункт 4.5.

4. Детальное рассмотрение указанных в пункте 3.3 звеньев из актов-противоречий

Поскольку ниже представленные противоречия подробно разобраны в соответствующих публикациях, то их доказательства в данном тексте излагаются в относительно кратком виде и с отсылками на дополнительные источники.

4.1. **Звено вида А**, состоящее из исходного акта-противоречия № 1 и на нём основанного, им как бы оправданного акта-противоречия № 2, - звено, состоящее из федерального законодательного акта-противоречия № 1 от 2016 года о незаконной псевдо-возможности тотального неустановления предельных параметров строительства в градостроительных регламентах ПЗЗ, а также из регионального акта-противоречия № 2 от 2017 года о мнимых-фиктивных ПЗЗ Москвы.

4.1.1. С фактом наличия федерального акта-противоречия № 1 (см. выше пункт 3.2) связаны следующие обстоятельства:

- во-первых, указанный факт очевиден, он в принципе не может оставаться неизвестным законодателям по той простой причине, что их профессиональные компетенции и квалификации не могут и не должны допускать никаких логических противоречий в законодательстве – должны заблаговременно их распознавать;

- во-вторых, доказанное наличие противоречия в федеральном акте-противоречии № 1 (несмотря на принципиальную невозможность такого наличия согласно положению, обозначенному как «во-первых») понуждает высказать гипотезу о том, что должно существовать нечто более важное, чем недопущение в законодательстве противоречий – то, ради чего создаётся дуалистическое законодательство. В случае с федеральным актом-противоречием № 1 доказано, что соответствующее противоречие создано для того, чтобы обеспечить возможность на местном уровне создавать мнимое наличие ПЗЗ при фактическом отсутствии таких правил. Значит, не случайно создавался соответствующий Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ с внедрённым в него противоречием. Значит, следует проверить, была ли использована в законодательной практике региональной-местной указанная возможность и как;

- в-третьих, логикой требуемая проверка показывает, что, действительно, обнаруживается факт практического использования федерального акта-противоречия № 1 – использования посредством создания на его основе регионального-местного акта-противоречия № 2 в виде не соответствующих федеральным законам (ЗК РФ и ГрК РФ) правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Москвы.

4.1.2. Особенности регионального акта-противоречия № 2 (постановления Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП, утвердившего ПЗЗ Москвы) таковы:

- во-первых, ПЗЗ Москвы не могли бы быть созданы и не могли бы быть приняты к исполнению при отсутствии федерального акта-противоречия № 1, как бы позволившего тотально не устанавливать в ПЗЗ предельные параметры разрешённой застройки при том, что такое «дозволение не действовать» противоречит другим нормам ГрК РФ, то есть, является незаконным, не подлежащим применению;

- во-вторых, помимо следования федеральному акту-противоречию № 1, который по причине противоречивости не должен бы применяться, ПЗЗ Москвы создают новые очевидные противоречия ГрК РФ, то есть, не должны применяться также и по иным «необеспеченным основаниям»⁵⁹⁴;

- в-третьих, созданные посредством принятия незаконных ПЗЗ противоречия относительно хаотизации объёмов застройки неизбежно порождают потребность в создании дополнительных противоречий – потребность, удовлетворяемую посредством создания нового регионального акта-противоречия № 2 (см. далее пункт 4.2).

4.1.3. Предшествующие пункты (4.1.1 и 4.1.2) указывают на то, что на определённом этапе рассматриваемый процесс законотворчества начался совсем «не сверху, а снизу» - не с верховной идеи предваряющего создания федерального акта № 1, но с намерения создать предположительно выгодные для узко понимаемой практики псевдо-законодательные положения на региональном уровне (создать несмотря на их противоречивость – суть деструктивность) - положения, которые затем были конвертированы в некий заказ, «передаваемый наверх» для создания соответствующего федерального закона, который затем и был принят как знаковое начало и оправдание предстоящего многоактного сценария развёртывания дуалистического законодательства на федеральном, региональном и местном уровнях.

Иными словами, уже в данной, начальной части анализа находит подтверждение высказанная в начале исследования гипотеза о том, что умышленно внедряются противоречия в дуалистическое законодательство о градорегулировании ради обеспечения выгодоприобретательных интересов административных и иных альфа-бенефициаров строительства.

4.2. **Звено вида Б**, состоящее из суммы предшествующего звена вида А и дополнительного акта-противоречия № 3 от 2017 года, посредством которого был введён, якобы, новый вид документа - «комплексная схема инженерно-технического обеспечения»⁵⁹⁵.

⁵⁹⁴ См.:

- вопрос 1.1.4 в книге «Градорегулирование ... 2019»:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

- определение понятия *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

⁵⁹⁵ Акт-противоречие № 3 – это содержащий далее рассмотренные противоречия № 141-ФЗ*, посредством которого статья 4 Федерального закона № 4802-12** была дополнена абзацами, в которых говорится о «комплексной схеме инженерного обеспечения».

* № 141-ФЗ – это Федеральный закон 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».

** № 4802-12 – это Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».

4.2.1. На этапе осмысления данного звена противоречий обнаруживает себя некий универсальный закон, своего рода **логическая технология создания дуалистического законодательства**. Согласно этому закону внедрение какого-либо противоречия в законодательство порождает неизбежные следствия в виде цепной реакции - следствия, которым предопределено характеризоваться следующими положениями:

- внедрённое противоречие – это деформация системы (в нашем случае – системы правового градорегулирования), нарушение её рационального устройства;

- противоречие – это нечто сугубо частичное, то есть заведомо недостаточное. Для того, чтобы применяться эффективно (суть – деструктивно) противоречие нуждается в поддержке – в создании дополнительного-последующего-производного противоречия;

- в частичности, как бы в незначительности-извинительности противоречия сокрыто намерение умалить степень его противоречивости, сделать противоречие менее заметным и, соответственно, более приемлемым-терпимым-допустимым для практики. Поэтому в дуалистическом законодательстве противоречия должны продуцироваться по принципу давления на сознание специалистов большим количеством малых порций противоречий, в том числе умножаемых повторениями, доработками-усовершенствованиями ранее уже однажды внедрённых противоречий;

- поэтому для того, чтобы понять суть каждого вновь внедряемого с неким намерением в дуалистическое законодательство противоречия потребуется уяснить, какие деформации в систему градорегулирования привнесли все предшествующие противоречия, и как следует эти деформации уже «задним числом» компенсировать-исправлять посредством дополнительного изобретаемого-создаваемого противоречия, а также иных потребных противоречий, при этом заведомо зная о неустранимой противоречивости-нерешаемости этой задачи компенсации-исправления прежних ошибок-противоречий в рамках намеренно, но необоснованно созданной **несистемы точечного-административного градостроительства**;

- для осмысления сути каждого вновь внедряемого в дуалистическое законодательство противоречия «напрашивается» методическая помощь для учащихся и специалистов как рекомендация последовательно выполнять следующие мыслительные действия: 1) сначала фиксируются созданные предшествующими противоречиями деформации в системе – фиксируется предопределённое к исполнению задание для создания нового-необходимого-следующего противоречия; 2) далее соотносится предопределённое задание для нового-необходимого-следующего противоречия с тем содержанием, которое было предложено в действительно принятом акте-противоречии; 3) в завершении доказательно предъявляются

противоречия, которым заведомо, «до времени» предопределено было существовать в акте-противоречии, принятом в некоторый исторический момент времени.

Ниже представлена возможность убедиться, что после состоявшегося изучения актов-противоречий № 1 и № 2 указанная методическая последовательность «работает» для изучения всех последующих актов-противоречий - № 3, № 4, № 5, № 6, № 7.

4.2.2. После завершения методической вставки в предшествующем пункте (вставки, которая как бы сама собой должна была возникнуть в обязательном порядке именно на данном этапе анализа) возвращаемся к **характеристике звена противоречий вида Б** (состоящего из предшествующего звена вида А и дополнительного акта-противоречия № 3 от 2017 года в виде, так называемой, «комплексной схемы инженерно-технического обеспечения») – возвращаемся к характеристике, которая описывается следующими положениями.

Что достигнуто к 2017 году? Дуалистическое законодательство на этапе обретения связки противоречий вида А (см. пункт 4.1):

- освободило решения о застройке от обязательного следования некогда юридически значимым положениям системных документов градостроительного проектирования (ГП и ПЗЗ) и допустило произвольное создание *несоразмерной застройки*;

- обнаружило острую необходимость в создании как бы нового юридически значимого документа (взамен фактически упразднённых документов) - документа, посредством которого можно было бы сдерживать развернувшийся, фактически неуправляемый процесс хаотизации застройки, - документа, «задним числом подстроенного» под такую произвольную-несоразмерную застройку и относящегося к инженерной инфраструктуре.

Дуалистическое законодательство – это практико-ориентированное законодательство, в котором корпус правовых актов неуклонно и бесппроблемно наращивается по принципу «надо – будет». Таким был правовой акт-противоречие № 3. Оценка этого акта опубликована⁵⁹⁶. Выделим главное:

- в заданном смысловом и правовом контексте в принципе невозможно было этому акту стать иным, как только противоречивым;

- обречённость быть указанному акту противоречивым в содержательном отношении определяется тем, что: 1) регламентируемый вид деятельности не может относиться ни к какому иному институту, как только к институту территориального планирования (либо

⁵⁹⁶ См.:

- вопрос 2.3.6 в книге «Градорегулирование ...2019», размещённой по адресу https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf ;

- определение понятия *планирования альтернативные виды – упреждающее планирование и догоняющее-аутсайдерское планирование*.

непосредственно, либо к составной части этого общего-сводного института – к институту комплексной реализации документов территориального планирования, включая генеральные планы); 2) приемлемый-минимальный уровень качества территориального планирования не может достигаться в принципе, если такое планирование осуществляется не априори (не заблаговременно, до начала процессов строительства, когда «на берегу» комплексно-расчётно соотносятся все компоненты планирования – как максимальные объёмы застройки, так и минимальные объёмы-возможности всех видов обслуживающей застройку инфраструктуры), но апостериори – как бы «задним числом, в пожарном режиме», для спасения ситуаций с намеренно максимизированной застройкой – спасения от инфраструктурных тупиков и диспропорций;

- обречённость быть указанному акту № 3 противоречивым в формальном-юридическом отношении определяется тем, что также: 3) ему невозможно быть самостоятельным документом, не принадлежащим институту территориального планирования, поскольку для данного акта никакой иной институт не подходит (не может быть придуман) и не предусмотрен ГрК РФ; 4) гипотетическая легализация рассматриваемого акта могла бы произойти, если бы он был инкорпорирован в институт территориального планирования, но для этого пришлось бы реанимировать юридическую значимость решений генерального плана, что для дуалистического законодательства рассматриваемого периода уже перестало быть возможным (было бы равнозначным упразднению самих деятелей-законодателей – *альфа-бенефициаров строительства*).

Таким образом, доказано, что дуалистическое законодательство на этапе достигнутой связки противоречий вида Б:

- нарастило объём противоречий за счёт принятия акта-противоречия № 3 от 2017 года в виде, так называемой, «комплексной схемы инженерно-технического обеспечения»;

- наращивание объёма противоречий происходило не за счёт неведения о совершаемых формально-юридических ошибках, но за счёт небрежения такими ошибками ради неслучайного намерения создавать в дуалистическом законодательстве противоречия для обеспечения *выгодоприобретательных интересов* административных и иных *альфа-бенефициаров строительства*.

Дуалистическое законодательство на этапе созданной связки противоречий вида Б ещё далеко не достигло своего максимального уровня, поэтому ему предопределено было продолжать своё развёртывание путём создания следующего акта-противоречия № 4. Об этом – далее.

4.3. **Звено вида В**, состоящее из суммы предшествующего звена вида Б и дополнительного федерального законодательного акта (противоречивого в соответствующей части) № 4 от 2020 года в виде ложного узаконения возможности посредством локальных проектов «комплексного развития территорий» (КРТ) игнорировать решения системных документов градостроительного проектирования - ГП и ПЗЗ⁵⁹⁷.

Что уже было достигнуто к 2020 году - до принятия акта-противоречия № 4? Дуалистическое законодательство на этапе обретения предшествующей связки противоречий вида Б:

1) обеспечило в законодательном плане то, что посредством уже только одного акта-противоречия № 1 (от 2016 года) фактически была введена ранее не предусмотренная ГрК РФ (противоречащая духу и букве этого Кодекса) универсальная возможность свободного выбора для всех органов региональной и местной власти (без требования о публичном предъявлении аргументации такого выбора) между применением, или неприменением ПЗЗ и, соответственно, между применением *системы зонального-правового градорегулирования*, или применением диаметрально противоположного, антагонистического порядка управления - *несистемы точечного-административного градостроительства* (с произвольным, беспричинным отказом от применения ПЗЗ и, соответственно, от системного градорегулирования);

2) обеспечило одновременно как в законодательном плане, так и в практическом плане (особенно с дополнительным принятием актов-противоречий № 2 и № 3) такую ситуацию, когда были устранены какие-либо формально-юридические препятствия для произвольного-административного установления применительно к почти любому-каждому земельному участку максимальных-нелимитированных объёмов застройки – устранены препятствия для применения деструктивного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

Очевидно, что инерционная логика развёртывания дуалистического законодательства не позволяет останавливаться на достигнутом (на связке противоречий вида Б), но понуждает сделать следующий шаг (к созданию связки противоречий вида В) на пути максимизации дуализма. В порядке упреждения логика являет содержание также и этого следующего шага. Согласно этой логике неизбежно быть тому, чтобы на следующем шаге принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки* был бы распространён с меньшего на большее – с уровня единичных земельных участков на уровень их совокупностей в составе локальных территорий-комплексов.

⁵⁹⁷ При подготовке этого пункта использовался текст «Вопросы о доказательствах в отношении Закона № 494-ФЗ и рекомендациях по обеспечению комплексного развития территорий на период его действия», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

Дальше возникают в качестве задания для решения «вопросы техники» о том, как этот следующий шаг нужно совершить – посредством создания как устроенного дополнительного акта-противоречия № 4? Содержание таких вопросов и ответов уже предопределено, то есть, известно заранее в логике. Поэтому обозначим логику принудительного создания этого содержания для того, чтобы потом сопоставить её с текстом акта-противоречия № 4, действительно созданного и принятого в предназначенное ему время. Аналитики, получившие соответствующее законотворческое задание, какими бы ни были их теоретические и профессиональные пристрастия, обречены пытаться осмыслить и непротиворечиво решить, как минимум, один простой и неизбежный вопрос о том, что такое «комплексность» для локальной территории.

Ответ на этот вопрос предопределён в *теории градорегулирования*. Воспроизведём в кратком виде суть этого вневременного ответа следующими положениями:

- комплексность локальной застройки – это некий приемлемый уровень соотнесённости (согласно соответствующим критериям) между объёмом застройки и объёмами-возможностями инфраструктуры различных видов, обслуживающей-обеспечивающей застройку⁵⁹⁸;

- в законодательном акте само упоминание о «комплексности» застройки может состояться не иначе, как только в контексте планирования предстоящих действий, например, по «комплексному развитию территории» (КРТ). Специалистам известно нечто элементарное - то, что планирование «комплексной» застройки не может состояться в принципе, если не определены рамочно максимальные значения показателей объёмов застройки на территории планируемого развития.

Спрашивается: с учётом указанных объективных положений как должен действовать аналитик, получивший задание обеспечить продолжение процесса развёртывания дуалистического законодательства путём создания неизбежного для такого законодательства акта-противоречия № 4 и намеревающийся выполнить это задание приемлемым образом? У принявшего такое задание аналитика уже нет выбора. Он должен:

- во-первых, отвергнуть указанные объективные положения путём умолчания об их существовании - отвергнуть, поскольку без этого ему не удастся приемлемым образом выполнить законотворческое задание, в основе которого лежат уже обрётённые не без труда достижения дуалистического законодательства и прежде всего свобода административных альфа-бенефициаров строительства от необходимости устанавливать юридически значимые максимальные значения показателей для объёмов как бы планируемой застройки;

⁵⁹⁸ См. *комплексность застройки жилой*.

- во-вторых, в подготавливаемом законопроекте (в проекте акта-противоречия № 4) зафиксировать опцию-возможность неустановления в документах КРТ юридически значимых-обязывающих показателей максимальных пределов застройки, а также освободить документы КРТ от необходимости учёта рамочных-системных показателей существующих-утверждённых ГП и ПЗЗ, а в дополнение надо будет придумать пока ещё неведомые юриспруденции механизмы принудительного внесения изменений в ГП и ПЗЗ после свободного-произвольного утверждения документов КРТ.

Дальше действует принцип дуалистического законодательства, согласно которому «сказано - сделано»:

1) принимается федеральный законодательный акт-противоречие № 4⁵⁹⁹;

2) в акт-противоречие № 4 внедряются те противоречия, которые ему предписано воспринять ради продолжения процесса развёртывания дуалистического законодательства на пути к его максимизации – ради **выгодоприобретательных интересов** административных и иных **альфа-бенефициаров строительства**, а именно:

2а) относительно задания, обозначенного словом «во-первых». Действительно, в акте-противоречии № 4 не фиксируется требование о предъявлении юридически значимого-обязывающего показателя максимального объёма застройки для любого-каждого проекта КРТ⁶⁰⁰;

2б) относительно задания, обозначенного словом «во-вторых». Действительно, в акте-противоречии № 4 документы КРТ не обязаны учитывать системные-общегородские решения ГП и ПЗЗ, а после утверждения документов КРТ в обязательном порядке в пределах краткого срока принудительно должны вноситься изменения в ГП и ПЗЗ⁶⁰¹.

⁵⁹⁹ Федеральный закон от 30.12.20 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

⁶⁰⁰ Логическая технология непредъявления такого, казалось бы, обязательного требования такова:

а) не предъявляется требование об обязательном публичном рассмотрении результатов предварительного расчётного моделирования проекта КРТ;

б) предельные параметры разрешённого строительства (ППРС) не дифференцируются на минимальные и максимальные. ППРС надлежит устанавливать субъекту РФ. При наличии положения (а) и при том положении, что предваряющее моделирование проектов КРТ не является прямым полномочием субъектов РФ неотвратимо возникает ситуация, согласно которой:

- будут устанавливаться в качестве юридически значимых минимальные параметры застройки проекта КРТ;

- не будут устанавливаться в качестве юридически значимых максимальные параметры застройки проекта КРТ. Более подробно об этом см. комментарий к пункту 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ (в редакции № 494-ФЗ), представленный в определении понятия **градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы точечного-административного градостроительства псевдозаконодательством**.

⁶⁰¹ Логическая технология такого игнорирования системности и принуждения к принятию несистемности такова: - вводится норма о независимости решений проектов КРТ от решений ГП и ПЗЗ. См. части 10 и 10.2 статьи 45 ГрК РФ в редакции № 494-ФЗ;

- вводится норма о том, что после утверждения локального проекта планировки КРТ возникает, якобы, обязанность у представительного органа власти внести соответствующие изменения в ГП и ПЗЗ – внести не позднее 90 дней со дня такого утверждения. См. часть 2.1 статьи 24 ГрК РФ в редакции № 494-ФЗ.

Очевидно, что в указанной процедурной схеме имеют место противоречия как содержательные, так и формально-юридические. Если ограничиться последними, то необходимо указать на следующее. До принятия № 494-ФЗ в законодательстве Российской Федерации не было предусмотрено такой возможности, чтобы исполнительная власть (утверждающая, например, проект планировки территории) имела бы право понуждать представительную власть в пределах фиксированного срока (например, 90 дней) вносить безропотно изменения в документы, ранее утверждённые представительной властью (в ГП и ПЗЗ). При этом Конституция Российской Федерации не предусматривала и до сих пор не предусматривает такой возможности – как до принятия, так и после принятия № 494-ФЗ.

В завершении данного пункта 4.3 следует указать на то, что:

- выдвинутая гипотеза ещё раз подтверждена потому, что нет возможности вообще отсутствовать объяснениям того, что в законодательстве имеются противоречия, а поскольку объяснения заведомо имеются, то им нет возможности существовать иначе, как только в виде неких намерений, а в качестве таких намерений нет возможности существовать никаким иным намерениям, как только намерениям, явленным в виде выгодоприобретательных интересов административных и иных альфа-бенефициаров строительства;

- обнаружено, что по мере развёртывания дуалистического законодательства всё более и более интенсивно проявляет себя принудительная инерция такого развёртывания – проявляет себя в виде понуждения («хочешь, не хочешь») производить всё новые и новые противоречия, которые предположительно должны уберегать от разрушения-упразднения неподвзятой логикой ранее совершённые противоречия, но в действительности никак не могут такое убережение обеспечить, но зато умножают и бетонируют массив намеренно создаваемых противоречий;

- также обнаружено существование феномена, одновременно и примечательного, и закономерного-неизбежного в созданных условиях и обстоятельствах, - феномена, который состоит в культивировании негласной как бы простительности законодательства о градорегулировании в части того, что, якобы, допустимо быть ему противоречивым-недоделанным-недокачественным, - простительности по причине всего лишь наличия неких добрых намерений в части стремления обеспечить население жильём, когда после простого декларирования таких намерений уже не имеет значения, что над ними начинает законодательно утверждаться нерациональный-несправедливый и деструктурирующий достоинство практики приоритет *выгодоприобретательных интересов альфа-*

бенефициаров строительства – приоритет, подавляющий морфологические ценности городов⁶⁰².

4.4. **Звено вида Г**, состоящее из суммы предшествующего звена вида В и дополнительного регионального акта-противоречия № 5 от 2024 года (незаконно узаконившего псевдо-право тотально не устанавливать максимальные показатели высотности застройки), а также иного дополнительного регионального акта-противоречия № 6 от 2024 года (незаконно узаконившего псевдо-право администрации вносить любые изменения на любой территории в базовые документы градостроительного проектирования «через голову» представительного органа власти).

После создания предшествующего звена противоречий вида В оказалось, что ещё не все задачи решены на пути максимизации дуалистического законодательства. Как бы естественным образом, то есть неизбежно, возник некий феномен, который можно назвать феноменом принудительного усовершенствования прежних противоречий без их упразднения - возникла необходимость создавать новые акты-противоречия по ранее, казалось бы, уже решённым вопросам, но всё же требующим дополнительного вмешательства и более кардинальных решений при сохранении умолчаний об их исходной генетически неустранимой противоречивости. Проявлениями такого феномена являются, в частности, два примера⁶⁰³, рассмотренных ниже.

Пример первый. Акт-противоречие № 5 – это постановление Правительства Москвы от 2 февраля 2024 г. № 199-ПП «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП», где речь идёт о внесении изменений в то Постановление, посредством которого в марте 2017 года были утверждены правила

⁶⁰² См. *ценности пространственные базовые*, а также «Вопросы о безопасности, ценностях и требованиях морфологии соразмерной застройки» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/930062913.pdf>

⁶⁰³ Таких примеров гораздо больше, включая нерациональное, основанное на противоречиях решение вопросов: - об ошибочном, но неслучайном упразднении из документов территориального планирования границ зон планируемого размещения объектов (см. вопрос 2.1.1 в книге «Градорегулирование ...» по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf);

- об ошибочном отождествлении ПЗЗ с ГП (см. «Вопрос о соотношении правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и генерального плана (ГП) согласно определению Верховного Суда Российской Федерации» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/506072362.pdf>)

- о неправомерном взимании платы за изменения видов разрешённого использования земельных участков (см. вопрос 1.2.6 в книге «Градорегулирование ...» по указанному адресу, а также определение понятия *плата за изменение вида, видов разрешённого использования недвижимости*);

- о мнимом устранении избыточных административных барьеров (см. определение понятия *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства*);

- о нерациональном регулировании внешнего облика зданий (см. определение понятия *АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение*);

- о введении «единого документа» градостроительного регулирования (см. *доказательства ложности задачи механического сложения в едином документе генерального плана и правил землепользования и застройки*).

землепользования и застройки города Москвы – о внесении изменений в акт-противоречие № 2.

До принятия акта-противоречия № 5 существовала ситуация, согласно которой дуалистическое законодательство (легализованное посредством акта-противоречия № 1), якобы, обеспечило право для административных альфа-бенефициаров строительства устанавливать фактически любые максимальные параметры разрешённого строительства в любой точке-площадке города – «устанавливать, благодаря неустановлению». Однако, такая правовая ситуация ещё не является завершённой, если смотреть со стороны неотменённой задачи максимизации дуалистического законодательства. Максимальной, то есть завершённой, ситуация станет тогда, когда: 1) будет артикулировано с однозначной и безусловной определённой правотой администрации тотально-езде не устанавливать ограничения застройки по высоте, то есть, право предписывать к созданию неограниченные по высоте небоскрёбы в любой точке-площадке города; 2) это право будет применяться также и «задним числом» - в отношении тех земельных участков, для которых предельные параметры разрешённого строительства всё же были некогда определены. Указанные пункты 1 и 2 – это задания законодателям со стороны инерционной логики на максимизацию дуалистического законодательства. Поэтому «сказано - сделано»: соответствующие нормы были сформулированы в акте-противоречии № 5⁶⁰⁴. Анализ показывает:

- то, что основано на противоречиях (на акте-противоречии № 1 и акте-противоречии № 2) обречено содержать противоречия, а потому акт-противоречие № 5 не должен применяться в силу его «генетической противоречивости» - в силу наличия в нём противоречий ГрК РФ (доказательства см. выше пункт 3.2). При этом наличие противоречий «извиняется» только одним – их желаемой целесообразностью, то есть, **выгодоприобретательными интересами административных и иных альфа-бенефициаров строительства;**

- между тем в условиях подлинного градорегулирования имеется возможность создавать не деструктивные ситуации «тотальной-всеобщей беспредельности высот зданий» (которые фактически предлагается создавать посредством применения актов-противоречий № 1, № 2 и № 5), но обусловленную логикой рациональности-справедливости ситуацию «локальной-ограниченной беспредельности высот зданий» в предустановленных границах мега-центра мегаполиса. Но эта рациональная ситуация может создаваться лишь при наличии связки между (1) **системой зонального-правового градорегулирования** и (2) поляризованной-

⁶⁰⁴ В Постановлении № 199-ПП (в акте-противоречии № 5), в частности, сказано: «3.4.3(1). Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливаются для всех территориальных зон (подзон территориальных зон)...»; «2.1. Действие пункта 3.4.3(1) ... распространяется также на градостроительные регламенты, установленные ... до дня вступления в силу настоящего постановления».

дифференцированной морфологией застройки мегаполиса и, соответственно, не может создаваться в условиях **несистемы точечного-административного градостроительства**⁶⁰⁵.

Пример второй. Акт-противоречие № 6 - это постановление Правительства Москвы от 11.03.2024 г. № 438-ПП «О цифровом мастер-планировании территории города Москвы».

До принятия акта-противоречия № 6 существовала ситуация (созданная актом-противоречием № 4), когда можно было (как бы по закону) игнорировать решения системных документов градостроительного проектирования – ГП и ПЗЗ, но только в случаях локальных проектов комплексного развития территорий (КРТ). Для дуалистического законодательства этого недостаточно, поскольку неадекватно. Лишь тогда будет достигнут максимум в указанном отношении, когда такое право «перепрыгивать» через решения ГП и ПЗЗ станет тотальным – будет установлено для альфа-бенефициаров строительства в отношении каждого-любого земельного участка. Особенно важным и необходимым является введение такого права с учётом:

- «неуклюжести» акта-противоречия № 4, определившего, якобы, правомерность понуждения представительного органа власти выполнять беспрекословно и в назначенный срок решения административного органа власти – понуждения, являющегося прямым противоречием Конституции РФ;

- наличия таких намеренно созданных дуалистическим законодательством ситуаций, когда юридическая значимость решений ГП и ПЗЗ фактически сведена к нулю.

В силу логики развёртывания дуалистического законодательства соответствующее законотворческое задание на подготовку акта-противоречия № 6 должно было включать решение вопросов о:

- изобретении, якобы, нового вида регулирования;
- придании решениям в рамках предположительно нового вида регулирования такой юридической силы, согласно которой соответствующие изменения должны вноситься в ГП и ПЗЗ автоматически – полностью минуя участие органа представительной власти.

⁶⁰⁵ См. следующие определения и вопросы:

- **морфология застройки города, виды морфологии застройки города**, а также следующие рисунки и комментарии к ним: 8, 19-2.3А, 19-2.3Б, размещённые в приложении к «Азбуке понятий градорегулирования ...», открытый доступ к которой указан во второй сноске к данному тексту;
- «Вопрос о законном и незаконном способах неустановления предельных высот для объектов строительства» - текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/909547985.pdf>
- «Вопросы о безопасности, ценностях и требованиях морфологии соразмерной застройки» - текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/930062913.pdf>

Подробный анализ акта-противоречия № 6 опубликован⁶⁰⁶. Здесь кратко обозначим результаты этого анализа. Главное является очевидным и состоит в том, что этот акт обречён - в принципе невозможно ему быть непротиворечивым.

Во-первых, относительно, якобы, нового вида регулирования. Суть претендующего на новизну вида регулирования определяют два положения:

- произвольная-неограниченная свобода для несистемного формирования застройки – для реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- необходимость догоняющих-недогоняющих-страховочных действий в отношении инфраструктуры как «задним числом» возникающая реакция на свободу относительно фактически непланируемой *несоразмерной застройки*.

Такой как бы новый вид регулирования был предвосхищён ранее – актом-противоречием № 3, посредством которого был введён тогдашний, якобы, новый документ в виде «комплексной схемы инженерно-технического обеспечения» (см. пункт 4.2.2). Содержательные противоречия заявленного посредством нового акта-противоречия № 6 как бы нового вида регулирования остались теми же: невозможно непротиворечиво-рационально планировать, заблаговременно не планируя - не координируя между собой юридически значимые балансы между максимальными объёмами застройки и минимальными объёмами-возможностями инфраструктуры.

Противоречия формально-юридические. Гипотетически новый вид регулирования мог бы возникнуть посредством регионального акта, если бы в ГрК РФ был бы обнаружен пробел в виде содержательного упоминания некой области регулирования, которой не может не быть в ГрК РФ, которая обязательно должна там быть, но которой там, почему-то, не оказалось. Поскольку такого пробела нет⁶⁰⁷, то и нет ни содержательного, ни формального предлога, ни законодательного права на создание на региональном уровне некоего нового вида регулирования, суть которого в действительности уже располагается-предусмотрена (без противоречий) внутри положений ГрК РФ.

Во-вторых, относительно придания решениям в рамках как бы нового вида регулирования такой юридической силы, согласно которой соответствующие изменения должны вноситься в ГП и ПЗЗ автоматически – полностью минуя участие органа представительной власти.

⁶⁰⁶ См. «Вопросы о «цифровом мастер-планировании» и взаимосвязях актов, противоречащих законодательству» - аналитический текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf>

⁶⁰⁷ «Цифровое мастер-планирование» не может располагаться ни в какой иной содержательной области, как только той области, которая обозначена рамками института территориального планирования и реализации документов территориального планирования.

Эта законотворческая задача выполнена номинально – указанные положения внедрены в акт-противоречие № 6 следующим образом. Пункт 5.4 этого акта (постановления № 438-ПП) сформулирован следующим образом: *Информация, содержащаяся в информационных системах города Москвы и противоречащая результатам цифрового мастер-планирования территории города Москвы, зарегистрированным в соответствии с пунктом 4.8.1 настоящего Положения, автоматизировано приводится в соответствие с указанными результатами.* Однако, номинальное выполнение задания всё же не гарантирует возможность выполнить эту норму, не входя в противоречие с положениями части 3 и части 4.6 статьи 63 ГрК РФ, а также с положениями Конституции РФ относительно самостоятельности органов представительной власти и органов административной власти и невозможности для последних игнорировать и упразднять автоматически решения первых⁶⁰⁸.

В завершении данного пункта 4.4 следует указать на то, что:

- в последовательности развёртывания положений дуалистического законодательства невозможно было не случиться тому, чтобы не появился акт-противоречие № 6;

- невозможно было этому акту-противоречию № 6 не содержать противоречия с ГрК РФ и с Конституцией РФ;

- невозможно указанным противоречиям исходно быть и оставаться как бы неопознанными на стадиях подготовки, принятия и применения акта-противоречия № 6, то есть, в данном случае над соображениями рациональности-справедливости и непротиворечивости законодательства возымели очевидный приоритет ***выгодоприобретательные интересы*** административных и иных ***альфа-бенефициаров строительства.***

4.5. **Звено вида Д**, в котором последний акт № 7, как будто, не создаёт нового, дополнительного противоречия непосредственно, но зато в контексте предшествующих противоречий создаёт некое интегральное-итоговое противоречие, равнозначное проявлениям «приватизации» публичной функции градорегулирования. Речь идёт о Федеральном законе от 25.12.2023 № 627-ФЗ, посредством которого в ГрК РФ была введена дополнительная статья 71, содержащая как бы безобидные-корректные нормы в отношении нового субъекта градорегулирования – «оператора комплексного развития территории».

Такая новелла закономерна, поскольку к моменту возникновения звена вида Д всё требуемое уже было предоставлено дуалистическим законодательством в части псевдо-

⁶⁰⁸ Более подробно об этом см. «Вопросы о «цифровом мастер-планировании» и взаимосвязях актов, противоречащих законодательству»: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf>

правового обеспечения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*. Логика создания завершающих законодательных нововведений «определялась сама собою» следующими положениями:

1) для полноценной реализации указанного принципа необходимо налаженное взаимодействие двух видов альфа-бенефициаров строительства – застройщиков-девелоперов и представителей администрации. Неизбежность этого взаимодействия предопределена близостью их *выгодоприобретательных интересов*;

2) застройщики-девелоперы заинтересованы в возрастании прибыли, которая возрастает прямо пропорционально возрастанию объёма-высотности застройки, а возможность установления максимальной-неограниченной высотности застройки зависит исключительно от администрации, при содействии которой упразднены юридически значимые ограничители, которые должны были бы устанавливаться публичными документами градостроительного регулирования, ныне фактически упразднёнными;

3) логическое реконструирование исходных выгодоприобретательных интересов представителей администрации является процессом более сложным, более запутанным – процессом, который в созданных посредством дуалистического законодательства условиях и обстоятельствах описывается следующими положениями:

3а) состоявшийся отказ от предустановления юридически значимых ограничителей застройки означает то, что со стороны администрации не предлагается чёткая морфологическая линия развития города, для неё утвердился абсолютный приоритет ожидания инициатив-предложений застройщиков-девелоперов и безусловная готовность эти инициативы-предложения поддерживать (пассивно-активно – в зависимости от обстоятельств) как в части максимизации объёма застройки, так и в отношении инфраструктурного планирования задним числом посредством «догоняющего-недогоняющего» псевдо-планирования;

3б) деятельность администрации вида 3а – это принципиально иная деятельность в сравнении с правовым градорегулированием, которая осуществляется за бюджетные средства по преимуществу. Деятельность администрации вида 3а – это деятельность коммерческая по преимуществу, которая должна выполняться за счёт заинтересованных девелоперов-застройщиков главным образом;

3в) коммерческая деятельность вида 3б должна быть организована соответствующим образом. Например, применительно к проектам комплексного развития территорий (КРТ) такая организация требует соблюдения следующих положений:

- в официальных документах КРТ (в решении о КРТ и в договоре КРТ) обязательно должны быть предъявлены в качестве юридически значимых показателей предельные

параметры планируемой застройки, но эти предельные показатели должны быть представлены исключительно лишь в виде минимальных параметров (объёмов) застройки, а максимальные же параметры (объёмы) застройки не должны указываться;

- коммерческой логикой обусловленное требование о неустановлении в официальных документах КРТ максимальных параметров (объёмов) застройки неизбежным образом порождает требование о наличии-создании административного субъекта, уполномоченного по своему усмотрению непублично, во взаимодействии на договорной основе с девелопером-застройщиком определять максимальные параметры (объёмы) застройки для проекта КРТ – параметры, «максимальность» которых ничем не ограничена, кроме воли административного субъекта, и которая прямым образом определяет объём вознаграждения за содействие в реализации проекта КРТ по принципу «чем больше объём застройки – тем больше размер вознаграждения».

Поскольку указанной логике невозможно было не проявить себя в условиях завершающей стадии развёртывания дуалистического законодательства, то и состоялось одно из завершающих законодательных нововведений в виде включения в ГрК РФ положений об операторе проектов КРТ – положений, которые сами по себе выглядят вполне логично, но во взаимодействии с совокупностью накопленных противоречий и неслучайных неопределённостей в дуалистическом законодательстве (см. акты-противоречия № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6) прямым образом отвечают на указанные требования, открывающие возможности для нетрадиционных коммерческих взаимодействий административных структур и частных лиц в градорегулировании.

Есть основания и необходимость назвать описанную ситуацию и дать ей определение такое: **«приватизация» градорегулирования в виде противоправного предоставления не отторгаемых от публичной власти прав-обязанностей аффилированной с нею структуре** – это: (1) то, что противоречит логике права, противоречит недуалистическому-подлинному законодательству, - то, чему нет возможности существовать в логике и то, существование чего не должно допускаться в практике; (2) то, что неизбежно совершено дуалистическим законодательством посредством недопустимого предоставления аффилированной с администрацией структуре полномочия выполнять исключительные-неотъемлемые права-обязанности самой публичной власти – полномочия, деформированные в права устанавливающих максимальные-беспредельные параметры разрешённой застройки фактически для любой точки-площадки в городе (ныне намеренно освобождённом от направляющих положений базовых документов градорегулирования – ГП и ПЗЗ, упразднённых в части их юридической значимости), выполнять искажённым образом права-обязанности самой власти путём индивидуального-незонального установления на основе взаимной заинтересованности и

возмездности тех параметров, которые могли бы максимальным образом соответствовать не абстрактным ценностям градорегулирования (таким как градостроительный контекст, идентичная морфология застройки и проч.⁶⁰⁹), но осязаемым в финансовом отношении **выгодоприобретательным интересам** любых заинтересованных частных лиц (девелоперов-застройщиков) равно как и самой этой аффилированной структуры.

Данное определение отражает факт, который доказан следующими положениями.

1. Положение относительно исключительных-неотъемлемых прав публичной власти устанавливать предельные параметры (включая максимальные параметры) разрешённой застройки:

1а) до принятия акта-противоречия № 1 (см. пункт 3.2) не содержалось в ГрК РФ возможности-опции для публичной власти не устанавливать предельные параметры разрешённого строительства (наряду с иными компонентами градостроительных регламентов в составе ПЗЗ). Их неустановление к назначенному крайнему сроку означало: а) запрет на выдачу разрешений на строительство; б) необходимость подготовки публичной властью в установленном порядке указанных параметров в случаях их неустановления ранее и наличия потребности в строительстве;

1б) после принятия акта-противоречия № 1 также не содержалось и не содержится в ГрК РФ донныне возможности-опции для публичной власти не устанавливать предельные параметры разрешённого строительства, поскольку нормы, введённые актом-противоречием № 1 противоречат иным, приоритетным по смыслу нормам ГрК РФ и не должны применяться с момента принятия (см. пункт 3.2).

2. Положение относительно не обладающей соответствующими полномочиями структуры, получившей благодаря дуалистическому законодательству исключительные-неотъемлемые права-обязанности публичной власти:

2а) в силу положений 1а и 1б невозможно существовать таким структурам в принципе, кроме органов публичной власти, определённых ГрК РФ как властные структуры, имеющие права-обязанности осуществлять и применять правовое-градостроительное зонирование;

2б) в силу положений 1а, 1б и 2а структуры наподобие «оператора комплексного развития территории» имеют право: осуществлять на договорной основе содействие работам девелопера-застройщика в рамках предустановленных предельных параметров разрешённого строительства – без права произвольно устанавливать максимальные-беспредельные показатели высотности застройки (что незаконно, но ныне считается, якобы, возможным

⁶⁰⁹ См.: *контекст в градорегулировании; идентичность морфологии застройки мегаполиса*; а также текст «Вопросы о безопасности, ценностях и требованиях морфологии соразмерной застройки», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/930062913.pdf>

благодаря совокупности противоречий, намеренно созданным в дуалистическом законодательстве), а также подготавливать предложения о внесении соответствующих изменений в правовые акты (ГП, ПЗЗ), утверждаемые публичной властью относительно указанных предельных параметров – предложения, выработанные, в том числе, в процессе подготовки к реализации проектов КРТ.

В итоге имеем «замкнутый порочный круг», а именно: первоначально созданное противоречие (№ 1) намеренно и неизбежно спровоцировало цепную реакцию противоречий - принудительное-неизбежное создание нескольких последующих противоречий (№2 - № 3 - № 4 - № 5 - № 6 - № 7), последнее из которых, максимизировав *выгодоприобретательные интересы* административных и иных *альфа-бенефициаров строительства*, фактически упразднило правовое градорегулирование посредством его неправомерной «приватизации».

5. Итоги

5.1. Исследовательская задача решена: **доказана гипотеза о том, что доньше имело место не случайное, но умышленное внедрение противоречий в дуалистическое законодательство ради обеспечения выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства.**

5.2. Приведённые в данном тексте и иных текстах доказательства не привносят никакого нового знания для самих законодателей, поскольку в силу очевидности им не могла быть неизвестной логика намеренного производства противоречий в дуалистическом законодательстве.

Отсутствие нового знания – это аргумент в пользу того, что нет никаких причин для изменения прежней позиции в отношении целесообразности производства и применений дуалистического законодательства: **как прежде это законодательство намеренно создавалось и применялось, так и впредь оно будет применяться, невзирая на противоречия, поскольку имеется как бы неоспоримый приоритет «высшей целесообразности» – необходимости максимизации выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства.**

В этом отношении данный текст является бесполезным. Наряду с тем существует некая тематическая область, для осмысления которой он может оказаться совсем не бесполезным.

5.3. Тематическая область доказательного мышления о градорегулировании связана с упреждением предстоящего в мыслях и, соответственно, в действиях, но не с пассивным реагированием-нереагированием на наступление всегда непредвиденных событий, осознавать суть которых утрачено как желание, так и умение, оказавшееся подавленным противоречивым законодательством и рутинной производственной деятельностью, ориентированной

исключительно на достижение максимальных объёмов застройки без осознания её подлинных морфологических качеств.

Градорегулирование не нуждается в противоречиях – не нуждается в дуалистическом законодательстве, поскольку подлинное градорегулирование – это непротворечивость, предъявляемая неопровержимыми доказательствами.

Непротиворечивое выстраивание смыслов подлинного градорегулирования – это то, что уже («до нас, без нас, для нас и после нас») случилось в области доказательного мышления, - то, без освоения чего не состоится столь необходимый и желанный приход в отечественную практику градостроителей нового поколения – тех градостроителей, которые обретут умение доказательно мыслить и, соответственно, понимать ошибки свои и чужие, включая ошибки предшественников и исправлять их без создания новых противоречий.

Единый свод правил минимально необходимых и достаточных требований безопасности для градостроительного проектирования

Определение данного понятия представлено:

- в определении понятия **«свод правил СП 42. Градостроительство ...» - предопределённые противоречия и их конструктивное преодоление;**

- в пункте 11.2 определения понятия **свод правил по безопасности градостроительного проектирования;**

- в пункте 4 (таблица относительно «Единого свода правил (ЕСП) как минимально необходимых и достаточных требований безопасности для градостроительного проектирования»), а также в пункт 5 определения понятия **безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования.**

Завершённость определений понятий градорегулирования

Определение понятий – это воспроизведение реальности. Реальность структурна – явлена нам последовательностью взаимосвязанных частей. Эта последовательность должна быть пройдена до конца в понимании – должна быть завершена как некая целостность⁶¹⁰. В области градорегулирования такая завершённость-целостность обладает специфическими

⁶¹⁰ См. целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градорегулирования.

особенностями, и обретать её в понимании помогает *методология определения понятий градорегулирования*⁶¹¹.

Законодательное понуждение к выполнению должного, предъявленного документами градорегулирования

Законодательство – это то, что содержит только необходимое и достаточное. В том смысле «необходимое и достаточное», что выполнение норм подлинного закона заведомо гарантирует, что соответствующая деятельность будет как бы «принуждена выполняться» только в области рационального-разумного и не сможет произвольно сместиться в область нерационального-несправедливого-деструктивного.

Чтобы законодательство было необходимым и достаточным, оно должно быть (а) непротиворечивым и (б) полным. С этим будут проблемы до тех пор, пока существует *дуалистическое законодательство*. Тем не менее, в течение этого периода имеются ещё возможности, не входя в прямое противоречие с федеральным законодательством, формировать на региональном, местном уровне законодательство по принципу необходимого и достаточного. Для этого можно воспользоваться *индикаторами работоспособности местных систем градорегулирования* – суть прообразом программы устранения неопределённостей и ошибок из дуалистического законодательства о градорегулировании⁶¹².

Законодательство о градорегулировании – это виды законодательств, где используются *понятия градорегулирования* и *определения понятий градорегулирования*. Одна из главных особенностей законодательства о градорегулировании – это его преимущественное формирование на региональном, местном уровне в виде правового режима использования земельных участков, оформленного градостроительными регламентами в составе *правил землепользования и застройки*.

Законы морфологического устройства города – особенности их приятия и отвержения⁶¹³

⁶¹¹ См. примеры применения указанной методологии при воспроизведении-реконструировании понятий: *агломерация – определение в контексте требований градорегулирования; апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования; идентичность морфологии застройки города*, а также иных понятий.

⁶¹² См.: *программа исправления ошибок дуалистического законодательства о градорегулировании - программа артикулированная и дополненная; красные линии - недоделывание должного из-за недоделанных, в т.ч. намеренно не завершённых норм в дуалистическом законодательстве; границы зон планируемого размещения объектов – понятие, демонстрирующее технологии создания тупиковых противоречий - содержательных и формально-юридических.*

⁶¹³ См. также *морфология застройки города, виды морфологии застройки города.*

Законы в отношении пространственной организации жизни людей – это:

1) то, что реально существует потому, что не может не существовать, а потому не может существовать, что есть геометрические законы устройства пространства, есть всевременные, никогда не упразднимые **ценности пространственные базовые**, основанные на неустранимых физических, психологических, социальных особенностях существования людей, есть явление саморазвёртывания ЦПБ⁶¹⁴ в то, что называется **соразмерной застройкой**, перерастающей в то, что называется **идентичная морфология застройки города**;

2) то, что может действовать на людей не прямым образом, но опосредованно – после обретения ими понимания наличия соответствующих законов и особенностей их реального действия;

3) то, что, войдя в понимание людей, не обязательно будет ими воспринято как руководство к действию, поскольку помимо способности понимать **рациональное-справедливое**, люди могут действовать не сообразно такому пониманию, но прямо противоположным образом – сообразно более важному для них, сообразно **выгодоприобретательным интересам**;

4) то, что в силу положения 3 отвергается, например, **альфа-бенефициарами строительства** и замещается действиями, как бы доказывающими на практике, что на самом деле никаких законов не существует для устройства города, а если и допустить их существование, то им, якобы, предопределено совпасть с тем, что должно обозначаться (без произнесения соответствующих слов) как хаотизация-деструктурирование города, но при этом должно восприниматься не как отвержение законов градорегулирования, но исключительно комплементарно, в том числе и как новейшие достижения в области эстетики, обретенные благодаря спасительной-всеоправдывающей парадигме сиюминутного-ситуативного города⁶¹⁵.

Заложничество при псевдоградорегулировании (при несистеме точечного-административного градостроительства - несистеме ТАГ)⁶¹⁶ – это ситуация, когда почти все субъекты действуют согласно логике, которая понуждает создавать дуалистическое-

⁶¹⁴ См. логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования.

⁶¹⁵ См.: парадигмы градорегулирования альтернативные; всевременный город, сиюминутный город для переделывания, сиюминутный город как бы навсегда; а также рис. 25, 26, 27 и комментарии к ним.

⁶¹⁶ См. также: непрофессионализм – потребность в непрофессионализме и в сокрытии отсутствия профессионализма при несистеме ТАГ; архитектура без градорегулирования – потребность для альфа-бенефициаров строительства и их подрядчиков при несистеме ТАГ.

противоречивое законодательство⁶¹⁷, которое в свою очередь понуждает создавать морфологию неполяризованной-недифференцированной застройки несоразмерной, деструктурирующей город⁶¹⁸, когда неосознанная общая вина оборачивается во всепрощение, а всем прощённая вина оборачивается в как бы ранее незамеченное благо и полу-осознанную благодарность, согласно которой «лучше именно это, чем то, что лучше этого».

Заложничество – это ситуация понуждения действовать неподлинно, вопреки пониманию и воле действовать подлинно.

Предопределено *псевдоградорегулированию* порождать ситуации заложничества, поскольку:

- этот тип градорегулирования строится на неподлинном и его постоянно воспроизводит⁶¹⁹;

- невозможно, чтобы не возникало понимание неподлинности у субъектов, причастных к псевдоградорегулированию, особенно при контрастном его сопоставлении с подлинным градорегулированием⁶²⁰;

- не всем таким субъектам удаётся выйти из ситуации заложничества, а большинству из них приходится продолжать творить неподлинное под давлением ложного принципа псевдоградорегулирования – *локальной-внесистемной максимизации застройки*⁶²¹.

Замкнутый круг противоречий, предписанный псевдоградорегулированию, – его исход-начало, конец-замыкание и разрывание в логике и практике

1. Не может не начаться движение по указанному замкнутому кругу, поскольку:

1.1) в заданных в соответствующий период времени условиях и обстоятельствах не могли не возникнуть и не начать утверждаться в существовании и активном функционировании (в том числе в сфере законодательства) *альфа-бенефициары строительства (АБС)*;

1.2) существование *АБС* – это прежде всего обеспечение их *выгодоприобретательных интересов*, а таких интересов обеспечение не может происходить иначе, как только

⁶¹⁷ См. логика понуждения альфа-бенефициаров строительства к развёртыванию и поддержанию дуалистического законодательства о градорегулировании.

⁶¹⁸ См. соразмерная застройка; альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан; а также рис. 19-4.2В, рис. 25.

⁶¹⁹ См. подлинное и неподлинное в градорегулировании: возможность существования и различения.

⁶²⁰ См. градорегулирование как сама себя воспроизводящая система; градорегулированию предзаданная миссия – смысловыправляющая; логика саморазвёртывания смыслов градорегулирования.

⁶²¹ См.: планирования альтернативные виды – упреждающее планирование и догоняющее-аутсайдерское планирование; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования; архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса.

посредством реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*, то есть посредством отторжения института градостроительного зонирования⁶²²;

1.3) отторгнуть этот институт непротиворечивым способом никак невозможно, поэтому отторжение должно состояться вопреки этой логической невозможности, а именно тем способом, который в предельно кратком виде представлен в пункте 1.3 определения понятия *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*;

1.4) указанному способу предопределено было:

- возникнуть в виде некоторой целевым образом придуманной «схемы»;

- быть ему основанным на прямом внутреннем противоречии, специально введённом в ГрК РФ, - противоречии между базовыми нормами ГрК РФ (между частью 1.1 статьи 38 и частью 6 статьи 36);

- «стать незамеченным» в качестве внутреннего противоречия ГрК РФ, поскольку именно незамеченность-сокрытие указанного противоречия, ставшего фундаментальным, обеспечивает мнимую возможность псевдоюридического существования *несистемы точечного-административного градостроительства (ТАГ)*;

- стать юридическим псевдофундаментом для сооружения на нём иных, производных противоречий, стать отправной точкой для продолжения движения по замкнутому кругу, для которого замкнутость как попадание в тупик в конце движения по выбранному маршруту была заранее предопределена неумолимой логикой;

2. После начала движения в рамках законодательно как бы оправданной (мнимо-ложно оправданной) *несистемы ТАГ* предопределено было, чтобы далее последовательно достигались соответствующие вехи, суть новые, производные противоречия вплоть до достижения максимальных, вершинных противоречий, в частности, такие производные противоречия, как:

2.1) предпоследнее противоречие (создаваемое перед последним-вершинным противоречием) в виде разрешения *дуалистическим законодательством* «перепрыгивать» через системные, общегородские документы градорегулирования (*генеральный план, правила землепользования и застройки*) – суть игнорировать их решения во имя подготовки и реализации точечных-площадочных проектов, нацеленных на *локальную-внесистемную максимизацию застройки*⁶²³;

⁶²² См. *правила землепользования и застройки (ПЗЗ)*.

⁶²³ См. *комплексность застройки жилой*, а также текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>.

2.2) последнее противоречие – максимальное в его противоречивости, состоящее в том, что дуалистическое законодательство в итоге позволило публичной власти по её усмотрению фактически допускать приватизацию публичной функции градорегулирования путём передачи её выполнения полупубличным-получастным структурам – выполнения согласно их предпочтениям, формально освобождённым от необходимости следования предписаниям системных, общегородских документов градорегулирования⁶²⁴.

3. Как началу движения, так его продолжению и завершению на маршруте, предначертанном *несистемой ТАГ*, предопределено было стать:

- движением по замкнутому кругу-тупику, начатого из исходного противоречия и завершаемого «ещё более противоречивым противоречием» (суть отказом от подлинного градорегулирования)⁶²⁵;

- мнимым движением - мнимым с точки зрения отказа от содействия саморазвёртыванию смыслов по восходящей траектории, но реальным с точки зрения нисхождения смыслов в область деструктурирования практики градорегулирования;

- вне времени происходящим разрыванием в логике права и в логике рациональности-справедливости искусственно созданного замкнутого круга – разрыванием, исходно состоявшегося, всегда существующего, всегда «ждущего» своего отображения-воплощения в практике (в том числе законодательной), ныне глубоко застрявшей в замкнутом круге-тупике искусственно созданных, необязательных, деструктивных противоречий⁶²⁶.

Запрет создавать несоразмерную застройку – запрет, объективно существующий, но не осознанный и не введённый законодательно – см. *критериальная шкала соразмерной застройки – логическое понуждение к соблюдению связности предельных значений различных параметров*

Запреты в градорегулировании⁶²⁷

Смысл этого понятия раскрывается следующими положениями.

1. Запрет – это самое первое свидетельство существования **ценностей пространственных базовых (ЦПБ)**, это юридически значимое понуждение к соблюдению ЦПБ – тех ценностей, непризнание и несоблюдение которых деструктурирует город и упраздняет подлинное градорегулирование – превращает его в **точечное-административное**

⁶²⁴ См. градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы ТАГ псевдозаконодательством; «приватизация» градорегулирования.

⁶²⁵ См. тупики, по ошибке созданные: сущность, причины возникновения, примеры.

⁶²⁶ См. деструкция города строительством; дискредитация законодательства о градорегулировании.

⁶²⁷ См. также соразмерность; соразмерная застройка; ценности пространственные базовые.

градостроительство, предназначенное для сервильного выполнения проектировщиками-архитекторами произвольных потребностей *альфа-бенефициаров строительства*⁶²⁸.

Примеры юридически значимых запретов, не устанавливая которые в системе подлинного, цивилизованного градорегулирования нельзя, т.е. которые в обязательном порядке должны устанавливаться, таковы: 1) минимальные размеры квартир в многоквартирных домах – МКД⁶²⁹; 2) минимальные размеры дворовых пространств для МКД⁶³⁰; 3) минимальный уровень обеспеченности МКД инфраструктурными объектами базового социального обслуживания⁶³¹.

2. Установление юридически значимых запретов в градорегулировании – это необходимое ограничение свободы действий, это противоречие *главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства*, запреты-ограничения - это то, что с их точки зрения не должно устанавливаться и потому не устанавливается в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства*.

3. Факт существования *правовой реальности* в виде противоречия между указанными выше положениями 1 и 2 должен быть осознан: это противоречие должно быть упразднено, для чего нет иного способа, кроме как отказаться от применения несистемы точечного-административного градостроительства и вернуться (после векового перерыва) к применению *системы зонального-правового градорегулирования*⁶³².

Земельный участок – квартал – микрорайон: пример последовательности логического саморазвёртывания понятий градорегулирования

Понятия градорегулирования связаны друг с другом циклически. Это значит, что можно приобретать понимание, двигаясь от более общего к менее общему и наоборот – от части к целому, объемлющему часть. Например, от земельного участка к кварталу, микрорайону, всему городу. При этом существуют объективные методологические законы проявления такой связности, соблюдение которых уберегает от неистинного мышления и ложных выводов. Воспользуемся этими законами⁶³³ и будем двигаться шаг за шагом, по пунктам, соблюдая эти требования.

⁶²⁸ См. также *деструкция города строительством; «приватизация» градорегулирования*.

⁶²⁹ См. рис. 4.

⁶³⁰ См. рис. 1.

⁶³¹ См.; *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки*, а также раздел 6.1.2 (стр. 33-35) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

⁶³² См. также: *аксиоматика градорегулирования; идентичность морфологии застройки города*.

⁶³³ Речь идёт о *методологии определения понятий градорегулирования*, указывающей, в частности, на состав методологических требований к процессу обретения понимания указанных понятий: (1) непротиворечивость – (2) целостность – (3) максимальность – (4) морфологичность – (5) процедурность - (6) формализованность.

1. Для начала следует поставить вопрос: частью чего является то, что называется «**земельный участок**»⁶³⁴? Или: что есть целое по отношению к земельному участку?

В силу очевидности ответ напрашивается сам собой – квартал. Целое по отношению к земельному участку – это **квартал, это элемент планировочной структуры города как совокупность земельных участков, морфологически однотипных, обрамлённых со всех четырёх сторон улицами.**

Квартал удовлетворяет требованию максимальности, поскольку нет и не может существовать никакой иной планировочной формы-единицы, которая в наибольшей степени обеспечивала бы самое эффективное использование каждого располагаемого в квартале земельного участка. Здесь следует указать на то, что требование максимальности являет себя в виде сопутствующих-производных требований «упакованности» и «соразмерности».

2. «Упакованность» земельных участков (ЗУ) в квартале - это максимальное проявление рациональности в том смысле, что ни один клочёк земли в квартале не остаётся брошенным, ничьим, не использованным – каждый ЗУ примыкает к иным ЗУ так, что не остаётся пустот, а недопущение пустот – это недопущение «овальности-отстранённости-непримыкаемости», это утверждение «прямоугольности границ» земельных участков, включаемых в целую-объемлющую форму – в квартал как форму, максимально возможную для достижения рациональности функциональной-морфологической.

Уразумение-признание квартала как формы, являющей максимальные возможности для проявления целостности-полноценности объемлемых кварталом земельных участков, есть этап необходимый, но не достаточный. Лишь тогда может возникнуть «достаточность», когда логикой назначенная быть максимальной форма квартала (не любая, не произвольная форма) будет соразмерной, будет сочетаться с её размерностью (не любой, но определённой размерностью – в пределах «от и до») – с тем, что «произрастает» из ценностей.

3. Здесь являет себя требование соразмерности человеку, соотнесённости именно с человеком, а такая соотнесённость указывает на объективное существование **ценностей пространственных базовых**, которые невозможно игнорировать (если только оставаться в рамках разумности и ответственного перед горожанами градорегулирования подлинного). Далее возникает логическое понуждение к тому, чтобы юридически значимым образом были

⁶³⁴ Имеется определение понятия «**земельный участок**» (*). Для градорегулирования это понятие недостаточно по той простой причине, что здесь необходимо обрести аутентичное понимание целостной реальности, такое понимание, которое не допускало бы возможности деструктурировать город посредством образования земельных участков не в соответствии с требованиями морфологического устройства города.

(*) См. пункт 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ: «*Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи...*»

бы оформлены следующие положения (понуждение, действующее по принципу «хочешь, не хочешь»⁶³⁵):

а) минимальные требования безопасности в виде таких показателей, как минимально необходимые размеры квартир, а также минимально необходимые размеры приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов;

б) неизбежное признание положения (а) понуждает к признанию необходимости быть юридически оформленному понятию *соразмерная застройка* – оформленному посредством закрепления «пакетного принципа» сочетания предельных значений параметров такой застройки в *критериальной шкале соразмерной застройки*⁶³⁶;

в) неизбежное признание положения (б) понуждает к признанию необходимости быть юридически оформленному такому понятию, как *идентичная морфология застройки города*, - понятию, юридическое оформление которого не может быть выполнено иначе, как только артикуляцией соответствующих положений, относящихся к *документам градостроительного проектирования*.

4. Обнаруживается существование того, что ныне не всем специалистам известно, - того, что отражает объективную реальность и обозначается словами *идентичная морфология застройки города* (ИМЗГ), - того, что характеризуется следующими положениями:

- ИМЗГ является всевременной;

- ИМЗГ всевременность обеспечивается: наличием и стабильностью всевременных-неупразднимых *ценностей пространственных базовых*; территориальной дифференцированностью *соразмерной застройки*; существованием в порядке дополнения *несоразмерной застройки*, особым образом организованной⁶³⁷;

- ИМЗГ является критериальной по отношению к морфологии застройки созданной, создаваемой и планируемой к созданию⁶³⁸.

5. Аутентичное понимание взаимосвязанности понятий «земельный участок», «квартал», «микрорайон» обретается при условии их рассмотрения в контексте:

- содержания понятия *идентичная морфология застройки города*;

- рассмотрения того типа градорегулирования, который не гарантирует юридически значимым образом создание *соразмерной застройки*, - рассмотрения процесса об индустриализации строительства в период системы градостроительства, которой суждено

⁶³⁵ См. *аксиоматика градорегулирования*.

⁶³⁶ См. *критериальная шкала соразмерной застройки – логическое понуждение к соблюдению связности предельных значений различных параметров*.

⁶³⁷ См. *высота застройки максимальная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения*.

⁶³⁸ См. *критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная*.

было преобразоваться в ныне применяемую *несистему точечного-административного градостроительства*.

6. С учётом предшествующего пункта 5 обнаруживается следующее:

6.1) в период существования системы градостроительства, которой в своё время суждено было преобразоваться в ныне практикуемую *несистему ТАГ* сложилось особое восприятие того, что называется *идентичной морфологией застройки города*, – восприятие со стороны сугубой практики, восприятие полу-осознанное, техноцентрическое;

6.2) полу-осознанным (недо-осознанным, неосознанным) и техноцентрическим такое особое восприятие является потому, что оно фактически отрицает возможность существования идентичной морфологии застройки города, которая существует по причине неупраздненного существования ценностей пространственных базовых. Поскольку же сама *несистема ТАГ* начинается с непризнания необходимости фиксации юридической значимости *ценностей пространственных базовых*, то для такой несистемы не может существовать идентичная морфология застройки города. Однако, не может существовать фактически, но никак не номинально⁶³⁹;

6.3) на предшествующем историческом этапе должно было возникнуть и возникло то, что называется индустриализацией строительства;

6.4) индустриализация строительства – это новые возможности для решения проблемы обеспечения горожан жильём. Новые возможности могли бы реализовываться в результате выбора одного из двух противоположных направлений: с учётом ценностей пространственных базовых, или без учёта таких ценностей. Предопределено было, чтобы на практике возобладал выбор второго направления – без учёта, точнее, с не полным учётом ценностей пространственных базовых;

6.5) направлению с не полным учётом *ценностей пространственных базовых* предопределено было развёртываться согласно следующим положениям:

6.5.1) полный учёт всевременных ценностей пространственных базовых – это возрастание удельных затрат на строительство, это снижение технико-экономических показателей в части «охвата населения обеспеченностью жильём», - это то, что должно быть отвергнуто и заменено не полным учётом таких ценностей;

6.5.2) логике процесса индустриального строительства жилья при не полном учёте всевременных ценностей пространственных базовых предопределено развёртываться следующим образом:

⁶³⁹ См. *умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании*.

6.5.2а) должно происходить увеличение габаритов зданий (их протяженности и высоты), увеличение размеров кварталов, сопряженное с отказом от такого показателя соразмерности дворовой-квартальной застройки как «периметральность»⁶⁴⁰ – с переходом на непериметральную-неквартальную, «свободную планировку» территорий. В итоге на практике должно случиться упразднение объективно существующей, универсальной и всевременной **критериальной шкалы соразмерной застройки**;

6.5.2б) должны были максимизироваться процессы, обозначенные в пункте 6.5.2а, при том, что такая максимизация означает:

- необходимость упразднения юридической значимости того, что называется «земельный участок», «квартал»;
- неизбежность возникновения нового, ранее не известного вида в ряду элементов планировочной структуры города – того, что стало называться «**микрорайоном**»⁶⁴¹;

6.6) важным для определения целесообразности/нецелесообразности трансляции в будущую практику результатов аналитического осмысления практики прошлого является тот факт, что **не ценностной необходимостью (не содержательной необходимостью) определялось некогда случившееся внедрение в проектную практику тогда новых городских образований вида «микрорайон», но необходимостью исключительно технической-экономической, то есть, не всевременной необходимостью, но необходимостью сугубо временной-преходящей и прошедшей. Прошедшей по причине несоответствия всевременным ценностям пространственным базовым.**

6.7) по прошествии времени, в период нынешнего применения **несистемы точечного-административного градостроительства** заведомо было предопределено возникнуть проблемам, связанным с невосприятием и фактическим отказом от обеспечения создания **идентичной морфологии застройки города**, - проблемам, которые являют себя также и со стороны до сих пор практикуемого нерационального решения вопросов о соотношении того, что определяется как связь понятий «земельный участок – квартал – микрорайон»⁶⁴².

Зональное-правовое градорегулирование – см. система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства

⁶⁴⁰ См. **дворовая-квартальная-многоквартирная застройка и предопределения для иных видов городской соразмерной и несоразмерной застройки.**

⁶⁴¹ См. рис. 19-2.1-2.2.

⁶⁴² Наиболее наглядно эти проблемы описаны в определении понятия «**столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или понимания прошлого, настоящего и будущего**».

Зональность в градорегулировании и точечность (не-зональность) в градорегулировании⁶⁴³

Градорегулирование подлинное – это регулирование на основе права. В городе право – это локальные сочетания-соседства равных прав для равных в правах, суверенных субъектов. Такого рода сочетания – это ничто иное, как территориальные зоны, а их наличие – это проявление зонального местного закона. Если нет зонального местного закона, то и нет права в городе, поскольку право растворяется в неизвестность – в произвольность чиновничества. Вместо предзаданного зонального права является точечность бесправия в виде индивидуальных, заранее неизвестных, «торгуемых» административных решений⁶⁴⁴.

Неизбежно быть тому, чтобы зональность являла себя в *системе зонального-правового градорегулирования*, а точечность – в *несистеме точечного-административного градостроительства*, главным принципом функционирования такой несистемы является деструктурирующий город принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

Зонирование функциональное и зонирование правовое-градостроительное: особенности и взаимообусловленность

Правовое градорегулирование – это эстафетная передача всё более уточняемых решений от «вышестоящих к нижестоящим» документам градостроительного проектирования.

Для подлинного градорегулирования не может не быть такой *эстафетной связи между документами градостроительного проектирования* поскольку наличие такой связи является основанием для функционирования *системы зонального-правового градорегулирования*, особенно в части передачи положений зонирования функционального, в *генеральном плане* (ГП) содержащихся, в положения зонирования правового-градостроительного, в *правилах землепользования и застройки* (в ПЗЗ) содержащихся.

И наоборот: *несистема точечного-административного градостроительства* нуждается в создании разрывов таких связей. Нуждается, поскольку её функционирование основано на принципе *локальной-внесистемной максимизации застройки* (принципе, отвергающем контекстуальные-преемственные-системные связи) - принципе, применяемом ради максимизации *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициарос*

⁶⁴³ См. принцип зональности права в городе.

⁶⁴⁴ См.: феномен правил землепользования и застройки для Москвы; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства; целесообразность в градорегулировании; АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа.

строительства. Разрывы связей обеспечивает *дуалистическое законодательство*⁶⁴⁵. В данном случае посредством неартикуляции подлинных связей между ГП и ПЗЗ, что позволяет создавать деструктивные для градорегулирования ситуации, когда:

- изменения вносятся в ГП каждые 2-3 года⁶⁴⁶;

- ПЗЗ воспроизводит ГП тождественным образом, что вредит как порядку управления развитием города, так и создаваемой на такой искажённой правовой основе морфологии застройки города.

Между тем, существует логико-правовой алгоритм, в ГрК РФ фактически там содержащийся изначально, определяющий соотношение между зонированием функциональным ГП и зонированием правовым-градостроительным ПЗЗ аутентичным образом⁶⁴⁷.

Идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании - примеры

Градорегулирование – это идея без авторов, которая помимо и вопреки каким бы то ни было субъектам существует и предъявляет-развёртывает себя каждому, кто способен её воспринимать осмысливать посредством сосредоточенной работы мышления⁶⁴⁸.

Поэтому *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании* – это идеи, как правило, авторские, то есть субъективные идеи, оставшиеся недомысленными, не завершёнными до конца в части их освобождения от противоречий, например:

- идея создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки;

- идея замены «мастер-планом» генерального плана.

Ниже эти идеи подвергаются логико-правовому и содержательному анализу.

⁶⁴⁵ Помимо разрыва связей между функциональным зонированием и правовым-градостроительным зонированием *дуалистическое законодательство* предусмотрело при использовании института комплексного развития территорий возможность разрывать связи между положениями, заявленными в локальных проектах планировки, и положениями базовых-системных-общегородских документов градостроительного проектирования (ГП и ПЗЗ). См. об этом, например, «*Вопрос о создании новелл дуалистического законодательства ради утверждения псевдоградорегулирования*» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/892642300.pdf>

⁶⁴⁶ По этому поводу см., например: *абсурд как максимальность противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве*.

⁶⁴⁷ Более подробно см. об этом: *непротиворечие правил землепользования и застройки (ПЗЗ) генеральному плану (ГП) – непротиворечие не всевременное, не всегда существующее, но по шагам, последовательно обеспечиваемое*.

⁶⁴⁸ См. *логика саморазвёртывания смыслов градорегулирования*.

*Идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки*⁶⁴⁹

Есть идеи в отношении градорегулирования, которые являются путанными до тех пор, пока они не будут распутаны посредством беспристрастного анализа. Если же они распутываются посредством непредвзятого логического анализа, то у них нет возможности остаться нераспутанными – остаться не понятыми в их ложности. Осмысление указанного выше понятия может открыть нечто универсальное, но ещё не до конца понятое, а именно следующее.

В условиях *псевдоградорегулирования* посредством дуалистического законодательства создаются не соответствующие аргументам рациональности условия и обстоятельства, которые становятся как бы плацдармом для изобретения и внедрения в законодательство новых, дополнительных идей, исходно обречённых быть противоречивыми и возводящими практику на ещё более высокий уровень противоречивости и, соответственно, деструктивности. Таким плацдармом для порождения новых законодательных идей суждено было стать той ситуации, когда фактически были лишены юридической значимости положения основных документов градорегулирования – генерального плана и правил землепользования и застройки⁶⁵⁰, когда посредством внедрения в ГрК РФ соответствующих новелл стал возможным выбор такого *типа градорегулирования*, при котором можно не применять полноценным образом институты территориального планирования и градостроительного зонирования при том, что номинально отказаться от них оказалось невозможным⁶⁵¹. Предопределено было, чтобы логика такой искусственно созданной, противоречивой ситуации была завершена изобретением новой идеи, согласно которой наличие двух документов, намеренно сделанных малозначащими в юридическом отношении, но не поддающихся окончательному упразднению, должно быть заменено наличием одного-сводного документа. В указанных условиях было логически неизбежным случиться возникновению такой идеи, полностью отвечающей *выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства*, требующих реализации на практике принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*. Однако, представленный ниже анализ

⁶⁴⁹ См. *градорегулирование как сама себя воспроизводящая система; логика саморазвёртывания смыслов градорегулирования.*

⁶⁵⁰ См. *критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий.*

⁶⁵¹ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

показывает, что объективные законы градорегулирования всё же не обязаны соответствовать таким частным интересам и их обслуживающим идеям⁶⁵².

Ныне в ГрК РФ существуют, продолжают существовать некоторые нормы, а также дополнительно введены в него некоторые нормы, содержание которых в совокупности определяется следующими положениями.

1. В качестве самостоятельных актов существуют генеральный план (ГП) и правила землепользования и застройки (ПЗЗ).

2. Сам по себе факт обозначения в ГрК РФ в качестве самостоятельных актов ГП и ПЗЗ уже свидетельствует о том, что это разные по содержательному наполнению и правовому статусу документы. Помимо формальной стороны имеется также содержательная сторона в виде доказательств того, что это разные документы в содержательном отношении⁶⁵³.

3. Положение 2 в части содержательной неидентичности-нетождественности ГП и ПЗЗ как бы оказалось опровергнуто органом, уполномоченным трактовать нормы законодательства, - опровергнуто утверждением о том, что ПЗЗ, якобы, при их подготовке должны обязательно «соответствовать ГП», но не должны подготавливаться лишь «с учётом ГП».

4. Далее доказано (не уполномоченным органом), что положение 3, во-первых, не является истинным, поскольку оно в виде разъяснения уполномоченного органа противоречит как формальным положениям самого ГрК РФ, так и логике содержательной рациональности, в ГрК РФ предъявленной соответствующими нормами⁶⁵⁴, а во-вторых, такое разъяснение, если бы оно было доведено до логического завершения (что необходимо было сделать, но не было сделано), неизбежно-принудительно, в силу логики приводит к утверждению о необходимости упразднения как лишнего одного из двух институтов - лишнего по причине, якобы, нынешней их идентичности-тождественности. Факт отсутствия указанного завершения является косвенным свидетельством неистинности-ошибочности указанного разъяснения.

5. Дополнительно введённые в ГрК РФ нормы, в частности, нормы статьи 28.1⁶⁵⁵ создают следующую ситуацию.

5.1. Как ранее, так и впредь допускается иметь утверждёнными ГП и ПЗЗ в качестве отдельных актов. Новшество состоит в том, что взамен прежде всегда полагавшегося отдельного существования ГП и ПЗЗ теперь можно принимать один-единственный-единый

⁶⁵² См.: *теория градорегулирования, аксиоматика градорегулирования*.

⁶⁵³ См., например, главы 1 и 2 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁶⁵⁴ См. «Вопрос о соотношении правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и генерального плана (ГП) согласно определению Верховного Суда Российской Федерации» по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/506072362.pdf>

⁶⁵⁵ Введены Федеральным законом от 19.12.2022 N 541-ФЗ.

документ как механистическую сумму ГП и ПЗЗ – механическую сумму по той причине, что новыми нормами ГрК РФ не вносятся никакие изменения в содержание одной части в виде ГП и другой части в виде ПЗЗ.

5.2. Само по себе положение 5.1 (в части формального и фактического утверждения содержательной «неприкосновенности-неизменности» ГП и ПЗЗ при их объединении) указывает на то, что такое объединение придумано как возможность сугубо механистического, но никак не содержательного объединения ГП и ПЗЗ. То есть, подтверждена (и косвенно, и прямо) их содержательная неидентичность-неотождественность и, соответственно, содержательная несоединимость-раздельность.

5.3. Положение 5.2 следует додумать. Логика понуждает заявить, что мы имеем дело с развилкой из двух линий: линии подлинной трактовки, формально не представленной и как бы не существующей (см. ниже пункт 5.3.1), и линии не подлинной трактовки, законодательно ныне представленной и понуждающей к практическим действиям с соответствующими следствиями (см. ниже пункт 5.3.2).

5.3.1. Линия подлинной трактовки, формально не представленная и как бы не существующая для практического применения. Согласно этой линии, отсутствуют содержательные основания для объединения в одном акте двух актов в виде ГП и ПЗЗ, а вопрос о механическом объединении двух актов «под одной обложкой» не может считаться достойным предметом для регулирования федеральным законом.

5.3.2. Линия не подлинной, ошибочной трактовки, законодательно ныне «по умолчанию» представленная введёнными в ГрК РФ новеллами, и понуждающая к практическим действиям с соответствующими следствиями.

5.3.2.1. То, что не подлинно, то существует не навсегда, а лишь на некоторый период времени, который потребует на осознание неподлинности того, что было первоначально ошибочно принято за подлинное. В рассматриваемом случае речь идёт о создании такой ситуации, когда в один смысловой фокус потребуются свести два положения: а) положение ошибочное об объединении ГП и ПЗЗ и б) положение ошибочное о том, что при подготовке ПЗЗ, якобы, должны эти правила обязательно «соответствовать ГП», но не должны подготавливаться лишь «с учётом ГП». То есть, фактически будет происходить не только механистическое объединение ГП и ПЗЗ, то также будут совершаться попытки их содержательного объединения-отождествления. Этой ситуации предопределено развёртываться согласно следующей логике.

5.3.2.2. Единый документ – это такое объединение ГП и ПЗЗ, когда внесение изменений в ГП обязательным образом требует внесения изменений в ПЗЗ (иначе нет единого документа, и должна применяться трактовка согласно пункту 5.3.1). Такая обязательность возникает лишь

в одном из многих видов случаев – в тех случаях, когда на соответствующих территориях предусмотрено выполнить изменения в течение относительно короткого периода времени – в период, продолжительность которого, как правило, не будет превышать 5 лет. Это означает, что:

1) в действительности ГП должен быть преобразован из документа долгосрочного территориального планирования в документ краткосрочного территориального планирования, а если говорить точно, то институт территориального планирования (который не может быть никаким иным, как только документом долгосрочного планирования) должен быть упразднён фактически;

2) в действительности правовые гарантии ПЗЗ перестают существовать, поскольку гарантии в отношении недвижимости всего лишь на предстоящие 5 лет – это ничто иное, как фикция. Иными словами, институт правового градостроительного зонирования также должен быть упразднён фактически.

Получается, что действительный смысл линии, представленной введёнными в ГрК РФ новеллами таков: если нет возможности содержательно объединить то, что принципиально не поддаётся содержательному объединению, то оно должно быть упразднено-удалено из документов, а оставшаяся и уже как бы поддающаяся объединению малая часть должна быть объединена в новом усечённом-деформированном, но зато ставшем как бы единым, урезанным в отношении смыслов документом⁶⁵⁶.

Таким образом, следствия практического применения рассмотренной новеллы ГрК РФ предопределены неумолимой логикой в виде фактического (не номинального - !) упразднения в городах двух правовых институтов – института территориального планирования и института градостроительного зонирования.

Такие следствия будут поддержаны схожими следствиями, проистекающими из иной новеллы ГрК РФ, согласно которой местная власть получила возможность как бы «по закону» полностью, или почти полностью отказаться от применения института градостроительного

⁶⁵⁶ Например, принципиально не объединяются содержательно две разные части из двух разных документов: 1) в ГП содержащиеся картографические и параметрические описания того состояния некой территории, которое наступит не ранее чем, через 15-20 лет; 2) в ПЗЗ содержащиеся картографические и параметрические описания состояния той же самой территории вместе с правовыми гарантиями её использования уже ныне и на предстоящие 5 лет, и далее в период до того, как истекнут предстоящие 15-20 лет, и сверх этого периода. Если же убрать из ГП часть 1), оставив там только лишь описания на период не далее 5 лет, а из ПЗЗ убрать часть 2), оставив только правовые гарантии на период не далее 5 лет, то объединение можно совершить, но при обязательном усечении значительной части содержания как ГП, так и ПЗЗ – фактически при намерении упразднить смысл института территориального планирования и смысл института градостроительного зонирования.

зонирования⁶⁵⁷. В совокупности эти следствия «работают» на тотальное внедрение в городах режима ручного управления согласно принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки* во имя *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*⁶⁵⁸.

*Идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (2) создания нового документа в двух проявлениях – ошибочном и операциональном (идея «мастер-плана»)*⁶⁵⁹

Эта идея существует в двух проявлениях – ошибочном и не ошибочном, операциональном.

1. Ошибочное проявление идеи относительно «мастер-плана» как документа, заменяющего генеральный план (ГП), описывается следующими положениями.

1.1. Идея состоит в том, что предлагается заменить «громоздкий» ГП на свободный от качества громоздкости некий иной документ с условным названием «мастер-план»⁶⁶⁰.

1.2. Эта идея заведомо являет себя как не имеющая ни содержательных, ни формальных оснований для реализации в юридически значимом виде, поскольку:

1) громоздкость – это избыточность, наличие чего-то лишнего;

2) избыточность недопустима в положениях закона, которые должны определять необходимое и достаточное при отсутствии чего бы то ни было лишнего;

3) если проверить относящееся к ГП содержание ГрК РФ, то выяснится, что:

- имеется соответствие пункту 2) в части наличия в Законе перечня необходимых и достаточных положений, которые должны содержаться в ГП, при отсутствии там положений лишних;

- имеется отсутствие артикуляции юридической значимости некоторых особо важных положений ГП. Например: положений об юридической значимости показателей максимальных объёмов застройки в городе в целом и применительно к его отдельным территориям, а также увязанных-сбалансированных с этими объёмами показателями

⁶⁵⁷ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

⁶⁵⁸ См. «приватизация» градорегулирования.

⁶⁵⁹ См. также «произвол по закону» в псевдо-градорегулировании.

⁶⁶⁰ В наиболее формализованном виде эта идея была представлена в Перечне поручений по итогам расширенного президиума Государственного совета, состоявшегося 23.11.2018 года, где в частности было отмечено: «... в целях сокращения сроков градостроительной подготовки строительства: а) представить предложения, предусматривающие: переход в крупных городах от Генерального плана к документу, определяющему стратегические направления градостроительного развития города, основанного на стратегии социально-экономического развития и необходимости реализации государственных и муниципальных программ; ...» (срок исполнения 01.03.2019).

инфраструктуры различных видов⁶⁶¹; положений об юридической значимости границ планируемых ареалов распространения-сдерживания-уменьшения санитарно-защитных зон от промышленных производств⁶⁶²;

4) получается, что:

- не может не быть документа территориального планирования, принятие которого должно возлагать на власть юридически значимую ответственность за его реализацию. Невозможность отсутствия такого документа с такой ответственностью указывает на то, что не имеет большого значения, как он называется – генеральный план, или как-то иначе;

- в составе документа территориального планирования не может не быть положений необходимых и достаточных, ныне отмеченных для ГП, но ещё не получивших должного юридического статуса - более высокого, чем ныне обозначено в ГрК РФ. То есть, в указанном отношении в ГрК РФ должны быть внесены соответствующие изменения;

- в силу логики права и рациональности значимость ГП смысловая и юридическая должна не умяляться, а возрастать;

5) по совокупности положений 1-4 получается, что не может не быть всего того, что определено в ГрК РФ для ГП, а поскольку это так, то и не возникает никакой содержательной и никакой формальной возможности произвести замену ГП на «мастер-план». Кроме выполнения замены одного названия на другое. Очевидно, что такого рода замена не может быть предметом внесения изменений в федеральный Закон.

1.3. По объективным основаниям заведомо предопределено рассмотренной идее быть ложно поставленной задачей – быть мёртворождённой идеей.

2. Операциональное проявление идеи относительно «мастер-плана» как документа-задания, «пронизывающего насквозь» все документы градостроительного проектирования, а также частично и некоторые документы архитектурно-строительного проектирования, и предопределяющего-направляющего их будущее содержание на последующих этапах предстоящих проектных исследований и разработок.

Такое определение операционального проявления идеи относительно «мастер-плана» исчерпывающим образом обозначает её суть – рациональную-положительную. В иллюстративном виде такое проявление идеи представлено на рис. 20.

Очевидно, что **реализация указанного операционального проявления «идеи мастер-плана» не требует законодательного оформления на федеральном уровне.**

⁶⁶¹ См. *система зонального-правового градорегулирования.*

⁶⁶² См. *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон.*

3. Рассмотренная идея относительно мастер-плана показательна в следующих отношениях.

В проявлении ошибочном (см. пункт 1) этой идее предопределено было возникнуть, поскольку она «работает» на исполнение выгодоприобретательных интересов *альфа-бенефициаров строительства* в том смысле, что направлена на освобождение власти от ответственности, в том числе от ответственности за неустановление необходимых ограничений, то есть направлена на предоставление свободы для неограниченной реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*⁶⁶³.

В проявлении операциональном (см. пункт 2) этой идее предопределено было возникнуть, поскольку до сих пор несвойственно было администрациям городов (особенно представителям администраций в составе альфа-бенефициаров строительства) заказывать специалистам выполнение научных исследований, которые предшествовали бы последующим заказам на официальную подготовку документов градостроительного проектирования, - исследований, отсутствие которых в значительной мере предопределяет невысокое качество таких документов.

Таким образом, непредвзятый анализ показывает, что реализация «идеи мастер-плана»:

- в её ошибочном проявлении посредством изменений законодательства не имеет смысла;

- в её операциональном проявлении является рациональной-положительной, но не нуждается в принудительном законодательном закреплении обязывающими процедурными нормами⁶⁶⁴.

Идентичность морфологии застройки города, идентичная морфология застройки города⁶⁶⁵

Приведённые слова обозначают понятие, смысл которого неведом большинству горожан и специалистов. И это закономерно-неизбежно. Дело в том, что указанный вид идентичности остаётся почти неведомым в настоящем времени, но начинает обнаруживать себя лишь в будущем, которое также почти неведомо. Неведомо, кроме случаев проникновения в смыслы

⁶⁶³ См. также иные идеи, инициированные альфа-бенефициарами строительства и описанные при определении понятий: *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема производства.*

⁶⁶⁴ См. рис. 20 - иллюстрацию положительного, операционального проявления идеи «мастер-плана» как документа-задания, «пронизывающего насквозь» все документы градостроительного проектирования – документа, который не требует законодательного закрепления-регламентирования.

⁶⁶⁵ См. также *альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране.*

будущего и восприятия образов будущего посредством специального прогнозирования. Пособством такого прогнозирования может быть обнаружено⁶⁶⁶: 1) почти очевидное – то, что в недалёком будущем нам неотвратимо будет явлена по совокупности накопившихся результатов ныне производимой деятельности такая морфология застройки мегаполиса, которая без особых доказательств и специальных знаний будет указывать на неоспоримый символ деструктивности⁶⁶⁷ и, соответственно, - неидентичности морфологии застройки города (см. рис. 25); 2) внешне не очевидное - то, что морфология застройки мегаполиса (то есть, её идентичность/неидентичность) предопределена применяемым *типом градорегулирования*⁶⁶⁸.

Обнаруженное может стать предметом реагирования: либо в виде попыток воздействовать на ситуацию путём недопущения утраты городом его подлинности-идентичности⁶⁶⁹; либо в виде упования на то, что «всё спишет» *феномен безразличного прития любой морфологии застройки в городе*.

Жизнь как процесс функционирования не нуждается в понимании её устройства. Подобным же образом строительство как функция-бизнес не нуждается императивным образом в понимании того, как устроено *градорегулирование*. Напротив, обретение такого понимания может принести вред строительству как функции-бизнесу, поскольку градорегулирование – это, среди прочего, оправданные и доказанные в их необходимости локальные ограничения на объёмы застройки, принудительно уменьшающие прибыль конкретным деятелям-бизнесменам и, соответственно, приносящие им вред. Этот факт логики и практики⁶⁷⁰ должен учитываться, а его нынешняя неизученность не должна искажать смыслы *теории градорегулирования* вместе с её мнимыми «абстракциями» наподобие той, которая называется *идентичность морфологии застройки города*. Для обретения понимания того, что это такое, подготовлен данный текст.

Никому не дано знать в полную меру область существования-развёртывания самого себя - того, что есть «я» подлинный-настоящий, но зато взамен дано знать почти наверняка ту область предательства себя, где «я» существовать-развёртываться не должен. Аналогичная ситуация наблюдается и с городами. В первом случае мы можем говорить об идентичности морфологии, а во втором – о неидентичности морфологии застройки города. Поскольку легче

⁶⁶⁶ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

⁶⁶⁷ См. *деструкция города строительством*.

⁶⁶⁸ См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки; несистема точечного-административного градостроительства; система зонального-правового градорегулирования*.

⁶⁶⁹ См. *программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – намеренных и ненамеренных*.

⁶⁷⁰ См. «Вопросы о дуалистическом законодательстве и о том, что такое «приватизация» градорегулирования» - текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/945178918.pdf>

воспринять-понять второй случай, то он может использоваться как отправная точка для настраивания усилий разума на приобретение понимания того, что есть идентичная-подлинная морфологии застройки нашего и всякого иного города. Оказывается, что такое понимание существует без нас и начинает предъявлять себя нам в последовательности следующих доказательных положений.

1. Идентичная морфология застройки города – это:

- то, что всегда существует для каждого-всякого города как некая объективная реальность в виде нематериальной области возможностей (осознанных, неосознанных - осуществлённых, не осуществлённых, в том числе упущенных, ликвидированных), располагаемой за пределами области запретов (также объективно существующей) – запретов не соблюдать *ценности пространственные базовые*;

- то, что не всегда существует в нынешней практике поскольку в некоторых случаях навсегда перестало быть возможным (кроме фрагментарных проявлений) по причине отсутствия осознания, или намеренного-осознанного неприятия необходимости законодательного закрепления ценностей пространственных базовых – неприятия ради неоправданного, но приоритетного обеспечения *выгодоприобретательных интересов* для административных и иных *альфа-бенефициаров строительства*.

2. В отношении темы «морфология застройки города» существует то, что может быть названо её «логическим саморазвёртыванием», а также существуют противоположные друг другу логико-правовые алгоритмы её уразумения.

Логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования – это ситуация, при которой минимизирована личностная позиция аналитика до уровня беспристрастной, объективной фиксации проявлений того, что изучается, - проявлений, неотъемлемо-генетически присущих объекту изучения.

Диаметрально противоположные друг другу логико-правовые алгоритмы саморазвёртывания того, что есть морфология застройки города, таковы:

- логико-правовой алгоритм саморазвёртывания идентичной морфологии застройки города - саморазвёртывания из полноты минимально необходимых ценностей пространственных базовых (см. далее пункт 3);

- логико-правовой алгоритм саморазвёртывания неидентичной морфологии застройки города «из неполноты» - из непризнания и неприменения некоторых ключевых ценностей пространственных базовых (см. далее пункт 4).

Поскольку для обретения истинного понимания необходимо представить завершённый образ-результат саморазвёртывания изучаемого явления, а завершённость саморазвёртывания морфологии застройки связана с величиной города, то дальнейшее рассмотрение в данном

тексте будет сосредоточено на вопросах правовой логики адекватного градорегулирования развития отечественных мегаполисов по преимуществу.

3. Логико-правовой алгоритм саморазвёртывания идентичной морфологии застройки мегаполиса – саморазвёртывания из полноты минимально необходимых *ценностей пространственных базовых*.

3.1. Ценности – это то, что указывает на существование того, что как бы свободно от времени, поскольку: а) то, что ценно «сейчас», возникло не из «сейчас», но из прошлого (ближнего, или дальнего); б) то, что ценно «сейчас», потому является ценным именно «сейчас», что оно ориентировано на сохранение и после «сейчас» - на существование в качестве ценного в будущем (ближнем, или дальнем).

Поскольку ценностям невозможно не существовать в цивилизованном человеческом обществе, а небрежение ценностями порождает деструкции жизни (функциональные, психологические, социальные), то ценности обречены-должны стать целями законодательного сохранения-убережения:

- для объектов-свидетельств «ценностей прошлого». Здесь обнаруживают себя цели законодательного сохранения-убережения ценностей от упразднения в понимании и действиях. Принципиально важным является то, что такое сохранение-убережение может стать возможным только тогда, когда уберегается от упразднения не только сам объект как свидетельство прошлого, но и неотрывное от него ближайшее окружение⁶⁷¹. Этот принцип очевиден для «ценностей прошлого», но фактически он является универсальным – подлежащим распространению в некотором модифицированном виде также и на «ценности настоящего-будущего»;

- для объектов-воплощений «ценностей настоящего-будущего». Здесь обнаруживают себя цели законодательного убережения ценностей от упразднения в понимании и действиях посредством сочетания: а) критериальных порогов-границ между ценным-оберегаемым и тем, что не ценно и потому не подлежит убережению – фактически является анти-ценным, деструктивным; б) запретов на создание анти-ценного, поскольку отказ от введения таких законодательных запретов есть ничто иное, как фактическое дозволение («задним числом - контрабандой») создавать анти-ценное и автоматически упразднять (по недосмотру-недомыслию) то, что исходно было признано ценным и фактически таковым является (см. об этом далее - пункт 3.3в).

В данный текст введено ограничение - обсуждается логика градорегулирования в отношении «ценностей настоящего-будущего».

⁶⁷¹ На эту тему см., например, текст «Вопрос о псевдоправовой охране памятника для его упразднения», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/348646230.pdf>

3.2. *Идентичность морфологии застройки города* – это то, что:

- произрастает из ценностей пространственных базовых – таких ценностей, упразднение которых гарантирует неизбежное наступление деструктивных следствий для практики городской жизни – следствий осознанных, либо не осознанных;

- в силу указанного положения должно стать объектом осмысления и целенаправленного регулирования согласно пунктам 3.3 – 3.5.

3.3. *Ценности пространственные базовые* (ЦПБ) – это то, что определяется взаимосвязанными положениями в подпунктах 3.3а, 3.3б и 3.3в⁶⁷²:

3.3а) ЦПБ - это то, чему невозможно не быть в силу элементарных законов существования городских сообществ граждан;

3.3б) ЦПБ - это то, что является минимально необходимым, - то, меньше чего должно быть запрещено создавать законом, - то, что фактически является императивными требованиями безопасности (утилитарной, социальной), - то, что должно регулироваться федеральным законодательством о техническом регулировании безопасности, - то, что должно становиться базисом-фундаментом для дальнейшего развёртывания-наращивания ценностей пространственных-морфологических (сверх минимальных-базовых ценностей) уже на местном уровне посредством применения института правового-градостроительного зонирования;

3.3в) ЦПБ - это то, что в обязательном порядке должно содержать среди прочего и такой фундаментальный и примечательный вид ценности в составе ценностей пространственных базовых как минимальные размеры приобъектных пространств («дворов») – те минимальные размеры, которые:

- должны определяться с позиции обеспечения минимальных требований безопасности (комплексной безопасности - функциональной, социальной, экологической, гигиенической) посредством федерального законодательства о техническом регулировании безопасности;

- должны определять область дозволенного, параметрическую область *соразмерной застройки* жилой – ту область, в пределах которой (не выходя за пределы которой) должны дифференцироваться параметры соразмерной застройки сообразно конкретным местным условиям – дифференцироваться посредством применения института правового-градостроительного зонирования (посредством применения правил землепользования и застройки - ПЗЗ).

⁶⁷² Ниже использованы положения, представленные в развёрнутом, доказательном виде в тексте «Вопросы о безопасности, ценностях и требованиях морфологии соразмерной застройки», размещённом по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/930062913.pdf>

- должны определяться так, что вместе-одновременно с установлением параметрической области дозволенного для *соразмерной застройки* определялись бы: 1) параметрическая область недозванного-запретного – для *несоразмерной застройки* (это потому так должно быть, что в соответствии с элементарной логикой не имеет смысла что-то разрешать без одновременного установления запрета делать нечто диаметрально противоположное разрешённому – то, что без введения запрета фактически дозволялось бы и упраздняло, обесмысливало бы исходно введённое разрешение на создание соразмерной застройки); 2) возможности формирования мега-центров для мегаполисов, как бы компенсирующих созданием «небоскрёбной застройки» тот предположительный «недобор» объёмов застройки, который может произойти по причине введения запрета на создание несоразмерной застройки⁶⁷³.

3.4. Итог саморазвёртывания логики, начатой выше с признания полноты ценностей пространственных базовых, состоит в неотвратимом признании того, что идентичная морфология застройки мегаполиса – это такая морфология⁶⁷⁴:

- которая не может быть иной, как только поляризованной-дифференцированной (противоположной морфологии неполяризованной-недифференцированной)⁶⁷⁵;

- которая не может формироваться иначе, как только на основе: 1) использования полноты минимально необходимых *ценностей пространственных базовых*; 2) признания-необходимости применения в законодательстве юридически значимых параметров для (а) разрешаемой *соразмерной застройки* жилой и (б) не разрешаемой, запрещаемой *несоразмерной застройки*; 3) применения инструментов *подлинного градорегулирования*, включая инструменты правового-градостроительного зонирования, явленные в правилах землепользования и застройки, - инструментов, позволяющих, в частности, для мегаполисов осмысленно выделять зоны концентрации «небоскрёбной застройки» и блокировать деструктивное, повсеместное-неразличающее распространение того, что называется *неприкаянными небоскрёбами*.

3.5. По объективным основаниям получается следующее:

- в обществе, претендующем на обладание некоторого уровня цивилизованности, не может не ставиться законодательная задача целенаправленного формирования идентичной морфологии застройки городов, включая мегаполисы;

⁶⁷³ Для уяснения положений данного пункта в их параметрическом проявлении предлагается обратить особое внимание на таблицу в пункте 2.4 определения понятия *безопасность – связь с ценностями и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

⁶⁷⁴ См. далее пункт 4.3 в порядке сопоставления признаков идентичной и неидентичной морфологии застройки мегаполиса.

⁶⁷⁵ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*.

- эта задача не может быть решена в принципе без законодательного признания и параметрического закрепления *ценностей пространственных базовых* (дополнительно см. ниже пункт 4);

- не существует иной рациональной логики саморазвёртывания положений из параметрического закрепления ценностей пространственных базовых, кроме той логики, которая изложена в данном пункте 3 и отражает неотъемлемость того, что является *критериальностью в градорегулировании*⁶⁷⁶;

- реализация указанной единственно возможной рациональной логики целенаправленного формирования идентичной морфологии застройки мегаполиса в принципе не может быть выполнена без применения *системы зонального-правового градорегулирования* и, соответственно, без отвержения *несистемы точечного-административного градостроительства*, основанной на деструктивных положениях *дуалистического законодательства о градорегулировании*.

3.6. В данном пункте 3 представленное описание логико-правового алгоритма саморазвёртывания из ценностей пространственных базовых идентичной морфологии застройки мегаполиса должно завершиться ответом на такой закономерный вопрос: «а стоит ли игра свеч», в чём состоят преимущества города с идентичной морфологией застройки над городом с неидентичной морфологией застройки?

Однако, ответ на этот закономерный вопрос должен быть сформулирован не здесь, но далее - в пункте 5.2 после рассмотрения в пункте 4 альтернативного логико-правового алгоритма саморазвёртывания противоположной морфологии - неидентичной морфологии застройки мегаполиса.

4. Противоположный логико-правовой алгоритм саморазвёртывания неидентичной морфологии застройки мегаполиса – саморазвёртывания из неполноты должного, из непризнания полноты минимально необходимых *ценностей пространственных базовых*.

4.1. С учётом результатов анализа, изложенных в предшествующем пункте 3, необходимо артикулировать некоторые положения относительно ценностей пространственных базовых.

Для ответственного регулирования развития города требуется не только заявить о соблюдении указанных ценностей, но и предъявить их полноту, поскольку несоблюдение (по недосмотру, или в соответствии со специальным намерением) каких-либо ценностей может

⁶⁷⁶ См. также *критериальная шкала соразмерной застройки*.

разрушить всю логическую и, соответственно, смысловую конструкцию относительно достижения идентичной морфологии застройки города.

Полнота минимально необходимых ценностей пространственных базовых – это полнота для того, чтобы обеспечить минимально необходимые условия для формирования идентичной морфологии застройки города. Указанная полнота складывается из ценностей безопасности двух основных видов: (1) ценностей, обращённых в требования функциональные-конструктивные-габаритные; (2) ценностей, обращённых в требования функциональные-пространственные-социальные⁶⁷⁷.

Неполнота минимально необходимых ценностей пространственных базовых – это отсутствие, а точнее фактический отказ от использования ценностей безопасности второго вида (ценностей, обращённых в требования функциональные-пространственные-социальные), прежде всего неиспользование требований в отношении минимальных размеров приобъектных пространств в виде «дворов». Неиспользование указанного вида требований является началом для саморазвёртывания альтернативного логико-правового алгоритма в отношении неидентичной морфологии застройки мегаполиса.

4.2. В предельно кратком виде инерционная логика самопроизвольного саморазвёртывания неидентичной морфологии застройки мегаполиса складывается после неоправданного и бесосновного допущения неполноты-нецелостности **ценностей пространственных базовых** (ЦПБ) – неизбежно-неотвратимо складывается из следующих положений, согласно которым такое допущение - это:

- утверждение на практике принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** (принцип ЛВМЗ);

- отрицание ради неприменения на практике института правового-градостроительного зонирования - ради «контрабандного применения» деструктивного для города принципа ЛВМЗ;

- утверждение **дуалистического законодательства о градорегулировании** - обеспечение посредством такого законодательства возможности **«приватизации» градорегулирования** ради **выгодоприобретательных интересов** административных и иных **альфа-бенефициаров строительства**.

4.3. У этой инерционной логики нет и не может быть рациональных-доказательных оснований⁶⁷⁸. Поэтому для неё была выработана и до сих пор успешно применяется особая

⁶⁷⁷ Подробнее об этом см. **безопасность – связь с ценностями и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки**.

⁶⁷⁸ Поскольку не могут существовать два диаметрально противоположных друг другу доказательства в отношении одного и того же вопроса, а одно неопровержимое доказательство уже было нами обретоно (см. пункт 3).

юридическая технология, которая обеспечивается дуалистическим законодательством – псевдо-законодательством, существующем на основе продуцирования соответствующих противоречий. Задачи этой технологии задаются совсем не со стороны такой «абстракции» градорегулирования как *идентичная морфология застройки города*, но с противоположной стороны – со стороны обеспечения выгодоприобретательных интересов указанных субъектов. Чтобы наиболее эффективным образом обеспечить эти интересы потребовалось выполнить императивное требование логики - необходимо было решить две главные юридические задачи:

1) сделать так, чтобы институт правового-градостроительного зонирования перестал быть обязательным (перестали бы применяться в качестве обязательных, юридически значимых действий по подготовке и использованию правил землепользования и застройки);

2) сделать так, чтобы всё то, что относится к ценностям пространственным базовым, перестало бы увязываться с ценностями безопасности (каковыми они являются по своей сути) – перестало быть задачей федерального законодательства о техническом регулировании по установлению соответствующих минимально необходимых требований безопасности (установлению на начальной-инициативной стадии) и полностью перешло бы в область факультативных полномочий региональной-местной власти (но уже не в виде требований), которая при желании могла бы полностью освободить себя от обузы регулирования в этом отношении⁶⁷⁹.

⁶⁷⁹ В этом месте предлагается обратить внимание на два примечательных факта, свидетельствующих о наличии формальных и содержательных противоречий в нынешнем *дуалистическом законодательстве*:

1) первый факт – то, что:

- существует федеральный акт в виде свода правил "СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 13.05.2022 N 361/пр), где имеется таблица 5.1, одно из положений которой определяет то, что не допускается создавать квартиры, минимальная площадь которых была бы меньше 28 кв. метров;

- вопреки существованию федерального акта, которому предписано определять минимально необходимые требования безопасности, - вопреки СП 54.13330.2022 (или наряду с существованием этого СП) принято Правительством Москвы (которое не обладает полномочиями по установлению минимальных требований безопасности) постановление от 23 июля 2024 года № 1672-ПП «О внесении изменений в постановления Правительства Москвы от 30 апреля 2013 г. № 284-ПП и от 28 марта 2017 г. № 120-ПП», где указывается, что площадь квартир не может быть менее 28 кв. метров. То есть, имеет место как дублирование полномочий, не допускаемое федеральным законодательством, так и превышение полномочий региональной властью;

2) второй факт – то, что:

- до определённого исторического момента существовали федеральные акты (СНиПы), устанавливающие юридически значимые запреты на создание приобъектных пространств («дворов» многоквартирных домов) в размерах меньше минимально необходимых. То есть, существовало законодательно закреплённое понимание (в ГрК РФ отражённое) того, что существуют минимально необходимые требования безопасности в виде соответствующих *ценностей пространственных базовых*;

- после определённого исторического момента указанное понимание вместе с соответствующими положениями ГрК РФ было упразднено (посредством № 171-ФЗ, принятого в 2014 году) – упразднено бездоказательно, но зато во исполнение принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* ради обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* и ради распространения того, что впоследствии стало называться *человейниками*. Подробнее об этом см., например, вопрос 3.2.2 в книге «Градорегулирование ...2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

Обе эти задачи в принципе невозможно решить непротиворечивым образом. Поэтому они решены посредством намеренного внедрения в законодательство соответствующих противоречий, что и было успешно выполнено путем создания раздвоенного-противоречивого, *дуалистического законодательства о градорегулировании*⁶⁸⁰.

4.4. Итог саморазвёртывания логики, начатой с непризнания полноты минимально необходимых ценностей пространственных базовых, состоит в неотвратимом наступлении того, что должно быть признано неидентичной морфологией застройки мегаполиса – такой морфологией, которая⁶⁸¹:

- не может быть иной, как только неполяризованной-недифференцированной (противоположной морфологии поляризованной-дифференцированной)⁶⁸²;

- не может формироваться иначе, как только на основе: 1) неиспользования полноты минимально необходимых *ценностей пространственных базовых*, отвержения наиболее важных из них – таких, например, как ценности, обращённые в требования минимально необходимых размеров приобъектных пространств в виде «дворов»; 2) непризнания-неприменения в законодательстве юридически значимых параметров для (а) разрешаемой *соразмерной застройки* жилой и (б) не разрешаемой, запрещаемой *несоразмерной застройки*⁶⁸³; 3) неприменения инструментов *подлинного градорегулирования*, включая неприменение инструментов правового-градостроительного зонирования, предоставляемых правилами землепользования и застройки.

4.5. Получается, что при рассматриваемой альтернативе неизбежно происходит замалчивание того факта, что задача целенаправленного формирования идентичной морфологии застройки мегаполиса вообще не должна ставиться, поскольку если бы она ставилась, то:

- пришлось бы признать, что у этой задачи нет иного логического решения (и, соответственно, рационального практического решения), как только того, которое всегда и неизменно доказательно обнаруживает себя при осмыслении противоположной альтернативы (см. пункт 3);

⁶⁸⁰ Соответствующие доказательства и подробности о том, как это было сделано, см. «Вопросы о дуалистическом законодательстве и о том, что такое «приватизация» градорегулирования» - текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/945178918.pdf>

Следует заметить, что этот текст совсем не случайно имеет второе название – такое: «Вопросы доказывания гипотезы умышленного внедрения противоречий в дуалистическое законодательство ради обеспечения выгодоприобретательных интересов административных и иных альфа-бенефициаров строительства».

⁶⁸¹ См. также пункт 3.4 в порядке сопоставления принципов неидентичной и идентичной морфологии застройки мегаполиса.

⁶⁸² См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*.

⁶⁸³ См. также «*человейники*».

- совершённое признание правоты противоположной альтернативы стало бы ничем иным, как необходимостью отказаться от ныне практикуемой *несистемы точечного-административного градостроительства* и перейти к *системе зонального-правового градорегулирования* – совершить действия, которые в нынешних условиях сохранения порядка функционирования административных и иных *альфа-бенефициаров строительства* и ими продуцируемого *дуалистического законодательства о градорегулировании* не имеют ясных перспектив для реализации – для обретения выгод указанными субъектами.

5. Резюме

5.1. Закономерно, что идентичность морфологии застройки городов является производным следствием из представлений горожан об устройстве жизни. Обнаруживается, что идентичность может восприниматься диаметрально противоположным образом, согласно либо представлению вида А, либо представлению вида Б - восприниматься как:

(А) положительное качество, поскольку считается, что быть собой лучше, чем быть не собой – не различать между тем, что хорошо, и тем, что плохо, не различать между лучше и хуже;

(Б) отрицательное качество, или не ценное, не ценимое качество, поскольку, якобы, не доказанным является правильность представления о том, что самим собой быть лучше, чем быть не собой, а более правильным, как будто, является представление, согласно которому человек должен обладать свободой прилаживать себя к динамично меняющимся, неуловимым обстоятельствам жизни и не принуждать себя к выбору между тем, что лучше, и тем, что хуже, поскольку стабильные-неизменные, базовые ценности и то, что с ними связано, - это, якобы, вредная иллюзия, которая должна быть отвергнута ради неочечного-неразличающего, свободного приятия всего без исключения – ради тотального безразличия ко всему происходящему и творимому.

Эти диаметрально противоположные представления, перелагаемые на город, материализуются: либо в идентичной морфологии застройки мегаполиса – в морфологии поляризованной-дифференцированной (представление вида А); либо в неидентичной морфологии застройки мегаполиса – в морфологии неполяризованной-недифференцированной (представление вида Б)⁶⁸⁴.

5.2. В завершении должен быть дан ответ на закономерный вопрос, неизбежным образом явивший себя в пункте 3.6, - вопрос о том, «а стоит ли игра свеч» - кому нужна эта

⁶⁸⁴ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*, а также рис. 19-2.3Б, 19-4.2В, 25, 26 с комментариями.

«абстракция» относительно идентичной морфологии застройки, в чём состоят преимущества города с идентичной морфологией застройки перед городом с неидентичной морфологией застройки? В порядке ответа на поставленный вопрос следует указать на следующее.

Почти не просматривается наличие субъектов ни ныне, ни в будущем, для которых достижение идентичности морфологии застройки города было бы необходимо в обязательном-принудительном порядке, кроме:

- предположительно, для ныне действующих немногих специалистов-профессионалов, которые утрудили себя обретением доказательного понимания такой необходимости как для нынешних горожан, так и для будущих горожан, – необходимости, объясняемой тем, что идентичность морфологии застройки есть прямое проявление рационального устройства города, свидетельство качественной жизни в нём и наоборот⁶⁸⁵;

- предположительно, для будущих горожан, которым доставшаяся по наследству, как бы навязанная им неидентичная морфология застройки города дорого обойдётся в виде различных проявлений прямого и косвенного вреда (функционального, социального, психологического). «Предположительно» потому, что, несмотря на реальную, материализованную осязаемость такого вреда, его причины вряд ли станут объектом аутентичного осмысления. Дело в том, что большинство будущих горожан почти наверняка сумеют (под давлением будничной необходимости) приспособиться к неблагоприятным и деструктивным обстоятельствам, в том числе посредством психологических и социальных мутаций в направлении, отвергающем необходимость обретения идентичности, а значит этим субъектам из будущего может оказаться безразличным тот факт, что город, в котором они живут, или тот, который они были вынуждены покинуть по причине невозможности там жить «по-человечески», не обрёл своей морфологической идентичности – перестал существовать как упущенная возможность предназначенного ему и отвергнутого, не состоявшегося свершения⁶⁸⁶.

Идеология градорегулирования – максимальная-единственная и подменная⁶⁸⁷

Идеология – это то, в чём нуждается власть для получения поддержки её деятельности со стороны населения. Идеология обращена в будущее и должна быть привлекательной для

⁶⁸⁵ См., например, *эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики.*

⁶⁸⁶ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса.*

⁶⁸⁷ См. также: *альтернативные парадигмы градорегулирования; градостроительная политика; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства; «приватизация» градорегулирования.*

ума и глаза. Привлекательность идеологии градорегулирования является в двух проявлениях – как:

- привлекательность порядка градорегулирования – его простоты, логичности, справедливости, рациональности;
- привлекательность результатов в виде морфологии застройки, создаваемой под воздействием избранного порядка градорегулирования.

Идеология – это то, что само по себе не рождается, но осмысливается-формируется-вырабатывается (в упреждение будущего, или вдогонку текущему-настоящему). Если ставится задача выработать идеологию, то применительно к идеологии градорегулирования эта задача решается с учётом того, что:

- результаты в виде морфологии застройки в значительной мере предопределены принятым порядком градорегулирования⁶⁸⁸. То есть, поставленная задача должна решаться первоначально с выстраивания идеологических основ этого порядка:

- порядок градорегулирования не придумывается, но логическим образом саморазвёртывается из некоторых посылок до некоторого максимального состояния⁶⁸⁹. Идеология, не достигшая максимального состояния при его номинальном-логическом наличии, не может быть принята в качестве идеологии. Нетрудно убедиться, что проявлением максимального состояния порядка градорегулирования, развёрнутого из не ложных оснований-посылок, является ничто иное, как **система зонального-правового градорегулирования (ЗПГ)**.

Получается, что подлинная идеология градорегулирования:

- есть проявление объективной, предзаданной реальности;
- явлена в одном-единственном максимальном виде – в виде **системы ЗПГ**.

Иных идеологий градорегулирования в подлинном-максимальном виде существовать не может. Отрицание этого положения обречено быть сомнительным утверждением о возможности и допустимости создания подмен – того, что разрушает город⁶⁹⁰.

Параллельно с логикой объективной предопределено существовать логике субъективной, из предосудительных оснований-посылок развёртываемой, - логике, согласно которой указанные подмены должны создаваться, а потому и создаются во исполнение следующих положений:

⁶⁸⁸ См. **приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки** а также текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

⁶⁸⁹ См. **логика саморазвёртывания смыслов градорегулирования**.

⁶⁹⁰ О создании подмен в градорегулировании см., например: **административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства; лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве; феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании**.

1) в определённый исторический период времени предопределено было возникнуть и развернуть активные действия *альфа-бенефициарам строительства* – носителям *выгодоприобретательных интересов*, квинтэссенцией которых является принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*. Реализация этого принципа требует негласного упразднения системы правового градорегулирования;

2) реализация указанных интересов требует создания *несистемы точечного-административного градостроительства*⁶⁹¹ и обеспечения её существования посредством дуалистического и эксклюзивного законодательства⁶⁹²;

3) такое законодательство обречено мириться с существованием законодательства подлинного, не подменного, не искажённого, а потому обречено содержать противоречия, наличие которых неопровержимым образом доказывается⁶⁹³, но на которые не должно обращать внимание и которые не должны устраняться из законодательства по причине целесообразности, особым образом понимаемой альфа-бенефициарами строительства⁶⁹⁴;

4) несмотря на указанные выше положения, *несистема ТАГ* не может лишиться себя привилегии номинально иметь соответствующую идеологию, которой в силу логических обстоятельств предопределено быть не подлинной и иметь характеристики, согласно которым эта квази-идеология:

- не может быть предъявлена публично в целостном, полноформатном и юридически значимом виде. Например, в виде некой стройной стратегии, которая содержала бы юридически значимые для администрации обязательства по выполнению соответствующих положений, транслируемых в последовательность документов градостроительного проектирования, также содержащих юридически значимые положения (генеральный план, правила землепользования и застройки, комплексный план реализации запланированного, с регулярной периодичностью предъявляемый). Если гипотетически представить, что такое предъявление состоялось, то придётся согласиться с тем, что произошло нечто невозможное: альфа-бенефициары строительства упразднили ими же созданную несистему ТАГ, а вместе с таким упразднением перестали быть тем, чем они являются;

- должна периодически публично предъявляться в виде фрагментированных, юридически не значимых материалов – предложений, схем, концепций, проработок, программ, представляемые на обсуждение проекты которых не должны доводиться до уровня документов, выполнение соответствующих параметрических показателей которых (особенно

⁶⁹¹ См. *максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ*.

⁶⁹² См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

⁶⁹³ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

⁶⁹⁴ См. *целесообразность в градорегулировании*.

в части предельных объёмов застройки), налагали бы на уполномоченных субъектов юридически значимую ответственность⁶⁹⁵;

- должна существовать непублично в виде документов «внутреннего пользования», возможность подготовки и применения которых специально и предусмотрительно должна быть обеспечена нормами псевдо-законодательства, нацеленного на применение эксклюзивных принципов - таких как: принцип применения в любой точке городской территории *локальной-внесистемной максимизации застройки*⁶⁹⁶, принцип свободы от обеспечения *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*, принцип особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной⁶⁹⁷; сводный-интегральный принцип *неуправляемости города как проявления небрежения градорегулированием*;

- должна быть обеспечена защитой от пристального аналитического изучения и профессионального обсуждения посредством создания системы умолчаний и применения технологий комплементарного позиционирования несистемы ТАГ перед восхищёнными горожанами и довольными профессионалами проектирования и строительства⁶⁹⁸.

Таким образом, в условиях применения *несистемы ТАГ* подлинная идеология градорегулирования должна замещаться-подменяться псевдо-идеологией, мнимая привлекательность которой должна целенаправленно обеспечиваться декоративной эстетикой специально назначенных проектов с параллельной утратой и намеренным неприятием (по недостаточности знаний⁶⁹⁹) представлений профессиональных относительно того, что есть морфология застройки целостного, не подвергаемого деструктурированию города⁷⁰⁰.

Избыточное-лишнее-ненужное в псевдоградорегулировании

Существует негласный, но универсальный закон: если не сделано необходимое и достаточное, то придётся делать избыточное - ненужное.

Избыточное-лишнее-ненужное в градорегулировании – это то, что одновременно характеризуется следующими положениями.

⁶⁹⁵ См., например, *реновация как закономерное проявление соответствующего этапа развёртывания несистемы ТАГ; «приватизация» градорегулирования.*

⁶⁹⁶ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства.*

⁶⁹⁷ См. *предопределения логики (1.5) для несистемы ТАГ ...*

⁶⁹⁸ См.: *предопределения логики (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и ликвидационные; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.*

⁶⁹⁹ См. *компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное.*

⁷⁰⁰ См.: *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; идентичность морфологии застройки города; архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса.*

1. Избыточное-лишнее-ненужное – это то, что должно вынужденно делаться по причине небрежения должным, необходимым и достаточным – небрежения тем, что должно быть сделано заблаговременно, но не было сделано, в том числе намеренно не было сделано в виде **градостроительных регламентов** в составе **правил землепользования и застройки**.

2. Избыточное-лишнее-ненужное – это то, что по причине, указанной в пункте 1, должно делаться как непредвиденное и сугубо индивидуальное – не для территориальных зон, заблаговременно определяемых посредством специальной аналитической работы профессионалами градорегулирования, но индивидуально для каждого запрошенного земельного участка, объекта без должного градоустроительного контекста (поскольку такой контекст связан с будущим и не может быть осмыслен не ложным образом без выполнения указанной аналитической работы).

3. Избыточное-лишнее-ненужное – это то, что должно вынужденно делаться как нечто кардинально иное, чем необходимое и достаточное, - как нечто лишнее, то есть в иных обстоятельствах как совершенно ненужное (тогда, когда выполнено должное – необходимое и достаточное), а с учётом неустранимой неконтекстуальности (см. пункт 2) должно делаться как нечто такое, чему не обязательно быть эффективным в процедурном отношении и рациональным-приемлемым по морфологическому результату.

Одним из наиболее показательных примеров избыточного-лишнего-ненужного в градорегулировании является применяемый при **несистеме точечного-административного градостроительства** институт, в котором согласно положениям **дуалистического законодательства** используется понятие «архитектурно-градостроительное решение»⁷⁰¹.

Измеримость/неизмеримость результатов применения к мегаполису того, или иного типа градорегулирования⁷⁰²

Чтобы приблизиться к пониманию и определению указанного понятия (суть – к определению соответствующей научной проблемы) потребуется осмыслить процесс формирования парадокса, слагаемого из следующих положений.

⁷⁰¹ См. **АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение; АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа**. Избыточность-ненужность указанного института обнаруживается, например, при его сопоставлении с порядком и инструментами регулирования внешнего облика объектов при **системе зонального-правового градорегулирования**. См. об этом, в частности:

- в определении понятия **внешний облик объектов**;

- в ответе на вопрос 3.3.3 («О полноте состава градостроительных регламентов в отношении их параметрической компоненты») в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁷⁰² См. **идентичность морфологии застройки города**.

1. Существует связь между типами градорегулирования и ими производимыми видами морфологии застройки города⁷⁰³.

2. Для того, чтобы установить наличие/отсутствие возможности выполнить обозначенное измерение потребуется выполнить сопоставление двух видов морфологии застройки (задача 2), а до этого потребуется смоделировать-спрогнозировать будущее – морфологические результаты развития мегаполиса вследствие применения каждого из двух альтернативных типов градорегулирования (задача 1).

3. И первая, и вторая задача сложны, но всё же они не являются принципиально невыполнимыми, а значит они должны быть выполнены.

4. Указанное сопоставление (задача 2) становится возможным выполнить при наличии и, соответственно, выборе критерия, наиболее обоснованного. В качестве такого критерия является нашему пониманию то, что следовало бы назвать уровнем удовлетворения сводных выгодоприобретательных интересов (в широком смысле – не только материальных-функциональных, но и иных, включая социальные, психологические, эстетические) – интересов, ставших доступными для удовлетворения горожанами, прежде всего *бета-бенефициарами строительства*, в период, отстоящий на несколько десятилетий от текущего момента и пролонгируемый от него в будущее на несколько десятилетий (20-30-40 лет).

5. При таком сопоставлении неизбежно обнаружится главное. Этим главным будет не объём выгодоприобретений, обретенных бета-бенефициарами строительства до временного рубежа текущего момента, но грядущая неотвратимая утрата мегаполисом способности продолжать производить общедоступные выгодоприобретения – выгоды от проживания в нём, обращение этой способности вспять к её последовательному умалению, вплоть до упразднения по причине того, что создаваемая под действием *несистемы ТАГ* морфология застройки обречена принять вид застройки неполяризованной-недифференцированной-хаотизированной⁷⁰⁴ - той морфологии застройки, которая не отвечает потребностям достойной жизни в городе-мегаполисе, развитие которого неуклонно направляется по пути утраты его идентичности⁷⁰⁵.

6. В итоге обнаруживается парадокс. С одной стороны, обретенное определение «не вредно» понимать, поскольку подтверждается реальность этого понятия в том смысле, что существует возможность выполнить указанные измерения и оценочные сопоставления для

⁷⁰³ См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки; система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства; морфология застройки города, виды морфологии застройки города*. См. также рис. 19-2.3А.

⁷⁰⁴ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, а также рис. 25.

⁷⁰⁵ См. *идентичность морфологии застройки города; планирования альтернативные виды – упреждающее планирование и догоняющее-аутсайдерское планирование*.

практической пользы городу и горожанам⁷⁰⁶. С другой стороны, **обретённое определение**, дающее понимание должного, почти «никому не нужно», поскольку объективная реальность надвигающейся утраты морфологической идентичности города-мегаполиса – утраты, неотвратимо происходящей в результате применения *несистемы ТАГ*, должна восприниматься отвлечённой от жизни абстракцией большинством горожан и даже большинством специалистов⁷⁰⁷.

Изолированность фактическая от города в том, что обозначается эвфемизмами «город в городе», «15-минутный город» и проч. см.: «город в городе», «город пятнадцатиминутный» и иные понятия для сокрытия деструктивного обособления частей города друг от друга; эвфемизмы как потребность для псевдоградорегулирования

*Имитации в псевдоградорегулировании*⁷⁰⁸

Имитация – это неподлинное, сознающее непреодолимость своей неподлинности-неполноценности-ущербности и стремящееся не к тому, чтобы стать подлинным, но выглядеть как подлинное, то есть, стремящееся обмануть⁷⁰⁹.

Поскольку *псевдоградорегулирование* – это неподлинное, существующее благодаря сокрытиям-умолчаниям о подлинном⁷¹⁰, то псевдоградорегулирование обречено быть источником имитаций⁷¹¹.

*Инверсия максимальности в псевдомаксимальность посредством псевдоградорегулирования*⁷¹²

Для аутентичного определения указанного понятия, отражающего нынешнюю *правовую реальность*, следует обозначить наличие двух смысловых направлений – направление А и направление Б.

⁷⁰⁶ См., например, *альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране.*

⁷⁰⁷ См. *феномен безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе; заложничество при псевдоградорегулировании; компетенции отраслевые-разобщиённые и градорегулирование комплексное.*

⁷⁰⁸ См. также: *инверсия максимальности в псевдомаксимальность посредством псевдоградорегулирования; проблем нерешение и имитации решений проблем посредством дуалистического законодательства о градорегулировании.*

⁷⁰⁹ См. *лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве.*

⁷¹⁰ См. *система зонального-правового градорегулирования.*

⁷¹¹ См., например: *объёмно-пространственный регламент; планирования альтернативные виды – упреждающее планирование и догоняющее-аутсайдерское планирование; пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки; «шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании.*

⁷¹² См. *альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан; идентичность морфологии застройки города.*

Направление А. Независимо от ситуативных обстоятельств текущего времени и произвольного воплощения **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства** существует **градорегулирование как сама себя воспроизводящая система**. Это означает, среди прочего, следующее:

А1) существует подлинная-неопровержимая логика развёртывания до максимального уровня того, что называется **морфологией застройки города**, - развёртывания по направлению, заданному **системой зонального-правового градорегулирования**;

А2) морфология застройки – это структура, это то, что распределено по территории города не равномерно-безразлично-одинаково, но прямо противоположным образом - неравномерно-небезразлично-неодинаково;

А3) максимальный уровень развёртывания морфологии застройки может быть достигнут в мегаполисе не иначе, как только в виде структуры неравномерной-небезразличной-неодинаковой;

А4) максимальный уровень структуры неравномерной-небезразличной-неодинаковой морфологии застройки в мегаполисе – это, среди прочего, ситуация, когда:

А4.1) осознанно-доказательно (в том числе посредством предъявления расчётных сравнительных балансов) отрицается «право» любой локации-площадки быть максимизированной вне соотнесённости с иными локациями-площадками;

А4.2) максимизируется не часть и не части – не каждая-любая локация-площадка, но максимизируется целое в виде всего города как целостной системы;

А4.3) максимизация всего города как целостной системы происходит согласно **«принципу справедливости – принципу жертвования частью ради целого»**⁷¹³, а именно так, что:

А4.3.1) предположительно недостижимый в соответствующих локациях-площадках максимум застройки (максимум – в ложном восприятии выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства) «домаксимизируется» (в том числе, с возможностью значительного превышения кажущегося «недобора застройки»⁷¹⁴) в иных, концентрированно расположенных локациях-площадках, определённых сообразно закономерностям рациональной организации функционально-пространственной структуры городов⁷¹⁵;

⁷¹³ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

⁷¹⁴ См. *перебор застройки, недобор застройки*.

⁷¹⁵ См. рис. 19-2.3А, рис. 19-2.3Б.

А4.3.2) намеренно и обоснованно-доказательно «недомаксимизированные» локации-площадки становятся территориями организации *соразмерной застройки* – выигрывают не в отношении количества застройки, но в отношении качества застройки, если смотреть на ситуацию «с правильной стороны» - со стороны интересов *бета-бенефициаров строительства*;

А4.3.3) в сравнении с противоположным подходом (см. ниже описание направления Б) город совсем не проигрывает в объёмах застройки, но выигрывает в качестве *соразмерной застройки*, приложенной к различным потребностям различных категорий граждан и обеспечивающей пространственные возможности их естественного участия в общегородской жизни, прежде всего на мезо-уровне дворов-кварталов-улиц⁷¹⁶.

Описанный процесс и его результаты есть ничто иное, как проявление подлинной максимальности – системной, не частичной (как это обнаружится далее – при изучении направления Б).

Направление Б. При дуалистическом законодательстве⁷¹⁷ и достигнутой максимальности *псевдоградорегулирования*⁷¹⁸ невозможно не быть и, соответственно, предопределено быть следующему:

Б1) в качестве отрицания позиции А1 существует неподлинная логика развёртывания, суть искажения до максимального уровня того, что называется *морфологией застройки города*, - развёртывания-искажения по направлению, заданному *несистемой точечно-административного градостроительства*;

Б2) в качестве отрицания позиции А2 утверждается (не посредством доказательных аргументов, но противоречивыми нормами дуалистического законодательства), что морфология застройки - это то, что распределено по территории города равномерно-безразлично-одинаково, поскольку, якобы, должны быть равные права у каждой локации-площадки на неограниченную максимизацию застройки согласно принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принципу реализации *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*⁷¹⁹;

⁷¹⁶ См. *альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан.*

⁷¹⁷ См. *дуализм законодательства о градорегулировании.*

⁷¹⁸ См. *максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ.*

⁷¹⁹ См., например, *высота застройки максимальная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения.*

Б3) в качестве отрицания позиции А3 и в силу позиции Б2 утверждается, что максимальный уровень развёртывания морфологии застройки может быть достигнут в мегаполисе в виде структуры равномерной-безразличной-одинаковой;

Б4) максимальный уровень структуры равномерной-безразличной-одинаковой морфологии застройки в мегаполисе – это, среди прочего, ситуация, когда:

Б4.1) отрицается позиция А4.1 – утверждается максимизация любой локации-площадки вне соотнесённости с иными локациями-площадками – вне системного их соподчинения друг другу;

Б4.2) отрицается позиция А4.2 – утверждается максимизация части за счёт блокирования возможности максимизации всего города как целостной системы, априори не предполагающей равенства частей в отношении максимизации каждой из них;

Б4.3) **происходит инверсия максимальной в псевдомаксимальность**, когда фактически (без публичных деклараций, без акцентирования и осознания реального положения дел) максимизация всего города как целостной системы происходит согласно **«принципу несправедливости – принципу жертвования целым-целостностью ради частей-частностей»**⁷²⁰, а именно так, что:

Б4.3.1) отрицается положение А4.3.1 – отрицается возможность и целесообразность намеренного недостижения максимума застройки в отдельных локациях (отрицается по причине утверждения непререкаемого универсального принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**) и, соответственно отрицается возможность быть иному способу максимизации застройки города, а посредством такого отрицания фактически отрицается и необходимость структурирования города как осмысленной, закономерно устроенной целостности-единства из «недобора» («недомаксимизации») застройки в одних локациях и «перебора» (перемаксимизации) застройки в других локациях⁷²¹;

Б4.3.2) отрицается положение А4.3.2 – отрицается возможность быть подлинной **соразмерной застройке**;

Б4.3.3) в сравнении с противоположным подходом (см. выше описание направления А) город не выигрывает в объёмах застройки, но проигрывает в качестве **соразмерной застройки**, приложенной к различным потребностям различных категорий граждан и обеспечивающей

⁷²⁰ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

⁷²¹ См. *перебор застройки, недобор застройки*.

пространственные возможности их естественного участия в общегородской жизни, прежде всего на мезо-уровне дворов-кварталов-улиц⁷²².

Таким образом, нынешняя *правовая реальность* характеризуется не только наличием альтернативных систем градорегулирования и альтернативных видов морфологии застройки мегаполиса, но также и почти неосознанным обращением максимального в немаксимальное – обращением подлинного в неподлинное⁷²³.

Индикатор наличия/отсутствия идентичности морфологии застройки города и столичного мегаполиса, в частности

Для начала следует указать на то, что не является отвлечённым-абстрактным для города понятие «идентичность». В этом есть возможность убедиться посредством доказательств.

Идентичность морфологии застройки города – это:

- признак наличия той *соразмерной застройки*, область существования которой отграничена от области существования *несоразмерной застройки* таким минимальным набором характеристик-показателей, который указывает на принудительное-обязательное соблюдение ценностей безопасности (минимально необходимых требований безопасности) – ценностей, отождествляемых с *ценностями пространственными базовыми*, и, соответственно, устанавливает юридически значимый запрет на игнорирование указанных ценностей - запрет на создание неидентичной морфологии застройки города⁷²⁴;

- признак «здоровья города», отображаемый соответствующим комплексным индикатором, который объективно существует (вопреки распространённому и «выгодному» незнанию об этом) и должен быть осмыслен и воспроизведён для руководства в процессе градорегулирования – для направления развития города по неложному направлению.

К более глубокому, аутентичному пониманию сути вопроса об указанном индикаторе следует приближаться последовательно: через пункт теоретический (1) к пункту практическому (2), завершаемому пунктом резюмирующим (3).

1. Индикатор – это то, сама возможность существования чего лишь тогда имеется (и может быть осмыслена), когда индикатором определяемое есть объективная реальность, которая обнаруживает себя, как минимум, в виде исходных-базовых оснований-смыслов того, что определяется.

⁷²² См. *альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан*.

⁷²³ См. *подлинное и неподлинное в градорегулировании: возможность существования и различения*.

⁷²⁴ Более подробно об этом см. «Вопросы о безопасности, ценностях и требованиях морфологии соразмерной застройки» - текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/930062913.pdf>

Именно такая реальность обнаружена в отношении того, что является безусловной ценностью и называется *идентичность морфологии застройки города*. Поэтому:

а) сама возможность существования объективного индикатора в отношении наличия/отсутствия идентичной морфологии застройки города не только существует, но и должна в императивном порядке быть осмыслена и реализована на практике;

б) в действительности положение (а) ментально уже реализовано «до нас, без нас и для нас», а нам осталось лишь эту объективную реальность (в виде искомого индикатора) осмыслить и воспроизвести для практики *градорегулирования* посредством соответствующих слов, параметров, образов-образцов;

в) искомому индикатору логикой градорегулирования суждено быть комплексным – быть сочетанием взаимосвязанных положений, описывающих (в1) ценности пространственные базовые, (в2) параметры минимального-необходимого и (в3) их предъявляющие документы градостроительного проектирования, а также (в4) применяемый соответствующий *тип градорегулирования*;

г) комплексному индикатору (сложенному из взаимосвязанных компонентов в1, в2, в3, в4) суждено логикой градорегулирования описывать сводные юридически значимые границы, отделяющие, с одной стороны – (г1) область наличия самой возможности существования-развёртывания идентичной морфологии застройки города (той возможности, которая подлежит использованию - развёртыванию всего не запретного, не деструктивного в морфологическом отношении), а с другой стороны – (г2) область отторжения, недопущения к реализации посредством юридически значимых запретов противоположной возможности неидентичной-деструктивной морфологии застройки города;

д) комплексному индикатору логикой градорегулирования суждено быть предъявленным в виде, удобном для применения, - в виде критериальной-сопоставительной таблицы (см. далее пункт 2), где:

- «критериями идентичности», с которыми соотносятся различные типы градорегулирования, являются универсальные-объективные положения пунктов б), в), г);

- с «критериями идентичности» соотносятся характеристики двух альтернативных, антагонистических друг другу типов градорегулирования, существующих благодаря *дуалистическому законодательству: система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ) и несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ).*

2. Таблица. Положения в составе комплексного индикатора, указующего либо на наличие, либо на отсутствие возможности создавать идентичную морфологию застройки города – создавать ныне и в будущем⁷²⁵

Универсальные-объективные положения в составе комплексного индикатора наличия/отсутствия идентичности морфологии застройки города	Виды соотносённости с универсальными-объективными положениями комплексного индикатора: (+) – соответствие, (-) - несоответствие	
	<i>Система ЗПГ</i>	<i>Несистемы ТАГ</i>
1. Аутентичная система правового сохранения-убережения визуальных ценностей прошлого	+	- + ⁷²⁶
2. Правовое определение <i>ценностей пространственных базовых</i> , включая:		
2.1) определение в качестве ценностей безопасности, суть - минимально необходимых требований безопасности, (I) пороговых-крайних значений для <i>соразмерной застройки</i> параллельно с (II) территориальной дифференциацией её параметров внутри области, обозначенной пороговыми-крайними значениями (см. ниже положение 3);	+	- ⁷²⁷
2.2) установление юридически значимых запретов на создание <i>несоразмерной застройки</i> (кроме неустановления таких запретов для мега-центра мегаполиса – см. ниже положение 4)	+	- ⁷²⁸
3. Применение инструментов правового-градостроительного зонирования, включая территориальную дифференциацию параметров соразмерной застройки - дифференциацию, не выходящую за пределы области минимально необходимых требований безопасности, отождествлённых с <i>ценностями пространственными базовыми</i>	+	- ⁷²⁹
4. Применение особой технологии правового-градостроительного зонирования в отношении мега-центра мегаполиса (см. положение 2.2)	+	- ⁷³⁰

⁷²⁵ См. также таблицу пункта 2.4 в тексте «Вопросы о безопасности, ценностях и требованиях морфологии соразмерной застройки», размещённом по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/930062913.pdf>

⁷²⁶ Двойственное отображении в данной таблице как реакция *несистемы ТАГ* на указанную позицию объясняется наличием противоположных положений в местном законодательстве и в действиях администрации: 1) с одной стороны, имеется определённая в базовых положениях федеральным законодательством система охраны объектов культурного наследия; 2) с другой стороны, имеются примеры игнорирования этих положений. См., например, текст «Вопрос о псевдоправовой охране памятника для его упразднения», размещённый по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/348646230.pdf>

⁷²⁷ Несоответствие несистемы ТАГ указанным критериальным положениям определяется отказом от их установления. См. об этом текст «Вопросы о безопасности и неслучайной неполноте её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования» по адресу <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/962026876.pdf>; а также определение понятия *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

⁷²⁸ Несоответствие несистемы ТАГ указанному критериальному положению определяется отказом от его установления. См. об этом текст «Вопросы о безопасности, ценностях и требованиях морфологии соразмерной застройки» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/930062913.pdf>

⁷²⁹ Несоответствие несистемы ТАГ указанному критериальному положению определяется отказом от его установления и применения. См. предшествующую сноску.

⁷³⁰ Несоответствие несистемы ТАГ указанному критериальному положению является следствием неприменения института правового-градостроительного зонирования. См. «Вопрос о законном и незаконном способах неустановления максимальных высот для объектов строительства» по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/909547985.pdf>

5. Включение положений 1, 2, 3, 4 в базовые-неотъемлемые документы градостроительного проектирования – в генеральный план города и в правила землепользования и застройки	+	_ 731
6. Применение <i>системы зонального-правового градорегулирования</i> как единственного института, представляющего возможность осознанного и законодательством гарантирующего сохранения-убережения и развёртывания во времени <i>идентичности морфологии застройки города</i> , в том числе, мегаполиса	+	_ 732

3. Резюме

3.1. В условиях ныне господствующего *дуалистического законодательства о градорегулировании* должны существовать, а потому и существуют два способа восприятия *правовой реальности* – аутентичный способ и неаутентичный способ.

Аутентичный способ – это неизбежное признание (по причине неотвратимой доказательности) объективных оснований *градорегулирования* как смыслового стержня, явленного юридически значимыми границами, отделяющими друг от друга две противоположные, но взаимосвязанные области смыслов: (1) область запретного и (2) область дозволенного, располагаемую за пределами области запретного. Объективное существование указанных границ – это указание на существование, среди прочего, объективного индикатора идентичности морфологии застройки города и, соответственно, на возможность и необходимость осознания его сути и его предъявления в параметрическом-процедурном виде для применения в практике оценки качества результатов градорегулирования.

Неаутентичный способ в его максимальном виде – это субъективное смешение взаимоисключающего в области мышления: (1) аутентичного способа восприятия правовой реальности, который невозможно отрицать в принципе, но существование которого необходимо замалчивать по причине (2) необходимости обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

3.2. Ныне утвердившийся в отечественной законодательной и иной практике абсолютный приоритет неаутентичного способа восприятия правовой реальности в области градорегулирования объясняется неоправданно распространившимся давлением выгодоприобретательных интересов *альфа-бенефициаров строительства* при одновременном подавлении интересов *бета-бенефициаров строительства* – интересов, которые, как оказалось, некому осознать-осмысливать, доказательно предъявлять и

⁷³¹ Несоответствие несистемы ТАГ указанному пятому критериальному положению является следствием неприменения предшествующих четырёх положений.

⁷³² Несоответствие несистемы ТАГ указанному шестому критериальному положению является следствием фактического (не номинального - !) отторжения *системы зонального-правового градорегулирования*.

создавать законодательное обеспечение посредством, в частности, сохранения *ценностей пространственных базовых* и, соответственно, - сохранения *идентичности морфологии застройки города*.

3.3. Обнаруженный в отечественной практике уникальный феномен неаутентичного восприятия *правовой реальности* в области градорегулирования не является универсальным.

Дело в том, что в истории применения иных практик градорегулирования известны случаи, когда благодаря давлению со стороны носителей правовой, городской культуры - *бета-бенефициаров строительства* и неангажированных специалистов от архитектуры и градорегулирования - отвергались агитационные-пропагандистские предложения по созданию неидентичной морфологии застройки города, основанные на отрицании *ценностей пространственных базовых*. Сопоставление альтернативных примеров отторжения и приятия такого рода предложений, деструктурирующих *идентичность морфологии застройки города* представлено на рис. 26.

Индикаторы качества городской среды - см.: *городская среда, её качество, индикаторы качества городской среды; индикатор наличия/отсутствия идентичности морфологии застройки города и столичного мегаполиса, в частности*

*Индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования*⁷³³

Можно сказать, что *градорегулирование* – это «машина» управления развитием города. Для того, чтобы исправно работать, машина градорегулирования должно обладать компонентами (детальями) и связями – каналами передачи смысловых импульсов (понуждений к действию) от одного компонента к другому⁷³⁴. Бывает, что градорегулирование не работает, или работает не должным образом. Значит, или нет необходимых компонентов, или не полноценно представлено содержание компонентов, или отсутствуют необходимые связи между ними. Логика понуждает обозначить перечень индикаторов, которые указывали бы на наличие/отсутствие приемлемого уровня работоспособности каждой местной системы градорегулирования. Один из вариантов таких **индикаторов работоспособности (ИР) местных систем градорегулирования (МСГ)** – базовый-приблизительный состав индикаторов - представлен ниже. Этот вариант составлен с учётом требований законодательства, но с особым акцентом на те положения-позиции, которым действующее *дуалистическое законодательство* не придаёт должного внимания и значения.

⁷³³ См. также *критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная*.

⁷³⁴ См. *эстафетные связи между документами градостроительного проектирования*.

1. Индикаторы работоспособности МСГ применительно к институту территориального планирования (генеральному плану - ГП).

1.1. Наличие в ГП расчётных балансов между максимальными объёмами планируемой застройки (применительно ко всему городу и его отдельным частям) и этим объёмам соответствующим минимальными объёмами-возможностями инфраструктуры различных видов – балансы, зафиксированные в некоторых диапазонах значений юридически значимыми показателями⁷³⁵. Этот индикатор 1.1 непосредственно связан с индикатором 1.2 и индикатором 2.1.

1.2. Наличие комплексного плана реализации генерального плана (КПР ГП), соотнесённого с показателями бюджетного планирования⁷³⁶, - КПР ГП, используемого, в частности, и для того, чтобы обеспечивать внесение соответствующих изменений в ПЗЗ в предопределённые для этого периоды времени⁷³⁷.

Наличие в КПР ГП положений о **минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки** – положений, инкорпорированных из иных правовых актов местного уровня.

1.3. Наличие в ГП обозначений планируемых магистральных объектов транспортной инфраструктуры в виде юридически значимых границ зон планируемого размещения таких объектов⁷³⁸. Этот индикатор 1.3 непосредственно связан с индикатором 1.4.

1.4. Наличие в ГП указаний-положений-запретов (связанных с аналогичными указаниями-положениями-запретами в иных документах градостроительного проектирования), согласно которым:

- не допускается выполнять проекты планировки территории для размещения объектов соответствующего значения в случаях, когда эти объекты не обозначены в ГП⁷³⁹;

- не допускается выполнять проекты планировки территории для проектов комплексного развития территории (КРТ) таким образом, чтобы их параметры противоречили бы базовым документам градостроительного проектирования (ГП и ПЗЗ), за исключением случаев,

⁷³⁵ См. *генеральный план в контексте документов градостроительного проектирования*.

⁷³⁶ Более подробно об этом см. вопрос 2.4.1 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁷³⁷ См. *зонирование функциональное и зонирование правовое-градостроительное: особенности и взаимообусловленность*.

⁷³⁸ См. *границы зон планируемого размещения объектов – понятие, демонстрирующее технологии создания тупиковых противоречий - содержательных и формально-юридических*.

⁷³⁹ См. часть 6 статьи 45 ГрК РФ: «Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории <...> предусматривающей размещение <...> объектов местного значения поселения, муниципального округа, городского округа <...> если размещение таких объектов не предусмотрено <...> документами территориального планирования поселений, муниципальных округов, городских округов <...>».

когда такие проекты рассматриваются исключительно как предложения для внесения в установленном порядке изменений в ГП и ПЗЗ⁷⁴⁰.

1.5. Наличие в ГП положений, относящихся к заблаговременному планированию расположения-распространения санитарно-защитных зон (СЗЗ) так, как это определено в индикаторе-пункте 2.5.

2. Индикаторы работоспособности МСГ применительно к институту градостроительного зонирования (правилам землепользования и застройки - ПЗЗ).

2.1. Наличие в ПЗЗ положений, согласно которым:

- ПЗЗ не может противоречить ГП в принципе – в перспективе реализации ГП;
- соответствие ПЗЗ генеральному плану обеспечивается последовательно, поэтапно – по мере создания соответствующей инфраструктуры, потребной для создания застройки в территориальных зонах, для которых с учётом ГП и плана реализации ГП вводятся изменения градостроительных регламентов в предусмотренное время⁷⁴¹.

Надлежит уразуметь это положение в качестве императивно необходимого требования по той причине, что его непонимание и неприятие равнозначно неосознанному дефрагментации города.

2.2. Наличие в ПЗЗ положений, согласно которым не применяется часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ – норма, которая противоречит иным нормам ГрК РФ и не заявлена в ГрК РФ как норма, обязательная к применению⁷⁴².

2.3. Наличие в ПЗЗ положений, запрещающих дефрагментировать-разрушать город, - положений, согласно которым не допускается исказить смысл законодательства относительно института градостроительного зонирования посредством приписывания разным видам разрешённого использования земельных участков (ВРИ) – разным ВРИ, расположенным в

⁷⁴⁰ См. *градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы точечного-административного градостроительства псевдозаконодательством; «приватизация» градорегулирования; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

⁷⁴¹ См. *зонирование функциональное и зонирование правовое-градостроительное: особенности и взаимообусловленность.*

⁷⁴² См.:

- часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ: «В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков <...> предельные параметры разрешенного строительства <...> непосредственно в градостроительном регламенте <...> указывается, что такие предельные <...> размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства <...> не подлежат установлению»;

- феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

одной и той же территориальной зоне, разных предельных параметров разрешённого строительства и разных предельных размеров земельных участков⁷⁴³.

2.4. Наличие в ПЗЗ положений относительно применения правового инструмента «несоответствующего использования земельных участков»⁷⁴⁴.

2.5. Наличие в ПЗЗ положений (преемственно воспринимающих положение ГП, в пункте 1.5 обозначенное), относящихся к заблаговременному планированию предельно допустимого расположения-распространения санитарно-защитных зон (СЗЗ) следующим образом:

- в соответствии с частью 8 статьи 35 ГрК РФ определяется, что СЗЗ располагаются нигде иначе, как только в пределах границ производственных территориальных зон, то есть запрещено создавать ситуации, запрещено не препятствовать созданию ситуаций, когда СЗЗ распространялись бы далее границ производственных территориальных зон, обозначенных на картах ПЗЗ;

- при подготовке соответствующих карт ПЗЗ и такого вида градостроительного регламента, условно называемого «пятно застройки», учитывается конкретное расстояние от (а) границ соответствующей производственной территориальной зоны до (б) границы «пятна застройки» соответствующего производственного объекта – расстояние, которое не должно быть меньше того расстояния, которое определено законодательством как нормативный размер СЗЗ для соответствующего класса производственных объектов;

- подготовка проектной документации с последующей подготовкой индивидуального проекта СЗЗ для соответствующего объекта осуществляется с соблюдением вышеозначенных требований, что обеспечивает условия для нераспространения СЗЗ дальше границ, предопределённых территориальным планированием и градостроительным зонированием⁷⁴⁵.

2.6. Наличие в ПЗЗ положений (преемственно воспринимающих соответствующие положения из ГП) о дифференцированных размерах кварталов на территориях, запланированных к освоению-преобразованию (в том числе посредством использования института КРТ), - размерах, соотнесённых с «пакетным предъявлением» взаимосвязанных параметров соразмерной застройки по аналогии с местным вариантом *критериальной шкалы соразмерной застройки*⁷⁴⁶.

2.7. Наличие в ПЗЗ положений о регулировании *внешнего облика объектов* (при необходимости – в соответствующих территориальных зонах, подзонах) посредством

⁷⁴³ Более подробно об этом см. вопрос 1.5.4 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещёной по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁷⁴⁴ См. вопрос 1.5.4, рассмотренный в книге, адрес размещения которой указан в предшествующей ссылке.

⁷⁴⁵ См.: *санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.*

⁷⁴⁶ См. *земельный участок – квартал – микрорайон: пример последовательности логического саморазвёртывания понятий градорегулирования.*

относящихся к такому регулированию видов предельных параметров объектов капитального строительства (включаемых в градостроительные регламенты правил землепользования и застройки) – тех видов предельных параметров, которые из ПЗЗ транслируются в градостроительный план земельного участка⁷⁴⁷ и уже одним своим наличием с очевидностью обнаруживают избыточность-ненужность специальных процедур «согласования архитектурного облика объектов» (АГО) – процедур, исходно придуманных как дублирование более полноценных и рациональных процедур, процесс логичного-целесообразного развёртывания которых был необоснованно остановлен внедрением деструктивных новелл в противоречивое *дуалистическое законодательство*⁷⁴⁸.

3. Индикаторы работоспособности МСГ применительно к институту планировки территории (проектам планировки территории - ППТ).

Наличие в актах, регламентирующих вопросы, относящиеся к ППТ, положений, преемственно принимающих следующие положения из «вышестоящих» документов градостроительного проектирования, из иных правовых актов местного уровня.

3.1 – 3.5. Наличие в ППТ прямо, или опосредованно отмеченных положений-индикаторов, исходно относящихся к институту территориального планирования, - положений-индикаторов 1.1 – 1.5.

3.6 - 3.8. Наличие в ППТ прямо, или опосредованно отмеченных положений-индикаторов, исходно относящихся к институту правового-градостроительного зонирования, - положений-индикаторов 2.3, 2.5, 2.6, 2.7.

4. Индикаторы работоспособности МСГ применительно к иным компонентам градорегулирования. В зависимости от конкретной ситуации такие индикаторы могут быть распространены на иные компоненты градорегулирования, например, в виде индикаторов работоспособности (ИР) информационной системы, ИР системы вовлечения горожан в принятие градостроительных решений, ИР системы регулирования внешнего облика застройки и т.д.

⁷⁴⁷ Посредством приведения соответствующего перечня доказано, что в принципе отсутствуют какие-либо виды предельных параметров, которые могли бы быть (должны быть) предназначены для регламентирования *внешнего облика объектов* с включением в состав градостроительных регламентов ПЗЗ. Об этом см. подпункт «з» пункта 2 в вопросе (1.3.3) «*предельные параметры, регламентирующие внешний вид зданий: установление либо неустановление запретов на устройство некоторых видов оборудования на фасадах зданий, обращённых на территории общего пользования; размеры и пропорции элементов фасадов (оконных и дверных проёмов); параметры, регламентирующие цветовое оформление фасадов и применяемые материалы, скаты кровель и проч*» - подпункт в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁷⁴⁸ См. *АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение.*

Следует отметить, что **индикаторы работоспособности МСГ** при определённых обстоятельствах могут использоваться:

- как критерии, как положения-показатели, указывающие на то, где местная система градорегулирования располагается на самом деле в качественном отношении: либо в области работоспособности на уровне приемлемом-допустимом, либо на уровне не приемлемом, не допустимом⁷⁴⁹;

- как предложения к программе совершенствования законодательства о градорегулировании⁷⁵⁰.

Индифферентность к смыслам градорегулирования при несистеме ТАГ⁷⁵¹

Существуют свидетельства наличия такой индифферентности в её самых крайних проявлениях – в виде безразличия к уничтожению законодательных основ непротиворечивого-рационального, подлинного градорегулирования⁷⁵².

Причины такого деструктивного положения дел должны быть осмыслены. Не будем обещать всеобъемлющего решения этой задачи, ограничимся высказыванием гипотез: гипотезы о давлении на понимание **выгодоприобретательных интересов** и гипотезы о некомплексности компетенций у субъектов, призванных заниматься градорегулированием.

Первая гипотеза о деструктивном давлении на процесс обретения понимания выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства. Согласно этой гипотезе распространению индифферентности к смыслам градорегулирования содействуют следующие взаимосвязанные причины:

а) не могут нынешние **альфа-бенефициары строительства** действовать иначе, как только максимально – исключительно для себя. Для этого должен применяться принцип **локальной-внесистемной максимизации застройки**, то есть, не должна применяться **система ЗПГ**, но должна применяться **несистема ТАГ**, а для этого должна максимальным образом развёртываться система псевдо-законодательного обеспечения указанной несистемы;

⁷⁴⁹ См. **критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная.**

⁷⁵⁰ См.

- **программа исправления ошибок дуалистического законодательства о градорегулировании - программа артикулированная и дополненная;**

- раздел 6 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁷⁵¹ См. также **логика саморазвёртывания смыслов градорегулирования.**

⁷⁵² См. **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон; идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки; «шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании.**

б) причина (а) должна быть поддержана со стороны экономики, двигателем которой является строительство, а двигателем строительства являются альфа-бенефициары строительства;

в) по причине давления фактора времени как сиюминутной практики (давления, аккумулярованного в проявлениях причин а) и б) должно быть выведено из области актуального научного интереса изучение таких вопросов, как:

- связь между качеством градорегулирования и качеством результатов регулирования – качеством морфологии застройки города⁷⁵³;

- связь между морфологическим устройством города и эффективностью его экономического функционирования, а более конкретно – измерение потерь, здесь возникающих по причине применения *несистемы ТАГ*⁷⁵⁴;

г) отсутствие интереса к изучению вопросов вида (в) обеспечивает:

- успокаивающее отсутствие понимания той реальности, что мегаполис движется по деструктивному направлению в части порядка регулирования его развития, а также его морфологического устройства⁷⁵⁵;

- отсутствие беспокойства в том, что причины вида (а) и (б) гарантируют развитие города в правильном направлении⁷⁵⁶.

Вторая гипотеза о деструктивном давлении на процесс обретения понимания некомплексности-разрозненности компетенций у субъектов, призванных заниматься градорегулированием. Согласно этой гипотезе распространению индифферентности к смыслам градорегулирования содействует следующее:

а) имеются субъекты с ведомственными-отраслевыми компетенциями – с одной стороны, и требования к сочетанию разных компетенций при решении вопросов градорегулирования, всегда комплексных, - с другой стороны;

б) расхождения вида (а) создают не только проблемы решаемые, но и законодательные тупики – проблемы, нерешаемые в рамках *дуалистического законодательства*⁷⁵⁷;

в) объективным образом стоит задача разблокировать проблемы, что возможно только путём ревизии созданного дуалистического законодательства – ревизии, которая предполагает наличие субъектов с комплексными компетенциями – наличие, ныне не наблюдаемое.

⁷⁵³ См. *альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан; идентичность морфологии застройки города.*

⁷⁵⁴ См. *эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики.*

⁷⁵⁵ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса.*

⁷⁵⁶ См. *предопределения (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и ликвидационные.*

⁷⁵⁷ См. *компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное.*

Получается, что индифферентность к смыслам градорегулирования – это закономерное явление на нынешнем этапе. С одной стороны, давление недостатка времени не даёт возможности остановиться и подумать о *правовой реальности*⁷⁵⁸, с другой стороны, потребность в размышлении почти не возникает в ситуации искусственно обуженных задач и фрагментарных компетенций. Кроме того, существует *феномен безразличного приятия любой морфологии застройки в городе*.

Истины градорегулирования и их способность самоутверждаться в условиях противоречивого дуалистического законодательства

Истины градорегулирования – это то, что:

- 1) существует объективно;
- 2) в силу положения 1 может восприниматься различными субъектами разума доказательно – одинаково⁷⁵⁹;
- 3) в силу положений 1 и 2 существует независимо от *дуалистического законодательства*⁷⁶⁰;
- 4) в силу положений 1, 2, 3 может использоваться как критерий для оценки правомерности положений дуалистического законодательства, его исправления и упразднения дуалистичности-раздвоенности из законодательства о градорегулировании⁷⁶¹.

Исход горожан из несоразмерной застройки в мегаполисах как результат применения несистемы ТАГ - исход, предопределённый для будущего – см. *девалоризация-обесценение в перспективе территорий несоразмерной застройки*

Качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города⁷⁶².

Эти родственные понятия определяются следующими положениями.

⁷⁵⁸ См., например, *альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране*.

⁷⁵⁹ См., например, *аксиоматика градорегулирования; ценности пространственные базовые; соразмерная застройка, идентичная морфология застройки города*.

⁷⁶⁰ См., например: *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение*.

⁷⁶¹ См.: *программа исправления ошибок дуалистического законодательства о градорегулировании - программа артикулированная и дополненная; индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования*.

⁷⁶² См. также *качество городской среды; деструкция города строительством; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики; критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная*.

1. Качество в градорегулировании – это обобщающее понятие, включающее в себя два понятия: качество устройства процедур градорегулирования и качество морфологии застройки города.

Качество градорегулирования может быть оценено само по себе с точки зрения непротиворечивой и рациональной организации соответствующих процедур⁷⁶³. Также качество градорегулирования как качество порядка организации деятельности может быть оценено со стороны получаемого результата деятельность – создаваемой *морфологии застройки города*, качество которой соотносится с качеством того, что называется *качеством городской среды*⁷⁶⁴. В данном определении будем рассматривать обобщающее понятие «качество в градорегулировании» по преимуществу со стороны качества морфологии застройки города, качества городской среды.

2. Имеются две координирующие друг с другом линии определения того, что есть качество создаваемых человеком материальных продуктов. Условно назовём их линия А и линия Б. Исходно они различаются, но в итоге сходятся в одну смысловую точку.

2.1. Линия А.

Качество – это то, существование чего определяется наличием мыслительного места расположения чего-то оцениваемого на шкале «лучше-хуже». С чего начинается эта шкала? С возникновения способности различать. Такая способность возникает при наличии минимальных условий существования – начинается с обеспечения минимальных-исходных-базовых ценностей. В градорегулировании – это *ценности пространственные базовые (ЦПБ)*. Именно ЦПБ являются источником качества в градорегулировании, точкой отсчёта исходного качества для оценки морфологии застройки города и основанием для наращивания этого качества выше его начального-базового уровня. Такова сущность, но не текущая практика⁷⁶⁵.

2.2. Линия Б.

Качества не существует как некой автономной-самостоятельной сущности, а существует воспринимаемое проявление сущности в виде целостности «качество-количество». Качества без количества не существует, а количество, будучи воспринимаемым, являет некоторое качество.

⁷⁶³ См. *система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства*.

⁷⁶⁴ См., например:

[https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРФОЛОГИИ%20\(31%2008%2020\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРФОЛОГИИ%20(31%2008%2020).pdf)

⁷⁶⁵ См. ниже прилагаемую к данному определению таблицу - пояснения к определению понятий *качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города*.

Далее. Количество континуально-аморфно и индифферентно к человеку. Качество дискретно-ступенчато и соразмерно человеку. Поэтому целостность в виде качества-количества ступенчато, в том числе ступенчатой, то есть структурной, является сущность-целостность, которая называется *морфологией застройки города*. Какой обнаруживается первая ступень этой сущности-целостности, призванной быть соразмерной человеку? *Соразмерность* начинается с безопасности – с ценностей пространственных базовых и далее возвышается по ступеням *ценностей пространственных над-базовых*⁷⁶⁶.

3. В силу положений, обозначенных в пункте 2, для практики имеются три уровня проявления того, что называется *качеством морфологии застройки города* – деструктивный, рациональный, оптимальный⁷⁶⁷:

- деструктивный уровень – это случаи неустановления, непризнания в виде юридически значимых *запретов в градорегулировании* и, соответственно, непризнание *ценностей пространственных базовых*, это ситуация, когда всё дозволено для *альфа-бенефициаров строительства*⁷⁶⁸;

- рациональный уровень – это случаи, когда состоялось признание в виде юридически значимых запретов в градорегулировании и, соответственно, ценностей пространственных базовых, это ситуация, когда обеспечено минимальное в отношении качества – заблокирована возможность ниспадения в деструкцию⁷⁶⁹ и созданы основания для возвышения, для дальнейшего наращивания качества градорегулирования и качества морфологии застройки;

- оптимальный уровень – это случаи, когда по достижении рационального уровня градорегулирования обеспечивается его дальнейшее развёртывание ради совершенствования качества морфологии застройки – качества городской среды.

При деструктивном уровне качества морфологии застройки города нет минимально необходимого. Там же, где нет минимально необходимого, есть смеси из недозволенного (но не осмысленного как запретное) и дозволенного – существует то, что сейчас является деструктивным, или нерациональным и уже никогда не станет оптимальным⁷⁷⁰.

4. На практике в случае достижения деструктивного уровня качества морфологии застройки города обнаруживаются технологии удержания этого уровня, в частности, путём:

- обеспечения принятия эксклюзивного законодательства⁷⁷¹;

⁷⁶⁶ См. *безопасность – связь с ценностями и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

⁷⁶⁷ См. таблицу в конце данного определения.

⁷⁶⁸ См. *«приватизация» градорегулирования*.

⁷⁶⁹ См. *деструкция города строительством*.

⁷⁷⁰ Смысл этого положения сопрягается с высказыванием: ... *но, как ты тепл, а не горяч и не холоден, то извергну тебя из уст Моих* (Откр 3:14-18).

⁷⁷¹ См. раздел 4.1 (стр. 43-52) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

- умолчаний о реальном положении дел в сфере градорегулирования⁷⁷²;
- применения и демонстрации результатов использования мнимых методик оценки того, что называется «качеством городской среды»⁷⁷³.

Таблица. Пояснения к определению понятия «качество в градорегулировании ...». Исход из деструктивного, восхождение к рациональному и далее к оптимальному

Правовые инструменты градорегулирования – императивные требования (запреты), факультативные требования	Случаи градорегулирования			Примеры, комментарии. См. ниже
	Нет запретов – нет градорегулирования. Всё дозволено ⁷⁷⁴	Есть запреты – есть градорегулирование. Не всё дозволено		
		запреты базовые	требования над-базовые	
	деструктивное	рациональное	оптимальное	
1. Запреты базовые - высший уровень императивных требований универсальных	-	+	+	
1.1. Запрет на создание квартир в размерах меньше минимального-допустимого	-	+	+	(а)
1.2. Запрет на создание дворовых пространств для многоквартирных домов (МКД) в размерах меньше минимального-допустимого	-	+	+	(б)
1.3. Запрет на создание таких МКД, ёмкость которых в течение одного года и дольше после их введения в эксплуатацию будет оставаться не сбалансированной с ёмкостью объектов базовой социальной инфраструктуры (д/с, школами, поликлиниками) – ёмкость последних будет оставаться ниже некоторого юридически значимого порога	-	+	+	(в)
2. Требования «самим себе» - факультативные	-	-	+	
2.1. Требования прямые по защите-сохранению ценностей пространственных базовых и над-базовых	-	-	+	
2.1.1. Требование об установлении в ПЗЗ предельных размеров кварталов применительно к различным территориальным зонам	-	-	+	(г)
2.1.2. Требование об установлении градостроительных регламентов, определяющих создание соразмерной (с учётом п. 1.2) дворовой-квартальной-периметральной застройки в определённых территориальных зонах (с учётом п. 2.1.3)	-	-	+	
2.1.3. Требование о параметрической дифференциации видов жилой застройки (в т.ч. по диапазонам размеров квартир) а направлении центр-периферия – блокирование создания деструктивных «локальных смесей несочетаемого»	-	-	+	
2.2. Требования опосредованные по защите-сохранению ценностей пространственных базовых и над-базовых путём создания точек и зон развития-роста	-	-	+	
2.2.1. Требование о создании территориальных зон для наёмных-арендных домов-комплексов, территориально и функционально связанных с транспортно-пересадочными узлами	-	-	+	
2.2.2. Требование о создании зоны, зон «нелимитированного-беспредельного» развития-роста	-	-	+	

Примеры, комментарии.

(а) См. рис. 1.13.2.1В (с комментариями к нему на стр. 62, 63) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

(б) См. рис. 1.13.2.1Г (с комментариями к нему на стр. 64, 65) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

⁷⁷² См. *градостроительная политика*.

⁷⁷³ См. раздел 6.1.2 (стр. 33-35) в тексте по адресу <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

⁷⁷⁴ Кроме требований безопасности в виде размеров-габаритов, а также запретов размещения объектов на вероятных направлениях селевых потоков, затоплений и проч. опасных явлений.

(в) См. раздел 6.1.2 на стр. 33-35 в тексте по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

(г) См. вопрос 3.3.5 в тексте по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

Качество городской среды - см. «*городская среда, её качество, индикаторы качества городской среды*»

Качество – особенности восприятия, псевдоизмерения и предъявления при псевдоградорегулировании⁷⁷⁵

Определение этого понятия следует усваивать последовательно – по пунктам.

1. Результаты любой деятельности предъявляются одновременно и (а) количеством сделанного, и (б) качеством сделанного.

2. *Ситуация в отношении количества застройки.*

Псевдоградорегулирование создано с нацеленностью на достижение предположительно максимальных количественных показателей объёмов застройки⁷⁷⁶. Достижение этой цели должно обеспечиваться применением принципа ***локальной-внесистемной максимизации застройки***. Чтобы он применялся наиболее эффективно должно быть обеспечено, а потому и было обеспечено посредством дуалистического законодательства возможность деструктивного неприменения института градостроительного зонирования⁷⁷⁷.

3. *Ситуация в отношении качества застройки.*

Эту ситуацию определяет развилка из двух направлений: 3.1) направление подлинного измерения минимального качества - измерения также и для большего, чем минимальное; 3.2) направление отказа от подлинного измерения минимального качества.

3.1. *Направление подлинного измерения минимального качества – измерения также и для большего, чем минимальное.*

Сама возможность подлинного измерения качества определяется существованием ценностей – сначала ***ценностей пространственных базовых***. Их признание законодательное является:

3.1.1) признанием того, чего не признавать нельзя со стороны закона, который должен обеспечивать рациональность и справедливость⁷⁷⁸;

⁷⁷⁵ См. *качество городской среды; качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города; комплексность застройки жилой.*

⁷⁷⁶ См. *инверсия максимальной в псевдомаксимальность посредством псевдоградорегулирования.*

⁷⁷⁷ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

⁷⁷⁸ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании.*

3.1.2) признанием (а) требований безопасности в отношении минимальных размеров пространств (на микроуровне квартир и мегауровне дворовых пространств⁷⁷⁹ и (б) **минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки**. Здесь возникает утверждение как проявление объективного положения дел: то, что обозначается словами «качество застройки», «качество городской среды» не может создаваться в подлинном виде, если позиции (а) и (б) не закреплены законодательно;

3.1.3) основанием-условием для самой возможности подлинного восхождения на практике от минимального к большему в отношении качества. Соответственно, отсутствие в законодательстве закреплённой позиции «ценности пространственные базовые» блокирует как возможность минимального уровня качества в отношении застройки, так и возможность подлинного восхождения от минимального к большему.

3.2. *Направление отказа от подлинного измерения минимального качества, в том числе, фактического отказа от достижения в будущем большего, чем минимальное.*

Поскольку при этом направлении происходит отказ от того, без чего подлинное (объективными показателями зафиксированное) качество застройки возникнуть не может, то обнаруживается двойная административная задача - найти способ:

- предъявления качества застройки – предъявления без подлинного измерения её качества с опорой на объективные показатели;
- сочетания количественных показателей объёмов застройки (показателей предположительно объективных) с качественными показателями созданной застройки - показателями, которым при указанном отказе уже нет возможности быть никакими иными, как только субъективными, предвзятыми.

4. В условиях псевдоградорегулирования указанному способу сочетания показателей количества и качества застройки заведомо предопределено характеризоваться следующими положениями:

4.1) абсолютный приоритет должен быть отдан количественным показателям неуклонного роста объёмов застройки ради **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства** - интересов, обеспечиваемых реализацией принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**. Это значит, что всё предположительно тормозящее такой неуклонный рост должно быть устранено, в том числе:

4.1.1) институт правового-градостроительного зонирования – в виде безусловной необходимости следования ограничениям, этим институтом установленным⁷⁸⁰;

⁷⁷⁹ См. *альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан.*

⁷⁸⁰ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

4.1.2) необходимость законодательного установления показателей и следования подлинным показателям минимального качества застройки (показатели, характеризующие *ценности пространственные базовые*, показатели *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*) – того, без чего характеристика «качество застройки» («качество городской среды») в принципе не может предъявляться в виде, претендующем на отражение действительного положения дел;

4.2) поскольку подлинные показатели качества застройки предъявляться не могут (в силу положения 4.1), а не предъявляться характеристика «качество застройки» («качество городской среды») также не может при том, что такое предъявление не должно тормозить неуклонный количественный рост объёмов застройки, то возникает следующее логическое требование для альфа-бенефициаров строительства, вовлечённых в законотворческий процесс: предъявить указанную характеристику, но «предъявить её необременительно». Это значит, что надо ввести замещение-подмену того, без чего характеристика «качество застройки» существовать не может (см. пункт 4.1.2), - замену на то, что как бы представляет указанную характеристику «необременительно». Таким замещением является ничто иное, как *благоустройство*.

5. В условиях псевдоградорегулирования логика управления понуждает:

- ввести указанный псевдо-способ сочетания показателей количества и качества застройки в соответствующие официальные методики оценки для выстраивания рейтингов городов по «качеству городской среды»⁷⁸¹;

- вырабатывать и применять соответствующие технологии обращения некомплементарного в мнимо комплементарное для псевдоградорегулирования – *несистемы точечного-административного градостроительства*⁷⁸².

Квартал, микрорайон – см. *земельный участок – квартал – микрорайон: пример последовательности логического саморазвёртывания понятий градорегулирования*

Компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное⁷⁸³

В условиях применения *несистемы ТАГ* неизбежным образом должно существовать, а потому и существует раздвоение следующего вида.

⁷⁸¹ См., например, распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 N 510-р «Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды».

⁷⁸² См. *предопределения (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и ликвидационные*.

⁷⁸³ См. также *целостность как условие недопущения деструктивных проявлений неподлинного градорегулирования; ведомственность в законодательстве о градорегулировании*.

С одной стороны, градорегулирование не может быть иным, как только комплексным сочетанием различных, друг друга дополняющих компетенций – собственно градорегулирующих компетенций, архитектурных, юридических, экономических, социологических, иных компетенций.

С другой стороны, несистема ТАГ как раз и существует благодаря разобщению компонентов, слагающих систему градорегулирования, квинтэссенцией чего является активно эксплуатируемый при этой несистеме деструктурирующий город принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*. При таком разобщении неизбежным образом уменьшается значимость сложения друг друга дополняющих компетенций, а такое умаление приводит к ошибкам, деструктурирующим комплексный процесс градорегулирования. Некоторые примеры такого деструктурирования приведены в таблице.

Таблица. Примеры проявленной недостаточности отраслевых компетенций при решении задач градорегулирования – всегда комплексных

Указания на примеры решения, не решения комплексных задач градорегулирования с позиций отраслевых, частичных, заведомо недостаточных компетенций	Каких компетенций не доставало при решении, не решении задач				
	Г	А	Ю	Э	С
Архитектурные компетенции – отраслевые, частичные, заведомо недостаточные:					
- деструктивное узаконение <i>неприкаянных небоскрёбов</i>	Г		Ю		С
- деструктивное допущение <i>перебора застройки</i> в различных проявлениях	Г	А	Ю		С
- деструктивность в виде «рисовательного», заведомо недостаточного мега-центра мегаполиса ⁷⁸⁴	Г		Ю	Э	
Юридические компетенции – отраслевые, частичные, заведомо недостаточные:					
- деструктивное решение вопроса о связи генерального плана и правил землепользования и застройки ⁷⁸⁵	Г		Ю	Э	
- деструктивное объединение в одном документе двух документов в виде генерального плана и правил землепользования и застройки ⁷⁸⁶	Г		Ю	Э	
- деструктивное решение вопроса о «классификаторе видов разрешённого использования земельных участков» ⁷⁸⁷	Г		Ю	Э	

⁷⁸⁴ См. рис. 19-4.2А и пояснения к нему.

⁷⁸⁵ См. текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/506072362.pdf>

⁷⁸⁶ См. *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки.*

⁷⁸⁷ См. *тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков.*

- деструктивное решение вопроса об установлении санитарно-защитных зон ⁷⁸⁸	Г		Ю	Э	
Экономические компетенции – отраслевые, частичные, заведомо недостаточные:					
- деструктивность фактического отказа от решения вопроса о создании наёмных-арендных домов коммерческого использования – создания посредством применения инструментов градостроительного зонирования	Г		Ю	Э	С
- деструктивность фактического отказа от решения вопроса о минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки	Г		Ю	Э	С
- деструктивность фактического отказа от решения вопроса о сохранении многоквартирных домов, собственники квартир в которых не стали участниками программы реновации амортизированного жилого фонда ⁷⁸⁹	Г		Ю	Э	С

По указанным причинам практика применения несистемы ТАГ сдерживает процесс выстраивания современных программ и технологий обучения новой генерации профессионалов – сдерживает в части непредъявления требований по сочетанию в комплексной профессии градорегулирования разнообразных компетенций - архитектурных, юридических, экономических, социологических, иных.

Комплексность застройки жилой⁷⁹⁰

Это понятие является одним из ключевых для уяснения сути градорегулирования. Его определение отсутствует в действующем законодательстве⁷⁹¹. Попробуем его реконструировать-восстановить и попутно понять причины указанного отсутствия. Для этого придётся развернуть две логические линии⁷⁹²: линию следования одновременно и логике права, и логике градорегулирования, а также развернуть линию иную, определяемую не логикой права и не логикой градорегулирования.

1. *Первая линия следования логике права и логике градорегулирования*, раскрывается в последовательности следующих положений.

1.1. Понятие «комплексность» обозначает качество, возникающее как результат особым образом связанных друг с другом компонентов, составляющих нечто целое – комплекс.

⁷⁸⁸ См. *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон.*

⁷⁸⁹ См. *реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы ТАГ.*

⁷⁹⁰ См. также *соразмерная застройка; идентичность морфологии застройки города.*

⁷⁹¹ Не опровергает сказанного тот факт, что в пункте 34 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) имеется определение понятия «комплексное развитие территорий», поскольку, во-первых, это понятие не тождественно понятию «комплексность застройки жилой», а во-вторых, потому, что данное в ГрК РФ определение не является удовлетворительным по причинам формальным и содержательным, что далее будет обосновано должным образом.

⁷⁹² Относительно неизбежности такого раздвоения см. *дуализм законодательства о градорегулировании.*

Поэтому понятие «комплексность» почти тождественно понятию «целостность» - понятию «комплексность-целостность».

1.2. В области градорегулирования никакой объект как комплекс (как комплексность-целостность) не возникает сам по себе, но создаётся целенаправленно согласно исходному упреждающему представлению о нём.

1.3. Не каждый объект, называемый комплексом (комплексом-целостностью) действительно является комплексом. Для этого недостаточно «приклеить» к некоторому объекту-образованию слово комплекс⁷⁹³. Чтобы быть комплексом объект должен обладать неким минимальным уровнем качества, называемого «комплексностью-целостностью». С позиции подлинного градорегулирования этот минимальный уровень не только может, но и обязательно должен определяться. Применительно к застройке жилой такой минимальный уровень обеспечивается не иначе, как соблюдением (1) *ценностей пространственных базовых* и (2) *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*. Более высокий, чем минимальный уровень качества «комплексности-целостности» может достигаться, если дополнительно соблюдаются (3) иные параметры и характеристики в рамках *критериальной шкалы соразмерности застройки*.

1.4. Оказывается, что принципиально невозможно обеспечить комплексность застройки жилой по месту её непосредственного расположения, поскольку такой комплексности не существует без *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки* – без её обрамляющих-окружающих объектов базовой социальной инфраструктуры (поликлиник, детских садов, школ), а также объектов иных видов инфраструктур (транспортной, инженерной). Это значит, что для целевого создания комплексной застройки жилой недостаточно только локального-площадочного проектирования посредством, например, проектов планировки территорий – требуется более широкий, системный взгляд, свойственный аналитическому моделированию застройки в масштабах всего города.

1.5. По указанным выше основаниям никакой объект как подлинный комплекс (комплексность-целостность) не может быть создан без использования ряда взаимосвязанных процедур и ряда документов, в совокупности являющих собой некую процедурную комплексность-целостность – систему правового градорегулирования⁷⁹⁴.

2. *Вторая линия следования иной логике – не логике права и не логике градорегулирования*, раскрывается в последовательности следующих положений.

⁷⁹³ См., например, рис. 2.

⁷⁹⁴ См. *система зонального-правового градорегулирования*.

2.1. Любая логическая схема, однажды внедрённая в законодательную практику, начинает действовать по законам логики – обречена по инерции развёртываться вплоть до достижения её максимального выражения.

2.2. Внедрённые в законодательную практику те нормы дуалистического законодательства⁷⁹⁵, которые обслуживают *несистему точечного-административного градостроительства* должны быть доведены до логического завершения в том отношении, чтобы максимально обеспечивать *альфа-бенефициарам строительства* возможность и право неограниченно максимизировать объёмы застройки при реализации локальных проектов⁷⁹⁶. В этом состоит императивное требование – суть образ задания, молчаливо передаваемого со стороны альфа-бенефициаров строительства законодателям.

2.3. Указанное задание должно быть выполнено максимально – согласно следующим требованиям непредвзятой и неумолимой логики, развёртываемой из посылок, обозначенных в пункте 2.2:

1) чтобы на локальном уровне обеспечить право максимизировать объёмы застройки, соответствующие проекты должны быть освобождены от ограничений, желательно всех, а если не всех, то ограничений системных – ограничений, налагаемых документами градостроительного проектирования, прежде всего такими, как генеральный план (ГП) и правила землепользования и застройки (ПЗЗ);

2) такое освобождение от системных ограничений должно быть выполнено максимально – путём реализации в ГрК РФ следующих положений:

2а) локальные проекты определённого вида должны получить статус самостоятельного правового института, отделённого от института территориального планирования и от института градостроительного зонирования – отделённого в том смысле, что решения, принимаемые в рамках вновь изобретённого института не обязаны учитывать решения, соответствовать решениям, принятым в рамках прежних институтов – решениям ГП, ПЗЗ;

2б) такое отделение в принципе невозможно выполнить непротиворечиво, оставаясь в области логики общепринятой-рациональной, но может, точнее, должно быть выполнено с использованием иной логики (причём оказывается, что и такое выполнение также обречено быть противоречивым) а именно:

- во-первых, указанное отделение должно быть предъявлено в области некоего качества специфического в том смысле, что во вновь изобретённом институте оно должно присутствовать, а в прежних институтах – как бы и нет. В виде такого качества, «насиленно

⁷⁹⁵ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

⁷⁹⁶ См. *главный принцип действия альфа-бенефициаров строительства*, а также *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

отделённого» от прежних институтов, должно быть декларативно принято то, что называется «комплексностью», а новый институт должен получить название – «комплексное развитие территорий» (КРТ) и реализовываться должен локальными проектами КРТ⁷⁹⁷;

- во-вторых, то, что определено как «во-первых», должна быть реализовано посредством того, что называется «юридической техникой». Сначала посредством механистической прибавки нового «комплексного» компонента-института в состав прежних компонентов понятия «градостроительная деятельность» отсекаются от «комплексности» прежние институты, связанные с ГП и ПЗЗ (отныне они как бы перестают быть комплексными, то есть автоматически переводятся в статус второразрядных, достойных небрежения по причине им отныне навязанной некомплексности⁷⁹⁸). Затем уже процедурными нормами должно быть предъявлено то, что решения проектов КРТ могут игнорировать решения ГП и ПЗЗ с последующим принуждением органов представительной власти вносить соответствующие изменения в документы, заранее признанные некомплексными, несистемными, нерациональными⁷⁹⁹;

- в-третьих, для обсуждаемой иной логики должно существовать оправдание, точнее сокрытие её нелогичности-несистемности. Такое сокрытие относительно легко обеспечивается умолчанием - тем, что не предъявляется юридически значимое определение понятия *комплексность застройки жилой*, которая предположительно должна создаваться посредством проектов комплексного развития территорий.

Резюме. Гипотетическое появление в действующем законодательстве определения *комплексность застройки жилой*:

- не могло бы не содержать положений, указанных выше в пункте 1.3, - положений, согласно которым комплексность застройки жилой обеспечивается не иначе, как соблюдением (1) *ценностей пространственных базовых* и (2) *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*, а при более высоком, чем минимальный уровень «комплексности-целостности», также и дополнительным соблюдением (3) иных параметров и характеристик, определяемых *критериальной шкалой соразмерности застройки*;

- упразднило бы возможность произвольной максимизации локальной застройки внесистемными действиями⁸⁰⁰, то есть стало бы препятствием для реализации *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства*;

⁷⁹⁷ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

⁷⁹⁸ См. ныне действующее определение пункта 1 статьи 1 ГрК РФ.

⁷⁹⁹ О сути и неприемлемости такого понуждения – см. текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

⁸⁰⁰ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

- указало бы путь выхода из тупиков **дуализма законодательства о градорегулировании**, что также не соответствует интересам альфа-бенефициаров строительства.

Вот почему понятие **комплексность застройки жилой** должно отсутствовать и отсутствует в нынешнем дуалистическом законодательстве о градорегулировании.

Комплементарность как потребность для псевдоградорегулирования

Псевдоградорегулирование, действительно, нуждается в комплементарности как способе самозащиты в условиях его открытости для непредвзятого осмысления. Причины такой потребности изложены в определении понятия **предопределения (1.1) альтернативные для несистемы точечного административного-градостроительства (ТАГ) – комплементарные и ликвидационные**.

Конкурсы архитектурные – см. **архитектурные конкурсы - взгляд со стороны градоустроительного контекста**

Контекст в градорегулировании, контекст градоустроительный⁸⁰¹

Это понятие определяется следующими положениями.

1. Контекст в градорегулировании – это сущность объективная - то, что существует вне зависимости от наличия, отсутствия осознания её сути, существует в виде связи между двумя компонентами: (1) характеристиками пространственными-параметрическими-функциональными планируемого к созданию объекта и (2) его окружением, которое описывается теми же видами характеристик, перелагаемых не на нынешнюю ситуацию, но на ситуацию будущую, запланированную-формализованную в терминах юридически обязывающих определений.

Поэтому контекст в градорегулировании – это то, что больше того, что есть сейчас, что требует осознания будущего более масштабного, чем планируемый объект, требует учёта большего при создании меньшего.

2. То, что существует объективно, может быть переведено в практику градорегулирования двумя способами:

- первый способ: сначала приобретается уразумение объективного, а далее следует его воплощение в положения логические-рациональные и затем – в практические действия законодательные, проективные, строительные;

⁸⁰¹ С этим понятием связано понятие **регулирование внешнего облика застройки**.

- второй способ: за уразумением объективного следует его негативная оценка с позиции обнаруженного несоответствия объективного неким субъективным, частным интересам-намерениям, далее следует отвержение объективного и его непубличное-тихое замещение (в идеологии, законодательстве) на субъективные представления о частной-необщей-корпоративной пользе, а далее – перевод этих субъективных представлений в практические действия по созданию эксклюзивного псевдо-законодательства и на его основе осуществляемые проективные и строительные действия⁸⁰².

Первый способ – это создание и применение *системы зонального-правового градорегулирования*, второй способ – это создание и применение *несистемы точечного-административного градостроительства*.

3. В силу неупразднимых законов логики и рациональности контекст в градорегулировании при функционировании несистемы точечного-административного градостроительства обречён выродиться в нечто особенное – в то, что характеризуется следующими одновременно действующими положениями:

1) никакой специалист проектирования не может вытравить из своего профессионального сознания необходимость применения на практике понятия контекст в градорегулировании – понятия, отражающего некую объективную сущность, законы рациональности и эстетики;

2) контекст в градорегулировании – это необходимость введения ограничений в отношении будущего, это то, что прямым образом противоречит *главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства* - принципу, фактически провозглашающему (утаённо провозглашающему) абсолютную свободу этих субъектов от каких-либо сдерживаний-ограничений - свободу от города, свободу от контекста градоустроительного;

3) в силу действия положений 1 и 2 контекст в градорегулировании: а) должен быть сохранён (как минимум, в памяти), поскольку он не может быть упразднён наподобие невозможности лишить разума специалистов; б) должен быть упразднён, поскольку иначе несистема ТАГ существовать не может, а не существовать она не может, поскольку это противоречило бы интересам-потребностям альфа-бенефициаров строительства;

4) согласно положению 3 почти по объективным основаниям контекст в градорегулировании в условиях функционирования несистемы ТАГ должен одновременно и существовать, и не существовать. Это значит, что институту учёта контекста в градорегулировании при несистеме ТАГ предопределено существовать в виде мнимости – в

⁸⁰² См. раздел 4.1 (стр. 43-52) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

виде некоего симулякра. Таково императивное требование логики, которое возникает при заданных условиях, - требование, неизбежно воспроизводимое в практике.

4. Указанный симулякр по необходимости характеризуется совокупностью следующих взаимосвязанных положений:

- невозможно при ответственном проектировании объектов не учитывать их окружения, а учёт окружения невозможно выполнить подлинным, не фиктивным образом, если не определено окружение в его будущем (не нынешнем) состоянии, причём определено формализованным, юридически обязывающим образом;

- в принципе отсутствует какой-либо иной, не имитационный, не фиктивный способ определения юридически обязывающего будущего, как только тот способ, который определён *системой зонального-правового градорегулирования* в виде подготовки юридически обязывающих (в соответствующей части) взаимосвязанных документов градорегулирующего проектирования – генерального плана и правил землепользования и застройки;

- в *несистеме точечного-административного градостроительства* отвергнут универсальный и фактически единственный способ определения будущего в юридически обязывающих терминах, то есть, признан как бы легитимным некий иной способ, помимо единственного существующего, - способ, который понуждениями логики обречён быть имитационным замещением подлинного - эрзац-схемой.

В рамках ограничений, заданных эксклюзивным законодательством для несистемы ТАГ и следующих за положениями логики (в этой несистеме исходно перевёрнутой ложными посылками), заведомо предписано характеризовать содержание этой эрзац-схемы по определению контекста (по необязательному учёту будущего неизвестного окружения при проектировании того, что окружается окружением - объекта, фактически освобождённого от ограничений) следующими положениями:

1) должна быть узаконена незаконность (в виде юридической необязательности) системных решений (результатов градорегулирующего проектирования) как основание для введения имитационной эрзац-схемы⁸⁰³;

2) на следующих принудительных основаниях должна выстраиваться эрзац-схема:

- должна быть упразднена обязывающая необходимость исследовательского моделирования будущего контекста для проектируемого объекта, поскольку понуждение выполнять такое моделирование возвращает к жизни упразднённую схему подлинного градорегулирующего проектирования и дискредитирует эрзац-схему. При этом должна оставаться не упразднённой возможность в инициативном порядке пытаться выполнить такое

⁸⁰³ См. *деструкция города строительством*, а также раздел 4.1 (стр. 43-52) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

моделирование. Однако, оно в принципе не может обеспечить релевантность результатов, поскольку моделирование будущего контекста для ныне отсутствующего, проектируемого объекта характеризуется следующими положениями: 1) в условиях несистемы ТАГ – это действие одного заинтересованного частного лица (в ситуации, когда публичная власть фактически отказалась выполнять системные и юридически значимые для всех горожан действия по такому моделированию посредством опоры на результаты градорегулирующего проектирования – см. выше); 2) по своей сути – это согласование-гармонизация позиции власти и интересов не одного субъекта, но многих субъектов, которые на момент моделирования либо ещё отсутствуют, либо ещё не могут представить свои неоформленные интересы; 3) при сочетании условий 1 и 2 неизбежно происходит тому, чтобы предъявлялись в качестве результатов моделирования несоразмерно завышенные потребности частного заинтересованного лица, а администрация «обречена» принимать такие завышенные результаты, поскольку от иных результатов она отказалась (в виде фактически отвергнутых решений некогда утверждённых публичных документов градорегулирующего проектирования), а иных результатов у неё нет и уже не будет в обозримой перспективе, при том, что и заинтересованное частное лицо, и административные субъекты, принимающие соответствующие решения, входят в группу *альфа-бенефициаров строительства*;

- результаты квази-моделирования, или псевдо-моделирования будущего, принципиально неизвестного контекста окружения для проектируемого объекта должны в силу административно-ритуальных оснований кем-то и как-то оцениваться. Возникает потребность в некой специально создаваемой комиссии;

- слова «как-то оцениваться» обозначают для комиссии парадоксальную задачу: оценить то, что создано в виде принципиально неизвестного и не предъявленного, - оценить отсутствующее. Такая ситуация автоматически означает, что заведомо завышенный объём застройки, навязанный городу альфа-бенефициарами строительства, не является предметом обсуждения для комиссии специалистов. Значит, в силу внутренней логики организации обсуждаемой эрзац-схемы предметом обсуждения и принятия решений комиссии специалистов должно быть не то, что называется *морфология застройки*, но то, что по объективным основаниям следовало бы назвать «фасадными оправданиями избыточных объёмов застройки»⁸⁰⁴ (см. ниже пункт 5);

- недостаток аргументированного содержания должен компенсироваться административной ритуальностью. В данном случае должен быть изобретён особый документ,

⁸⁰⁴ См. по этому поводу, например, рис. 2, 5, 6, 7, 10.

принимаемый с учётом решений (суть рекомендаций) комиссии специалистов⁸⁰⁵. Для администрации польза этого документа состоит в том, что он одновременно: а) как бы оправдывает отсутствие необходимости в наличии системного градорегулирующего проектирования (оправдывает состоявшееся упразднение юридически значимых положений генерального плана и правил землепользования и застройки); б) нисколько не препятствует реализации *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства*;

3) должны приниматься решения несистемные, сугубо административные, непубличные, неконтекстуальные-точечные для утверждения несистемы ТАГ, поддержание функционирования которой должны (в силу сложившихся и созданных обстоятельств) поддерживать специалисты, в том числе уполномоченные действовать в составе соответствующих комиссий.

5. Какие морфологические результаты обречена производить технология псевдо-учёта контекста окружения для проектируемых объектов - технология, применяемая в рамках несистемы ТАГ? Основные из этих результатов, определённые как неизбежные и негативные, состоят в следующем – в утверждении выгодной, выгодного для альфа-бенефициаров строительства:

- отказа от создания системы широкой дифференциации видов жилья и морфологии застройки, увязанных с различными местами её расположения в городе – территориальными зонами⁸⁰⁶;

- невозможности создавать на системной основе необходимые городу наёмные-арендные дома⁸⁰⁷;

- морфологии застройки выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной вместо утверждения рациональной, выгодной горожанам морфологии застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной⁸⁰⁸;

- «переиспользования» *градостроительного потенциала территории* за счёт «перезаполнения» города «неполноценными жилыми единицами» и наоборот – недоиспользование градостроительного потенциала территории «полноценными жилыми единицами», поскольку места для их размещения занимают неполноценными жилыми единицами⁸⁰⁹;

⁸⁰⁵ См. вопрос 1.3.1 (вопрос об архитектурно-градостроительных решениях - АГР) в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁸⁰⁶ См. пункт (1.13.1.3) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

⁸⁰⁷ См. пункт (1.13.1.1) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

⁸⁰⁸ См. *морфология застройки города*, а также рис. 8.

⁸⁰⁹ См. *перебор застройки, недобор застройки*.

- распространения среди горожан и специалистов феномена безразличия, или *феномена притяжения любой морфологии застройки*, включая деструктивную, - целевого утверждения такой ситуации, когда нелимитируемое-неограничиваемое какими-либо пределами создание максимальных объёмов застройки оправдывает и как бы упраздняет её деструктивный характер – когда по умолчанию принят в качестве руководства к действию ложный принцип, согласно которому «чем больше количества – тем выше качество⁸¹⁰».

Конфликты в градорегулировании - предотвращение возникновения и содействие возникновению посредством псевдозаконодательства

Конфликты в градорегулировании – это то, что определяется одновременно-неразрывно следующими положениями.

1. Конфликты в градорегулировании – это схождение-столкновение разных интересов разных субъектов применительно к одной точке-площадке-территории и, или применительно к некоторой проблеме, по разному воспринимаемой через призму разных интересов.

2. Конфликты в градорегулировании – это то, что с учётом предшествующего положения дополняется данным положением 2 в следующем отношении:

2.1) подлинное градорегулирование – это способ обращения «интересов» в права, которые фиксируются юридически значимыми границами и определениями: физическими границами (в том числе подлежащими обозначению на картографических материалах и на местности) и, или однозначными определениями (не допускающими расхождений в толкованиях);

2.2) по своей сути функция подлинного градорегулирования в части, определённой пунктом 2.1, подлежит выполнению заблаговременно – до возникновения юридически значимых отношений между различными субъектами для обеспечения возможности этим отношениям стать и быть регулируемы. **Интересы, не обращённые в права, в принципе не могут быть регулируемы полноценно-эффективно;**

2.3) в силу положений 2.1 и 2.2 **подлинное градорегулирование призвано упреждать возникновение конфликтов, предотвращать их возникновение.** Работа такого юридического механизма предотвращения конфликтов определяется следующими положениями:

- разные интересы, не сочетаемые, плохо сочетаемые, конфликтующие друг с другом, не поддающиеся однозначным определениям различные интересы должны «помещаться в границы права»;

⁸¹⁰ См. *качество в градорегулировании, деструкция города строительством, соразмерная застройка.*

- интересы, «помещённые в границы права», - это формализованные интересы, они не только могут, но главное - должны сочетаться друг с другом в результате применения специальных технологий градорегулирования, посредством которых **конфликтность интересов если не устраняется полностью, то «локализуется-усмиряется» до приемлемого-допустимого уровня взаимной толерантности.** Различие интересов не упраздняется, но их **конфликтность устраняется – начинает действовать принцип сочетания разного в городе, принцип неконфликтного, добрососедского отношения горожан друг к другу.**

3. В условиях существования *дуалистического законодательства*, когда наряду с возможностью применения *подлинного градорегулирования* в виде *системы зонального-правового градорегулирования* (применения в соответствии с пунктом 2) имеется возможность применять диаметрально противоположное - *неподлинное градорегулирование* в виде *несистемы точечного-административного градостроительства* (применять вопреки положениям пункта 2) неизбежно будет тому, чтобы конфликты не только возникали (по причине их мнимой «естественной природы» или ложного представления об отсутствии возможности не быть конфликтам), но и по причине законодательного обеспечения, «провоцирования» возможностей возникновения конфликтов.

Далее, в пункте 5 помещена таблица, где приведены примеры того, как указанное раздвоение происходит при *несистеме ТАГ*, а также того, как возникновение конфликтов заблаговременно предотвращается при *системе ЗПГ*.

4. Превентивное недопущение возможности возникновения конфликтов в градорегулировании не всегда достижимо, а только тогда, когда одновременно-неразрывно выполняются два условия:

- применяется система ЗПГ;
- соблюдаются максимальные морфологические пределы для *соразмерной застройки*.

Последнее условие примечательно в следующем отношении. Если указанные пределы будут превышены, то есть, ежели будет создана ситуация допустимости внедрения в каждую единицу городской территории непропорционально большого количества различных «интересов», воплощённых в «объекты-пространства-помещения»⁸¹¹, то:

- упразднится возможность обращения «интересов» в юридически значимые права и, соответственно, упразднятся основания для регулирования «интересов» и для превентивного недопущения возникновения конфликтов;

⁸¹¹ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

- вместе с упразднением возможности регулирования «интересов» упразднится и сама *система ЗПГ*. Этот залог превентивного недопущения конфликтов обратится в свою противоположность – в *несистему ТАГ*, в источник порождения конфликтов, все более и более распространяемых по мере хаотизации морфологии застройки города-мегаполиса⁸¹².

5. Таблица. Альтернативные позиции для каждого из двух типов градорегулирования по отношению к различным видам конфликтов – их предотвращению, непредотвращению («провоцированию»)

Номера некоторых ситуаций – видов конфликтов, их краткое обозначение	А. Предотвращение конфликтов - <i>система зонального-правового градорегулирования</i> ⁸¹³	Б. «Провоцирование» конфликтов - <i>несистема точечного-административного градостроительства</i>
Ситуация № 1 – конфликт интересов по сохранению озеленённой территории незастроенной и противоположных интересов застроить озеленённую территорию	А1.1. Принципиальные решения относительно сохранения от застройки, либо застраивания свободных от застройки озеленённых территорий принимаются посредством утверждения генерального плана с тем условием, что такие решения становятся обязательными для выполнения последующих действий А1.2 и А1.3.	Б1.1. Принципиальные решения относительно сохранения от застройки, либо застраивания свободных от застройки озеленённых территорий могут приниматься посредством утверждения генерального плана. Однако, такие решения не становятся обязательными для выполнения, поскольку не фиксируются обязательства администрации к некоторому оговоренному сроку выполнить последующие действия Б1.2 и Б1.3.
	А1.2. Администрация в инициативном порядке подготавливает и утверждает соответствующие проекты планировки с установлением красных линий как юридически значимых границ озеленённых территорий общего пользования (парков, набережных, иных подобных территорий).	Б1.2. Администрация в инициативном порядке не подготавливает и не утверждает соответствующие проекты планировки с установлением красных линий как юридически значимых границ озеленённых территорий общего пользования (парков, набережных, иных подобных территорий). Не выполняется первый шаг по уберению от неоправданной застройки озеленённых территорий.
	А1.3. Администрация обеспечивает регистрацию в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) земельных участков внутри контура красных линий – земельных участков как частей юридически значимых территорий общего пользования, уже не подлежащих приватизации и, соответственно застройке.	Б1.3. Поскольку не выполнен первый шаг по уберению от неоправданной застройки озеленённых территорий, то не выполняется и второй шаг - администрация не обеспечивает регистрацию в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) земельных участков внутри контура красных линий – земельных участков как частей юридически значимых территорий общего пользования. Поэтому приватизацию земельных участков, не зарегистрированных в ЕГРП в качестве частей «территорий общего пользования» можно производить и, соответственно, можно застраивать озеленённые территории, не получившие (в том числе, намеренно не получившие) соответствующего юридического статуса.
	А1.4. В случае возникновения предложений о застройке озеленённых территорий, которым придан статус территорий общего пользования, такие предложения либо не принимаются (по причине ранее принятых решений), либо публично обсуждаются особо, вплоть до постановки вопроса об изменении ранее принятых решений генерального плана – см. выше пункт А1.1.	Б1.4. В случае возникновения предложений о застройке озеленённых территорий, которым не был придан статус территорий общего пользования, решения по таким предложениям могут приниматься администрацией не публично в формальных рамках действующего законодательства, и значит такие решения могут провоцировать возникновение конфликтов с горожанами, которые не желают, чтобы ими используемые для отдыха озеленённые территории застраивались бы дополнительной застройкой.
	Вывод в отношении ситуации № 1. В условиях системы ЗПГ возникновение конфликтов заблаговременно предотвращается.	Вывод в отношении ситуации № 1. В условиях несистемы ТАГ возникновение конфликтов заблаговременно поощряется-провоцируется.
Ситуация № 2 – конфликт интересов по	А2.1. Выполнение мероприятий по фиксации статус-кво - юридического статуса	Б2.1. Ради обеспечения возможности применения <i>несистемы ТАГ</i> (и, соответственно, ради обеспечения <i>выгодприобретательных интересов альфа-</i>
		Подробнее об этом см. определение понятия <i>предопределения (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межсегментной ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства</i>

⁸¹² См. *сумбур как неизбежный результат псевдоградорегулирования*.

⁸¹³ Этой системой предъявляемая позиция определяется не только возможностями действующего законодательства, но и предложениями по его совершенствованию, - предложениями, изложенными в описании понятий, на которые даются соответствующие ссылки.

сохранению сложившейся морфологии локальной застройки и противоположных интросов по внедрению в сложившуюся застройку точечных, высотных объектов ради уплотнения застройки – ради выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства	городских пространств (выполнение мероприятий А2.1.1 - А2.1.3).	бенефициаров строительства) целенаправленный отказ от выполнения мероприятий по фиксации статус-кво - юридического статуса городских пространств (отказ от выполнения мероприятий А2.1.1 - А2.1.3).
	А2.1.1. Придание юридической значимости ценностям пространственным базовым (включая ценности в отношении минимальных размеров «придомовых пространств» для многоквартирных домов - МКД).	Б2.1.1. Отрицание необходимости придания юридической значимости ценностям пространственным базовым (включая отрицание наличия ценностей в отношении минимальных размеров «придомовых пространств» для многоквартирных домов - МКД).
	А2.1.2. Выполнение «упреждающего межевания» территорий, застроенных МКД, по схеме, описанной в определении соответствующего понятия ⁸¹⁴ .	Б2.1.2. Отказ от выполнения «упреждающего межевания» территорий, застроенных МКД, по схеме, описанной в определении указанного понятия.
	А2.1.3. По результатам «упреждающего межевания» определяется либо наличие, либо отсутствие юридически значимой возможности уплотнять соответствующую застройку с учётом не только соблюдения ценностей пространственных базовых , но также и соблюдения показателей минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки .	Б2.1.3. Поскольку отвергнута необходимость выполнения «упреждающего межевания» территорий, застроенных МКД (по схеме, описанной в определении указанного понятия), то не определяется наличие юридически значимой возможности уплотнять соответствующую застройку – возможности выполнить требования (1) ценностей пространственных базовых и требования (2) минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки . Поскольку не определяется наличие/отсутствие юридически значимой возможности производить уплотнение застройки, то подразумевается (по умолчанию), что любая территория, застроенная МКД, является потенциальным объектом уплотнения.
	А2.2. Выполнение мероприятий после фиксации статус-кво городских пространств (после выполнения мероприятий А2.1.1 - А2.1.3) – в случаях, когда предъявлены доказательства наличия юридически значимой возможности выполнять мероприятия по уплотнению застройки на территории, застроенной МКД.	Б2.2. Выполнение мероприятий без фиксации статус-кво городских пространств (без выполнения упреждающих мероприятий вида А2.1.1 - А2.1.3) с наличием ложного представления о том, что, якобы, любая территория МКД является объектом потенциального уплотнения, выполнение которого не требует соответствующих обоснований, начиная с обоснований юридического характера.
	А2.2.1. Выполнение уплотнения застройки с учётом модифицированного института «реновации» ⁸¹⁵ .	Б2.2.1. Выполнение уплотнения застройки на основании ныне действующей редакции законодательства об институте «реновации» - редакции, содержащей многочисленные противоречия и провоцирующей возникновение конфликтов (см. определение понятия «реновация как закономерное проявление ...»).
	А2.2.2. Выполнение уплотнения застройки с учётом модифицированного института «КРТ – комплексного развития территорий» ⁸¹⁶ .	Б2.2.2. Выполнение уплотнения застройки на основании ныне действующей редакции законодательства об институте КРТ - редакции, содержащей многочисленные противоречия и провоцирующей возникновение конфликтов (см. градорегулирование - власти исключительная прерогатива ...).
Вывод в отношении ситуации № 2. В условиях системы ЗПГ возникновение конфликтов заблаговременно предотвращается.	Вывод в отношении ситуации № 2. В условиях несистемы ТАГ возникновение конфликтов заблаговременно поощряется-провоцируется.	
Подробнее об этом см. также определения понятий: - предопределения (1.3) для несистемы ТАГ в виде квази-публичных технологий реализации главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства; - предопределения (1.4) для несистемы ТАГ в виде неизбежных-этапов процесса создания альфа-бенефициарами строительства избыточных объёмов несоразмерной застройки.		
Ситуация № 3 – конфликт, характеризуемый тем, что определённые генеральным планом жилые территории по	А3.1. Вводится в Федеральный закон норма, согласно которой установление СЗЗ начинается с планирования, с подготовки и утверждения документов территориального планирования (генеральных планов) – начинается с того, без чего в принципе невозможно предотвратить возникновение конфликтов по поводу установления СЗЗ.	Б3.1. В действующем законодательстве номинально содержатся положения о том, что установление СЗЗ связано с подготовкой документов градорегулирования. Однако: - результаты такой подготовки не определены как юридически значимые – как подлежащие обязательному соблюдению;

⁸¹⁴ Речь идёт об определении понятия, названного так: **предопределения (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межевания территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства.**

⁸¹⁵ См. **реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы точечного-административного градостроительства.**

⁸¹⁶ См. **градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы ТАГ псевдозаконодательством.**

<p>прошеством времени «накрываются» санитарно-защитными зонами (СЗЗ), распространяемыми от промышленных предприятий, создаваемых по соседству с жилыми территориями</p>		<p>- не определены задачи совершенствования законодательства в части придания таким результатам юридической значимости. Иными словами, законодательно утверждена невозможность в принципе предотвратить возникновение конфликтов по поводу установления СЗЗ.</p>
	<p>А3.2. Чтобы выполнить требование А3.1 Федерального закона вводятся в законодательство соответствующие нормы согласно требованиям А3.2.1 - А3.2.4 (см. ниже).</p>	<p>Б3.2. По причине утверждения в действующем законодательстве положения Б3.1 не ставится задача совершенствования действующего законодательства путём введения в него требований вида А3.2.1 - А3.2.4 (см. ниже).</p>
	<p>А3.2.1. Надлежит выполнению требование о том, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - фиксируются первоначально в документах градорегулирования (сначала в генеральном плане и потом – в правилах землепользования и застройки) и затем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) границы, в каждой точке которой уровни вредного воздействия на окружающую среду не могут превышать некоторых официально определённых значений; - указанными границами являются границы производственных территориальных зон, установленных в ПЗЗ (первоначально – в ГП) и воспроизведённых в ЕГРН (сноска ...). 	<p>Б3.2.1. По причине утверждения в действующем законодательстве положения Б3.1 не ставится задача совершенствования действующего законодательства путём введения в него требований вида А3.2.1.</p>
	<p>А3.2.2. Для выполнения требования А3.2.1 должно действовать требование об установлении юридически значимого классифицирования производственных объектов с увязкой такого классифицирования (типов объектов) с максимальными «радиусами-расстояниями» СЗЗ от источников распространения вредных воздействий, или от границ земельных участков расположения таких источников.</p>	<p>Б3.2.2. По причине утверждения в действующем законодательстве положения Б3.1 не ставится задача совершенствования действующего законодательства путём введения в него требований вида А3.2.2 – требования о том, чтобы указанное классифицирование предприятий и СЗЗ имело бы не только справочный характер, но и юридически обязательный характер для подготовки документов градорегулирования.</p>
	<p>А3.2.3. Для выполнения требований А3.2.1 и А3.2.2 надлежит внести изменения в Федеральный закон, содержащий норму, неоправданно-ошибочно блокирующую установление и выполнение указанных требований, то есть, блокирующую саму возможность рационального, бесконфликтного решения проблем установления СЗЗ на урбанизированных территориях⁸¹⁷.</p>	<p>Б3.2.3. По причине утверждения в действующем законодательстве положения Б3.1 не ставится задача внести изменения в Федеральный закон, содержащий норму, неоправданно-ошибочно блокирующую установление и выполнение требований А3.2.1 и А3.2.2, то есть, блокирующую саму возможность рационального, бесконфликтного решения проблем установления СЗЗ на урбанизированных территориях.</p>
	<p>А3.2.4. Вводится требование, согласно которому в случаях, когда не выполняется требование А3.2.1 – когда вредное воздействие предприятия распространяется за пределы границ производственной территориальной зоны, в ПЗЗ установленной, правообладатели такого предприятия обязаны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подготовить и реализовать индивидуальный проект СЗЗ таким образом, чтобы вредное воздействие предприятия перестало бы распространяться за пределы указанных границ за счёт необходимого совершенствования технологии производства; - представить предложения по соблюдению требования А3.2.1 в случаях, 	<p>Б3.2.4. По причине утверждения в действующем законодательстве положения Б3.1 применяются нормы, согласно которым:</p> <p>(а) положения документов градорегулирования не являются юридически обязательными для установления СЗЗ;</p> <p>(б) в силу (а) для установления СЗЗ должны применяться не документы градорегулирования (то есть, не системные документы), а иные документы – суть индивидуальные проекты СЗЗ, подготовливаемые правообладателями предприятий при отсутствии юридически значимого понуждения к соблюдению требований системных документов градорегулирования, то есть, при наличии юридической возможности «накрывать» СЗЗ непромышленные территории, в том числе и жилые территории;</p>

⁸¹⁷ Речь идёт о части 1 статьи 69 № 218-ФЗ (Федерального закона № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости»), из которой следует, что органам власти не предоставлена возможность устанавливать СЗЗ указанным способом – тем единственным способом, посредством которого такое установление может выполняться рационально и бесконфликтно. Более подробно см. об этом в тексте по адресу:

[https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20\(09%2003%2019\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20(09%2003%2019).pdf)

	когда такое требование не удаётся соблюсти только посредством усовершенствования технологии производства.	(в) по причине существования положения (б) как неотвратимого следствия из норм ныне действующего законодательства фактически узакониваются источники будущих конфликтов градорегулирования в отношении неоправданного-деструктивного установления СЗЗ.
	Вывод в отношении ситуации № 3. В условиях системы ЗПГ возникновение конфликтов заблаговременно предотвращается.	Вывод в отношении ситуации № 3. В условиях несистемы ТАГ возникновение конфликтов заблаговременно поощряется-провоцируется.
	Подробнее об этом см. определения понятий: - тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон; - санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования	

Красные линии - недоделывание должного из-за недоделанных, в т.ч. намеренно не завершённых норм в дуалистическом законодательстве⁸¹⁸

Подлинное понимание того, что такое «красные линии», насколько они значимы в градорегулировании и почему их значимость намеренно и неоправданно принижается в условиях *псевдоградорегулирования*, может быть приобретено не иначе, как только в контексте того, что относится к дуалистическому законодательству.

Дуалистическое законодательство о градорегулировании (ДЗГ), то есть содержащее противоречия законодательство, для своего возникновения и последующего развёртывания противоречивого существования нуждается в наличии двух условий:

- во-первых, ДЗГ нуждается в наличии соответствующих субъектов – *альфа-бенефициаров строительства*, обладающих желанием, волей и принудительной силой действовать на основе выгодоприобретательного принципа, диаметрально противоположного тому принципу, которому предопределено быть зафиксированным в подлинном законодательстве⁸¹⁹, - действовать на основе деструктивного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- во-вторых, ДЗГ нуждается в своём основании – в исходном-предваряющем существовании базового закона непротиворечивого, но обязательно незавершённого, то есть содержащего пробелы-пустоты для последующего внедрения положений, противоположных исходным положениям. Нуждается потому, что дуалистический закон не может быть введён сразу, но может быть введён только «потом» - после принятия непротиворечивого закона, обречённого быть незавершённым, быть жертвой для внедрения противоречий, потребных для функционирования альфа-бенефициаров строительства. При этом исходный-базовый закон становится как бы оправданием-прикрытием для впоследствии создаваемых-накапливаемых

⁸¹⁸ См. также: *границы в законодательных и иных актах градорегулирования; границы зон планируемого размещения объектов – понятие, демонстрирующее технологии создания тупиковых противоречий - содержательных и формально-юридических.*

⁸¹⁹ См.: *зональное-правовое градорегулирование; зональность в градорегулировании и точность (не-зональность) в градорегулировании.*

противоречий – для сокрытия происходящей в действительности инверсии ценностей, для восприятия неподлинного как, якобы, подлинного-должного-достойного⁸²⁰.

Примером того, как в нынешней законодательной практике используется-эксплуатируется второе условие (наличие «предзаданных» пробелов-незавершённостей, должных быть завершёнными, но оставшихся и остающихся намеренно незавершёнными в силу противоположно направленных мотиваций альфа-бенефициаров строительства), является то, что происходит с «красными линиями»⁸²¹.

Ниже представлены аналитическая таблица и обобщения её положений в виде пунктов, характеризующих содержание и причины возникновения соответствующих проблем, а также характеризующих те законодательные нормы, которые должны быть введены в законодательство и посредством которых следует понуждать эти проблемы решать – понуждать вопреки намерениям любых субъектов, включая намерения альфа-бенефициаров строительства сохранять дуалистическое законодательство в части ныне содержащихся в нём «полезных» пробелов-незавершённостей.

1. Проблемы и решения общего характера, в том числе относящиеся к юридическому статусу «красных линий».

1.1. Посредством проведённого анализа подтверждается аксиома, представленная с должными пояснениями при определении понятия ***границы в законодательных и иных актах градорегулирования***, и состоящая в том, что подлинную-окончательную юридическую значимость граница обретает лишь только тогда, когда граница является:

1.1.1) результатом сочетания всех трёх компонентов, только совместность которых определяет суть того, что есть «граница» в градорегулировании, - сочетания: 1) границы-линии; 2) границы описательной-параметрической; 3) выполнения понуждения законодательством к совершению соответствующих действий в соответствующее время в отношении границы (явленной и границей-линией, и границей описательной-параметрической);

1.1.2) результатом не одного, но нескольких этапов последовательных действий (как правило, двух-трёх) по установлению границы при том, что на каждом из предшествующих этапов должен фиксироваться соответствующий промежуточный юридический статус «предварительной границы» (статус, понуждающий к совершению последующих действий) вплоть до того момента, когда будет установлен окончательный юридический статус границы.

⁸²⁰ См. ***инверсия максимальной в псевдомаксимальность посредством псевдоградорегулирования***.

⁸²¹ Относительно доказательного обоснования утверждения о, якобы, «намеренном незавершении должного» см. определение понятия ***феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании***.

1.2. Дуалистическое законодательство характеризуется не только потребностью в производстве противоречий, но также и потребностью не доводить до конца то, что должно быть завершено (потребностью не включать в процесс установления границ третий компонент, обозначенный в пункте 1.1.1), поскольку незавершённость должного создаёт дополнительные возможности для реализации **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**. Это общее положение получает наглядное подтверждение на примерах, изложенных ниже.

1.3. Поскольку при дуалистическом законодательстве не выполняются аксиоматические требования 1.1.1.3 и 1.1.2, то неизбежным образом (осознанно, или не осознанно) возникают проблемы:

- проблемы в отношении упразднения озеленённых территорий общего пользования посредством их незапланированной-ситуативной-произвольной застройки (см. пункт 2);
- проблемы в отношении установления границ планируемых транспортных магистралей (см. пункт 3);
- проблемы в отношении установления границ уличной-квартальной сети в городах (см. пункт 4).

2. Проблемы и решения в отношении защиты от упразднения незапланированной-ситуативной-произвольной застройкой озеленённых территорий общего пользования – защиты посредством установления «красных линий»⁸²².

2.1. С одной стороны, законодательством определены некоторые нормы, используя которые, предположительно, можно было бы уберечь от упразднения посредством застройки озеленённые территории общего пользования, а именно:

2.1.1) пункт 12 статьи 85 ЗК РФ: *«Земельные участки общего пользования, занятые ... набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами ... не подлежат приватизации»*. Это, в частности, означает, что земельные участки в составе территорий общего пользования не могут быть переданы частным лицам (девелоперам-застройщикам) для строительства;

2.1.2) пункт 11 статьи 1 ГрК РФ: *«красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»*.

⁸²² При составлении пункта 2 использовался текст части II определения понятия **предопределения логики (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межсоединения территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства**.

Иными словами, законодатели как бы предусмотрели такую ситуацию, что отграничение красными линиями озеленённых территорий общего пользования и их соответствующая легализация (посредством внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости - ЕГРН) позволит не допускать, чтобы такие территории застраивались бы неоправданным и деструктивным образом. Но далее выясняется, что помимо намерений законодателей существуют также ситуации, обозначаемые словами «с другой стороны» и «с третьей стороны» (см. пункты 2.2 и 2.3).

2.2. С другой стороны, имеются ***выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства*** – интересы, противоположные стремлениям к убережению озеленённых территорий общего пользования и совпадающие с распространённой практикой неоправданной застройки таких территорий в соответствии с принципом ***локальной-внесистемной максимизации застройки***.

2.3. С третьей стороны, любым законодателям исходно (то есть, «до времени, во время и после времени - всегда») предъявлена императивным образом универсальная методическая задача-требование завершить продекларированные в законе нормы (см. выше пункт 2.1) таким образом, чтобы мысленно упредить, не допустить неблагоприятное развитие событий - предотвратить (внедрением дополнительных, необходимых норм – при необходимости) возможность возникновения и распространения деструктивной практики, подобной той, которая обозначена в пункте 2.2.

Дуалистическое законодательство как раздвоенное-разорванное противоречиями законодательство позволяет в некоторых пределах оставаться в области рационального-позитивного (при наличии такого желания) за счёт прямого исполнения продекларированных в законах норм (в части, не обременённой противоречиями), но одновременно позволяет также пребывать в области нерационального-деструктивного (при наличии такого желания). Поэтому если принять как ценность необходимость убережения рационального в области мышления и строительной практики, то потребуются вводить «институт законодательного понуждения к разумению» тех, кто приобретению разумения противится (прежде всего под давлением как бы более приоритетных ***выгодоприобретательных интересов***) – понуждения посредством дополнительных законодательных предписаний-требований.

Поскольку отечественными законодателями в своё время не было выполнено должное-необходимое (не были внедрены дополнительные-недостающие нормы), то уже по результатам прошлой и текущей негативной практики приходится «догонять» - предъявлять логико-правовой алгоритм для его грядущего перевода в соответствующие нормы

исправленного законодательства, а также в практические действия на местах следующим образом⁸²³:

2.3.1) на законодательном уровне:

2.3.1.1) неизменно продолжают действовать нормы-декларации, обозначенные в пунктах 2.1.1 и 2.1.2;

2.3.1.2) ликвидируются пробелы и исправляются ошибки в ныне действующем дуалистическом законодательстве, а именно:

- красные линии включаются в состав тех видов границ, которые в обязательном порядке подлежат фиксации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН⁸²⁴) после их утверждения в составе проектов планировки территорий (ППТ) – подлежат фиксации вместе с соответствующими положениями-следствиями;

- фиксируются, в частности, такие положения - следствия фиксации красных линий в ЕГРН: а) фиксируются запреты на образование новых земельных участков (ЗУ) в пределах, обозначенных красных линий (запреты на образование тех ЗУ, которые не предназначены для включения в состав территорий общего пользования); б) фиксируются по закону возникающие обязательства органов власти обеспечить упразднение тех ЗУ, частей ЗУ, которые располагаются в пределах, обозначенных красными линиями, но не предназначены для включения в состав территорий общего пользования; в) фиксируются временные пределы для исполнения обязательств вида (б);

2.3.2) на местном уровне:

2.3.2.1) вводятся формальные основания для подготовки и утверждения соответствующих проектов планировки территорий (см. ниже в таблице этап Б1.1);

2.3.2.2) обеспечивается подготовка и утверждение указанных проектов планировки территорий в части красных линий как границ существующих, планируемых к созданию озеленённых территорий общего пользования (см. ниже в таблице этап Б1.2);

2.3.2.3) фиксируются в ЕГРН утверждённые красные линии вместе с положениями, обозначающими юридически значимые следствия, проистекающие из такой фиксации (см. выше пункт 2.3.1.2).

Таким образом, создаётся обеспеченная полнокомплектными нормами законодательства (федерального, регионального, местного) ситуация, при которой становится невозможным утверждать и распространять практику необоснованного упразднения озеленённых

⁸²³ См. соответствующий раздел в предлагаемой ниже таблице – раздел, озаглавленный «Б1 – красные линии как границы озеленённых территорий общего пользования».

⁸²⁴ Ныне красные линии не являются теми границами, которые подлежат фиксации в ЕГРН.

территорий общего пользования посредством их произвольной застройки, создаваемой ради обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфабенефициаров строительства*.

3. Проблемы и решения в отношении установления границ транспортных магистралей.

3.1. Возникновение указанных ниже проблем предопределено ошибками законодательными, а именно:

- неоправданно создана парадоксальная ситуация, когда факт проводимого планирования той, или иной транспортной магистрали на некоторое неопределённо долгое время замораживает-блокирует процессы инвестирования со стороны частных лиц – инвестирования в развитие близрасположенной недвижимости, а такое замораживание-блокирование происходит по причине необязательного создания юридической неопределённости (длящейся неоправданно долгое время – длящейся по причине нерациональной технологии планирования) – неопределённости относительно того, где конкретно пройдёт планируемая транспортная магистраль, точнее: где, какие территории наверняка не будут затронуты «коридором» прохождения магистрали;

- указанная неопределённость создана посредством принятой в своё время законодательной новеллы, посредством которой были необоснованно упразднены из документов территориального планирования «границы зон планируемого размещения объектов», а вместе с таким упразднением фактически состоялось упразднение одного из ключевых компонентов института долгосрочного территориального планирования⁸²⁵.

В принципе невозможно достичь решения указанной проблемы без того, чтобы означенная новелла была бы упразднена – без возвращения того, что называется «границами зон планируемого размещения объектов» в институт долгосрочного территориального планирования с реанимированием формально-юридической и содержательной значимости этого института.

3.2. С учётом положений пункта 3.1 ниже предьявлен логико-правовой алгоритм решения проблемы на уровне законодательном и на уровне проектном, административном⁸²⁶:

3.2.1) на уровне законодательном:

3.2.1.1) неизменно продолжают действовать нормы-декларации, обозначенные в пунктах 2.1.1 и 2.1.2;

⁸²⁵ Подробнее об этом см. вопрос 2.1.1.2 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁸²⁶ См. соответствующий раздел в предлагаемой ниже таблице – раздел, озаглавленный «БП.1 – красные линии как границы территорий общего пользования в виде транспортных магистралей».

3.2.1.2) красные линии включаются в состав тех границ, которые подлежат фиксации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН⁸²⁷) после их утверждения в составе проектов планировки территорий (ППТ) – подлежат фиксации вместе с соответствующими положениями-следствиями;

3.2.1.3) «границы зон планируемого размещения объектов» возвращаются в виде неотъемлемого компонента в составе документов долгосрочного территориального планирования;

3.2.2) на уровне проектном, административном:

3.2.2.1) определение оснований для последующего, оснований в виде границ «зон планируемого размещения объектов» (ЗПРО) в составе документов территориального планирования (ДТП) - оснований для последующего установления красных линий, а также принятие органами власти на себя соответствующих обязательств и возникновение по закону соответствующих гарантий частным лица (см. ниже в таблице этап БП.1-1);

3.2.2.2) обеспечение подготовки и утверждения в «коридоре» границ ЗПРО проекта планировки территории (ППТ), включая утверждение красных линий как юридически значимых границ земельного участка, предназначенного для подготовки проектной документации на строительство транспортной магистрали (см. ниже в таблице этап БП.1-2);

3.2.2.3) обеспечение фиксации в ЕГРН утверждённых красных линий (в данном случае обозначающих границы земельного участка для проектирования, строительства и эксплуатации транспортной магистрали) вместе с юридически значимыми следствиями, проистекающими из такой фиксации (см. ниже в таблице этап БП.1-3).

Обозначенный логико-правовой алгоритм имеет объективный характер также и в том смысле, что вне его положений принимаемые иные решения обречены пребывать в области нерационального-несправедливого и, соответственно, деструктивного⁸²⁸.

4. Проблема и решения проблемы в отношении установления границ улиц и одновременно установления границ кварталов - границ уличной-квартальной сети в городах.

4.1. Указанная проблема – это:

- проблема, нерешаемость-нерешённость и воспроизводство «нерешаемости» которой предопределено в виде неотвратимого результата применения **несистемы точечного-административного градостроительства**;

- «проблема-айсберг» – проблема многоуровневая. На поверхности «проблемы-айсберга» обнаруживается предопределённое-генетическое (для несистемы ТАГ)

⁸²⁷ Ныне красные линии не являются теми границами, которые подлежат фиксации в ЕГРН.

⁸²⁸ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

существование дисбаланса между застройкой и транспортной инфраструктурой⁸²⁹, а причиной такого дисбаланса является расширенное воспроизводство *несоразмерной застройки*, а такое воспроизводство является неизбежным следствием отвержения *ценностей пространственных базовых*, включая отказ от соблюдения минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов», а такое отвержение ведёт к формированию *неидентичной морфологии застройки города*. То есть, на дне «проблемы-айсберга» обнаруживается как неизбежность отвержение подлинного города и утверждение фиктивного-номинального города в морфологическом отношении;

- ловушка, втягивание в которую через потворство соблазнам обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* неизбежно приводит в тупик – в ситуацию, когда обнаруживается predetermined тщетность усилий по усовершенствованию морфологии застройки города посредством применения *несистемы ТАГ*.

4.2. Решение проблемы – это решение заведомо частичное (с учётом того, что мы имеем дело с проблемой многоуровневой – проблемой-айсбергом):

- либо посредством умолчаний о наличии проблемы по принципу «если нет осознания реальности, то и нет самой реальности» (то есть, для мнимого решения проблемы следует продолжать практику применения *дуалистического законодательства* и на нём основанную практику применения *несистемы ТАГ*)⁸³⁰;

- либо посредством совершения попыток выйти из тупика, в том числе посредством задействования механизмов упорядочения улично-квартальной сети согласно логико-правовому алгоритму решения проблемы на уровне законодательном и на уровне проектном, административном⁸³¹:

4.2.1) на уровне законодательном:

4.2.1.1) неизменно продолжают действовать нормы-декларации, обозначенные в пунктах 2.1.1 и 2.1.2;

4.2.1.2) красные линии включаются в состав тех границ, которые подлежат фиксации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН⁸³²) после их утверждения в составе проектов планировки территорий (ППТ) – подлежат фиксации вместе с соответствующими положениями-следствиями;

⁸²⁹ См. *предопределения логики (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной*.

⁸³⁰ См. *умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании*.

⁸³¹ См. соответствующий раздел в предлагаемой ниже таблице – раздел БП.2 «Красные линии как границы территорий общего пользования в виде границ улиц и одновременно – границ кварталов».

⁸³² Ныне красные линии не являются теми границами, которые подлежат фиксации в ЕГРН.

4.2.2) на уровне проектном, административном:

4.2.2.1) определение оснований для последующего установления красных линий – оснований в виде указаний в генеральном плане - ГП (указаний, которые могут быть уточнены в правилах землепользования и застройки - ПЗЗ) относительно дифференцированных предельных размеров кварталов для различных функциональных зон, территориальных зон города, - тех предельных размеров, которые устанавливаются в отношении осваиваемых и преобразуемых территорий. При этом надлежит учитывать специфические особенности установления таких предельных размеров (см. ниже в таблице этап БП.2-1)⁸³³;

4.2.2.2) в соответствии с предшествующим пунктом (относительно дифференцированных предельных размеров кварталов) обеспечение подготовки и утверждения проектов планировки территорий (ППТ) соответствующих видов;

4.2.2.3) обеспечение фиксации красных линий в ЕГРН в качестве: границ улиц как одного из видов территорий общего пользования; границ кварталов - либо границ территорий расположения одного участка (равного кварталу), либо территорий расположения нескольких земельных участков (в границах кварталов). Также обозначаются следствия из факта фиксации красных линий в ЕГРН – суть различные обязанности для власти применительно к различным случаям (см. ниже в таблице этап БП.2-3).

Посредством проведённого анализа и реконструирования (из предзаданной нам области смыслов объективных) соответствующих законодательных положений установлено, что:

а) *дуалистическое законодательство* может успешно декларировать широкие возможности для рациональных решений некоторых вопросов, однако такие возможности встречают препятствия со стороны отсутствия желания ими пользоваться – отсутствия по причине наличия диаметрально противоположных желаний, воплощаемых в нерациональных и деструктивных решениях, связанных с обеспечением *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*;

б) в силу положения (а) объективным образом возникает необходимость выстраивания «института законодательного понуждения к выполнению должного» - понуждения посредством введения в законодательство ныне там отсутствующих норм (но исходно должных там быть), которые блокировали бы возможности выбора и осуществления тех решений, которые направлены в противоположную сторону по отношению к тому, что называется *рациональностью-справедливостью в градорегулировании*.

⁸³³ Следует также учитывать, что параметр «максимальные размеры кварталов» входит в состав тех видов параметров, которые в совокупности образуют *критериальную шкалу соразмерной застройки* жилой.

Таблица. Анализ процесса установления границ с использованием красных линий – анализ со стороны того, что должно быть согласно критериальным требованиям подлинного законодательства - не противоречивого, не дуалистического⁸³⁴

Должное быть относительно: - видов границ, устанавливаемых в том числе с использованием красных линий; - этапов установления и применения границ	Должное быть – юридический статус результатов, достигаемых на соответствующих этапах установления границ	Наличие (+), отсутствие (-) должного быть в нынешнем дуалистическом зак-ве
А. ДОЛЖНОЕ БЫТЬ В РЕЗУЛЬТАТЕ ЛИКВИДАЦИИ ПРОБЕЛОВ И ИСПРАВЛЕНИЯ ОШИБОК В НЫНЕ ДЕЙСТВУЮЩЕМ ДУАЛИСТИЧЕСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ		
<p>A1 – включение красных линий в состав границ, подлежащих фиксации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) после их утверждения через утверждение проектов планировки территорий (ППТ) – фиксации вместе с соответствующими пунктами положения A2 (см столбец справа)</p>	<p>A2 – факт наличия красных линий (КЛ) в ЕГРН указывает на наличие соответствующих юридически обязывающих положений, в частности: - запретов на образование и предоставление новых земельных участков (ЗУ) в пределах, обозначенных КЛ (ЗУ, не предназначенных для включения в состав территорий общего пользования); - обязательств органов власти обеспечить согласно законодательству упразднение тех ЗУ, частей ЗУ, которые располагаются в пределах, обозначенных КЛ, но не предназначены для включения в состав территорий общего пользования</p>	- 835
Б. Должное быть как следствие применения подлинного законодательства (исправленного нынешнего дуалистического законодательства согласно пункту А)		
Б1 – КРАСНЫЕ ЛИНИИ КАК ГРАНИЦЫ ОЗЕЛЕНЁННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПАРКИ, СКВЕРЫ, НАБЕРЕЖНЫЕ И Т.П)		
<p>Этап Б1.1 – установление оснований для последующего этапа Б1.2 - оснований в виде функциональных зон генерального плана (ГП)</p>	<p>Факт утверждения ГП определяет возникновение обязательств для органов исполнительной власти выполнить действия согласно этапам Б1.2 и Б1.3 в разумные сроки⁸³⁶</p>	-
<p>Этап Б1.2 – обеспечение подготовки и утверждения проектов планировки территорий (ППТ) в части красных линий как границ существующих, вновь создаваемых озеленённых территорий общего пользования</p>	<p>Факт утверждения ППТ определяет возникновение обязательств для органов исполнительной власти выполнить действия согласно последующему этапу Б1.3 в разумные сроки</p>	-
<p>Этап Б1.3 – обеспечение фиксации в ЕГРН утверждённых красных линий вместе с юридически значимыми следствиями, проистекающими из такой фиксации (следствия - см. выше пункт А2)</p>	<p>Факт фиксации в ЕГРН утверждённых красных линий определяет среди прочего: - запрет на образование новых ЗУ в пределах, обозначенных КЛ (тех ЗУ, которые не предназначены для включения в состав озеленённых территорий общего пользования); - запрет на «поглощение-упразднение» озеленённых территорий общего пользования посредством строительства на таких территориях новой застройки, не предусмотренной документами градорегулирования.</p>	-

⁸³⁴ См. *критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная.*

⁸³⁵ Ныне красные линии не входят в состав видов тех границ, которые подлежат фиксации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Соответственно, напрямую не обозначены в качестве обязательных те действия, которые надлежит выполнять в пределах установленных сроков как следствия установления красных линий. Факт указанного отсутствия явлен в Федеральном законе от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

⁸³⁶ В качестве одного из вариантов решения вопроса о «разумных сроках» следует считать такой вариант, при котором Федеральный закон: 1) определяет некий максимальный срок, 2) устанавливает последствия, наступающие по истечении максимального срока в связи с неисполнением, незавершением исполнения соответствующих действий.

БП.1 – КРАСНЫЕ ЛИНИИ КАК ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ВИДЕ ТРАНСПОРТНЫХ МАГИСТРАЛЕЙ		
<p>Этап БП.1-1 - определение оснований для последующего установления красных линий (установления на этапе БП.1-2) – оснований в виде границ «зон планируемого размещения объектов» (ЗПРО) в составе документов территориального планирования (ДТП)</p>	<p>Факт утверждения границ ЗПРО в составе ДТП определяет: - обязательства органа власти обеспечить создание соответствующей транспортной магистрали, внутри границ ЗПРО, - подготовить проект планировки территории (ППТ) на последующем этапе в указанных пределах; - со стороны органа власти гарантии частным лицам, что изъятие недвижимости (возможное в связи с созданием транспортной магистрали) никоим образом не произойдет вне «коридора», определяемого границами ЗПРО, - гарантии нерискованного вложения инвестиций в развитие соответствующей территории.</p>	- ⁸³⁷
<p>Этап БП.1-2 - обеспечение подготовки и утверждения в «коридоре» границ ЗПРО проекта планировки территории (ППТ), включая утверждение красных линий как юридически значимых границ земельного участка, предназначенного для подготовки проектной документации на строительство транспортной магистрали</p>	<p>Факт утверждения в «коридоре» границ ЗПРО проекта планировки территории означает обязанность органа власти выполнить в соответствии с законодательством действия по изъятию объектов недвижимости, расположенных в пределах красных линий – суть на земельном участке, предназначенном для создания транспортной магистрали.</p>	-, + ⁸³⁸
<p>Этап БП.1-3 - обеспечение фиксации в ЕГРН утверждённых красных линий (в данном случае обозначающих границы земельного участка для проектирования, строительства и эксплуатации транспортной магистрали) вместе с юридически значимыми следствиями, проистекающими из такой фиксации</p>	<p>Фиксация в ЕГРН красных линий означает: - фиксацию границ земельного участка для будущей транспортной магистрали; - наличие обязанности у органа власти выполнить действия по изъятию объектов недвижимости – в случае их расположения в пределах указанного земельного участка; - обязанности органа власти обеспечить подготовку проектной документации и в соответствии с ней выполнить строительство и приступить к обеспечению функционирования созданной транспортной магистрали.</p>	-, + ⁸³⁹
БП.2 КРАСНЫЕ ЛИНИИ КАК ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ВИДЕ УЛИЦ И ОДНОВРЕМЕННО – ГРАНИЦ КВАРТАЛОВ		
<p>Этап БП.2-1 - определение оснований для последующего установления красных линий (на этапе БП.2-2) – оснований в виде указаний в генеральном плане - ГП (указаний, которые могут быть уточнены в правилах землепользования и застройки - ПЗЗ) относительно дифференцированных предельных размеров кварталов для различных функциональных зон, территориальных зон города, - тех предельных размеров, которые устанавливаются в отношении осваиваемых и преобразуемых территорий.</p>	<p>Необходимость отмеченных указаний относительно дифференцированных предельных размеров кварталов для различных функциональных зон и, или территориальных зон города объясняется: а) для этапа территориального планирования невозможностью графической фиксации (на картографических материалах) предварительных границ улиц (вида «границ ЗПРО» - см. случай БП.1); б) необходимостью соответствующего регулирования в качестве предваряющих</p>	-

⁸³⁷ В нынешнее дуалистическое законодательство была в своё время внедрена ошибка – были упразднены из документов территориального планирования границы зон планируемого размещения объектов, а вместе с таким упразднением была создана парадоксальная и деструктивная ситуация, когда планирование транспортных магистралей «без границ» замораживает процессы инвестирования со стороны частных лиц в обустройство соответствующих территорий. Подробно об этом см. вопрос 2.1.1.2 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁸³⁸ Для нынешнего дуалистического законодательства обозначен факт наличия двойственной ситуации, а именно: (-) обозначает отсутствие должного в виде границ ЗПРО; (+) обозначает наличие обязанности для органов власти выполнять изъятие недвижимости в соответствующих случаях.

⁸³⁹ Для нынешнего дуалистического законодательства обозначен факт наличия двойственной ситуации, а именно: (-) обозначает отсутствие должного в виде фиксации утверждённых красных линий в ЕГРН; (+) обозначает обязанности органа власти обеспечить подготовку проектной документации.

	заданий для подготовки проектов планировки территорий. Фиксация отмеченных указаний в ГП и, или ПЗЗ является требованием, которое надлежит соблюдать при выполнении проектов планировки соответствующих территорий, определяющих среди прочего дифференцированное устройство улично-дорожной сети в городе.	
Этап БП.2-2 – в соответствии с пунктом БП.2-1 обеспечение подготовки и утверждения проектов планировки территорий (ППТ) соответствующих видов, особенности которых обозначены индексами (а), (б), (в) пункта БП.2-3	Обязательство власти после утверждения ППТ обеспечить фиксацию красных линий в ЕГРН совместно с фиксацией соответствующих юридических следствий, обозначенных индексами (а), (б), (в) пункта БП.2-3.	- , + ⁸⁴⁰
Этап БП.2-3 – обеспечение фиксации красных линий в ЕГРН в качестве: - границ улиц как одного из видов территорий общего пользования; - границ кварталов: либо границ территорий расположения одного участка (равного кварталу), либо территорий расположения нескольких земельных участков (в границах кварталов).	Следствия из факта фиксации красных линий в ЕГРН – обязанности для власти: (а) обеспечить изъятие недвижимости в «створе» красных линий улицы – в соответствующих случаях; (б) обеспечить формирование и предоставление земельных участков в границах кварталов; (в) обеспечить использование «сетки» уличной-квартальной сети для организации проектов комплексного развития территорий.	- , + ⁸⁴¹

Критериальная шкала соразмерной застройки – логическое понуждение к соблюдению связности предельных значений различных параметров

Существуют начальные-исходные понятия, которые отражают объективную реальность, - понятия, чьё существование должно отвергаться под предлогом, якобы, мнимости-придуманности, поскольку без такого отвержения придётся признать уже необходимость отвержения того, со стороны чего указанная мнимость-придуманность провозглашается. Речь идёт о том, что называется **критериальной шкалой соразмерной застройки** и **несистемой точечного-административного градостроительства**.

Со стороны практики смысл понятия «критериальная шкала соразмерной застройки» (вместе со структурой покомпонентного наполнения указанной шкалы) представлен в пункте 5.3 определения понятия **соразмерная застройка**⁸⁴². При этом проявления практики предопределены теорией так, как указано ниже.

⁸⁴⁰ Для нынешнего дуалистического законодательства обозначен факт наличия двойственной ситуации, а именно: (-) обозначает отсутствие должного в виде оснований, обозначенных в определениях этапа БП.2-1; (+) обозначает наличие обязательств по подготовке ППТ, но без использования указанных оснований, которые должны быть.

⁸⁴¹ Для нынешнего дуалистического законодательства обозначен факт наличия двойственной ситуации, а именно: знак (-) обозначает отсутствие должного в виде фиксации утверждённых красных линий в ЕГРН, а также в виде использование уличной-квартальной «сетки» для организации проектов КРТ; знак (+) означает выполнение «рутинных» действий в виде изъятия недвижимости (в необходимых случаях), предоставления земельных участков для строительства и проч.

⁸⁴² См. также рисунки с номерами от 19-1 до 19-5 – рисунки и комментарии, посвящённые изучению различных аспектов понятия **соразмерная застройка**.

Со стороны теории обнаруживается следующее. «Критериальная шкала соразмерной застройки» (КШСЗ) – это то, что определяется совокупностью следующих положений. КШСЗ - это то:

1) что, существуя объективно и, будучи адресованным мышлению людей, являет себя нам для приложения некоторых интеллектуальных усилий ради обретения понимания доказательного-неопровержимого;

2) объективное существование чего возникает-произрастает из **ценностей пространственных базовых**, а в составе таких ценностей находится начальная-стартовая ценность в виде ценности безопасного существования (ценности комплексной безопасности – функциональной-социальной-психологической) – находится минимально необходимый (для полноформатных функций проживания) размер приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов (МКД);

3) что, опираясь на указанную ценность, воплощается в цепочку предельных значений соответствующих видов параметров-характеристик, которые не существуют независимо друг от друга, но существуют в неразрывной взаимосвязи друг с другом, образуя некий «пакет» параметров-характеристик – суть «критериальную шкалу соразмерной застройки»⁸⁴³;

4) что, обнаружив себя как объективно необходимое для минимально безопасного-достойного существования горожан, в императивном порядке требует:

4.1) не допускать создания того, что меньше минимально необходимого – не допускать создания **несоразмерной застройки**, той застройки, которая не соответствует **критериальной шкале соразмерной застройки** (не допускать прежде всего по требованиям истинного федерального законодательства о техническом регулировании **безопасности**⁸⁴⁴);

4.2) осмыслить и воплотить в соответствующие механизмы правового градорегулирования возможность допущения несоразмерной застройки (допущения с позиций сугубо экономических-функциональных) в виде сверхмногоэтажной, «небоскрёбной» застройки, создаваемой исключительно в предзаданных территориальных зонах мега-центра мегаполиса⁸⁴⁵;

4.3) инкорпорировать положения 4.1 и 4.2 в том, что называется **идентичная морфология застройки города** (или поляризованная-дифференцированная морфология), - в

⁸⁴³ См. пункт 5.3 определения понятия **соразмерная застройка**. См. также доказательство того, что по объективным основаниям параметры-характеристики в составе критериальной шкалы соразмерной застройки существуют согласно «пакетному принципу», - доказательство, представленное ниже, в приложении к данному определению.

⁸⁴⁴ См.: **безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования; безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки.**

⁸⁴⁵ См.: **высота застройки максимальная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения; небоскрёбы.**

том, что надлежит создавать целенаправленно-осознанно (на основе юридически значимых, подлинных, не имитационных *документов градостроительного проектирования*) и что достижимо лишь при условии отвержения деструктурирующей города *несистемы точечного-административного градостроительства* и применения *системы зонального-правового градорегулирования*.

Приложение к определению понятия «критериальная шкала соразмерной застройки ...»: доказательство того, что параметры и характеристики в составе *критериальной шкалы соразмерной застройки* существуют согласно «пакетному принципу» - согласно объективно существующему юридически значимому запрету на создание *несоразмерной застройки* – запрету, пока ещё не осознанному и официально не введённому в практику.

Указанный «пакетный принцип» - это ситуация, когда одновременно действуют следующие положения:

1) объективным образом (независимо от оценочных суждений каких бы то ни было субъектов) существует начальный-стартовый параметр с минимальным значением, меньше которого не допускается создавать соответствующие объекты, - не допускается по причине как бы естественным-принудительным образом возникающего, необходимого запрета со стороны подлинного федерального законодательства о техническом регулировании **безопасности**. Это удельный показатель – минимальный размер приобъектного пространства «двора» многоквартирного дома (МКД)⁸⁴⁶;

2) существуют связанные с указанным начальным-стартовым параметром иные параметры⁸⁴⁷, изменения которых:

⁸⁴⁶ В своё время указанный запрет был упразднён намеренно, но необоснованно (*). По объективным основаниям **безопасности** (комплексной безопасности – функциональной-социальной-психологической) этот запрет должен быть возвращён в законодательство соответствующих норм. См. *доказательства того, что ценности минимально необходимых приобъектных пространств «дворов» есть требования безопасности*. (*) Причина и история упразднения указанного запрета описаны при рассмотрении вопроса 3.2.2 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁸⁴⁷ Эти иные параметры представлены в пункте 5.3 определения понятия «*соразмерная застройка – различным целевым приоритетам соразмерная застройка жилая в мегаполисе (соразмерная застройка)*», в частности:

А: этажность – максимальное количество этажей;

Г: «дворовость-квартальность» - максимальная площадь квартала, га;

Д: «периметральность-уличность застройки» минимальный процент периметра квартала, обрамлённого зданиями, %;

Е: минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки – минимальный процент мест в объектах базовой социальной инфраструктуры (д/сады, школы, поликлиники) по отношению к показателям нормативов градостроительного проектирования – тех мест, которые должны быть в наличии не позднее 1 года после введения МКД в эксплуатацию, %.

2.1) приводит к изменению значений всех иных параметров, включая изменение значений начального-стартового параметра;

2.2) должно быть запрещено производить так, чтобы значения начального-стартового параметра переходили бы из предустановленной-критериальной области **безопасности** в область опасного-недопустимого-запретного;

3) в силу положений 1 и 2 (положений, имеющих объективный характер) существует запрет (также являющий себя объективным – принудительным к исполнению) – один и тот же запрет, имеющий два проявления – непосредственное и опосредованное:

3.1) **запрет непосредственный** – запрет создавать то, что меньше минимально необходимого-обязательного, запрет, принудительно-обязательно-осознанно устанавливаемый со стороны законодательных требований **безопасности**, - запрет на оздание приобъектных пространств «дворов» МКД в размерах меньше минимально необходимого-обязательного;

3.2) **запрет опосредованный** – запрет изменять значения иных параметров так, чтобы эти значения выходили бы за некоторые предустановленные им пределы - туда, где они изменяют значения размеров приобъектных пространств «дворов» МКД так, что последние попадают в область меньше минимально необходимого-обязательно – попадают в область запретного-недопустимого по требованиям **безопасности** комплексной;

4) положение 3 есть отображение объективно существующего «пакетного принципа», когда принятие начального-исходного положения (которое никак не может быть отвергнуто – должно быть принято в обязательном-принудительном порядке во исполнение элементарных требований рационального мышления, включая обеспечение минимально необходимых требований **безопасности**) понуждает к принятию ряда иных положений, которые вместе с начальным-исходным положением образуют некую целостность смыслов⁸⁴⁸, в совокупности определяющих то, что называется *соразмерной застройкой* жилой, и далее то, что называется *критериальностью в градорегулировании, идентичной морфологией застройки города* и т.д.

Резюме. Возвращаясь к практике необходимо заключить, что объективным образом существует *запрет создавать несоразмерную застройку* – запрет, который исключительно по субъективным основаниям (обращённым с помощью противоречивого *дуалистического законодательства* в *выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров*

⁸⁴⁸ См. *целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений в градорегулировании.*

строительства и в принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*) остаётся нереализованным в практике законодательной, проектной, строительной⁸⁴⁹.

Критериальности застройки отрицание для внедрения деструктивного принципа локальной-внесистемной максимизации застройки – см. *феномен культивирования вседозволенности на основе, якобы, принципиальной некритериальности градорегулирования*

Критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная

Критериальность в градорегулировании – это обязательность установления и использования критериев-порогов – юридически значимых границ между областями запретного-деструктивного и областями допустимого-конструктивного.

Не может не быть критериальности в градорегулировании, поскольку критериальность – это ситуация, когда:

- не могут не использоваться критерии, а критерии – это указатели области допустимой соотносённости того, что планируется-делается, с тем, каким должно быть планируемое-делаемое;

- область допустимой соотносённости есть указатель наличия ценностей – различителей между тем, что дозволено, и тем, что запрещено, а ценности (в виде *ценностей пространственных базовых*) есть то, что в обязательном порядке должно учитываться-воспроизводиться в градорегулировании.

Примечательно, что не только *критериальность в градорегулировании* произрастает-возникает из ценностей пространственных базовых, но и то, что называется *идентичностью морфологии застройки города*. Эти два понятия неразрывным образом связаны друг с другом: **соблюдение критериальности есть залог формирования идентичной морфологии застройки, а несоблюдение критериальности – это гарантия деструктурирования морфологии застройки города.**

Критериальность в градорегулировании бывает двух видов: (1) критериальность морфологическая и (2) критериальность процедурная.

1. Критериальность морфологическая.

Характеристики градорегулирования примечательны тем, что они сами себя предъявляют заинтересованному разумению. Наподобие того, как это происходит с тем, что

⁸⁴⁹ См. *запрет создавать несоразмерную застройку – запрет, объективно существующий, но не осознанный и не введённый законодательно.*

называется «критериальностью», - происходит в следующей последовательности осмысления **правовой реальности**:

- градорегулирование – это общее дело;
- общему делу невозможно было бы делаться, если бы не было общих ценностей для всех-разных людей;
- общие ценности существуют-произрастают из одного источника – из **ценностей пространственных базовых**;
- в обществе, претендующем на некоторый уровень цивилизованности, невозможно не признавать ценности пространственные базовые и не закреплять их законодательством (первоначально на федеральном уровне в виде базовых ценностей – суть минимальных требований безопасности);
- фиксация в федеральном законодательстве ценностей пространственных базовых есть:
1) введение критериев для градорегулирования; 2) саморазвёртывание системы критериальности в градорегулировании – направление развития городов на пути обретения ими **идентичности морфологии застройки**⁸⁵⁰.

2. Критериальность процедурная.

Рациональная морфология застройки формируется не иначе, как только в результате рационально устроенного порядка градорегулирования⁸⁵¹ – в результате применения **системы зонального-правового градорегулирования**, то есть при отрицании-неприменении **несистемы точечного-административного градостроительства**, а такое неприменение – это результат задействия критериев рациональности - суть запретов, главными из которых являются:

- запрет на замещение подлинных правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на фиктивные ПЗЗ⁸⁵²;
- запрет на применение документа-суррогата в виде, так называемого, «архитектурно-градостроительного решения» (АГР) – документа, противозаконно и нерационально замещающего градостроительный план земельного участка⁸⁵³;
- запрет на замещение комплексного плана реализации генерального плана города с его юридически значимыми положениями на псевдо-документ, в котором такие положения отсутствуют, и посредством которого исполнительная власть получает мнимое,

⁸⁵⁰ См. **аксиоматика градорегулирования**.

⁸⁵¹ См. **приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки**.

⁸⁵² См. **феномен правил землепользования и застройки для Москвы**.

⁸⁵³ См. **АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа; градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) и новеллы дуалистического законодательства**;

антиконституционное псевдо-право игнорировать решения представительной власти, зафиксированные в генеральном плане и в правилах землепользования и застройки⁸⁵⁴.

Критерии «проницаемости» города – максимальные размеры кварталов, или минимально необходимые значения плотности уличной сети – см. «город в городе», «город пятнадцатиминутный» и иные понятия для сокрытия деструктивного обособления частей города друг от друга

*Критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий*⁸⁵⁵

Дуалистическое законодательство - это ситуация недоделанности должного.

Поэтому здесь **подлинное** существует лишь в виде логических-рациональных, неопровержимых в их доказательности конструкций, не доведённых, однако, в завершённом виде до формулировок законодательных норм.

При этом **неподлинное** существует в двух проявлениях:

А) неподлинность в немаксимальном виде недоделанности-деформированности подлинного – *системы зонального правового градорегулирования (системы ЗПГ)*;

Б) неподлинность в максимальном виде прямой противоположности подлинному – в виде завершённости *несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)*.

Неподлинность вида А (система ЗПГ) является: 1) заданием воплотить неподлинность в подлинность – заданием неупразднимым до тех пор, пока оно не будет выполнено; 2) тем, что полезно для существования неподлинности вида Б (несистемы ТАГ), поскольку является её прикрытием в виде указания на наличие противоположной возможности – номинальным-декларативным оправданием для существования того, что в силу неподлинности не должно существовать.

Указанная причудливость *правовой реальности* может быть обозначена такой формулой: *нынешнее законодательство не запрещает полностью делать рациональное, но и не принуждает к тому, а также не запрещает делать нерациональное, а иногда и приглашает, и даже принуждает к тому.*

⁸⁵⁴ См. «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.

⁸⁵⁵ См. также методология определения понятий градорегулирования; апогей неподлинности определений понятий в псевдоградорегулировании.

Всё то, что реально, заведомо имеет объективно существующие аутентичные определения, которые могут быть нам неизвестны до поры до времени, но зато могут быть восстановлены-реконструированы посредством *методологии определения понятий градорегулирования* – посредством использования взаимосвязанных критериев-требований для отделения подлинного от неподлинного⁸⁵⁶.

Такие критерии могут использоваться для противоположных целей: 1) для образовательной цели, когда требуется воспитать склонность к неискажённому мышлению и умение им пользоваться, а также для 2) цели созидания неподлинного – обеспечения процесса развёртывания *несистемы ТАГ*. Наибольшая ясность при различении подлинного от неподлинного возникает тогда, когда соответствующая ситуация рассматривается со стороны выполнения второй цели, а именно тогда, когда осмысливается ответ на вопрос о том, как должна быть деформирована подлинность – какие требования-критерии должны быть проигнорированы при формировании неподлинности вида Б ради утверждения свободы применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* согласно *выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства*. В порядке методического примера ограничимся воспроизведением ответа на поставленный вопрос в отношении ключевых документов градостроительного проектирования – генерального плана, правил землепользования и застройки, проектов планировки территорий (в случае применения института комплексного развития территорий).

Выбор указанных примеров показателен в следующем отношении. Во-первых, потому, что позволяет продемонстрировать применение нескольких разных критериев-требований отделения подлинного от неподлинного. Во-вторых, потому, что указанные документы обозначают последовательные этапы должной быть единой системы градостроительного проектирования, когда вначале состоявшееся невыполнение одного требования понуждает-побуждает затем к невыполнению ещё одного требования на последующем этапе и далее происходит накопление невыполненных требований – происходит возрастание неподлинности того, что требуется определить. Иными словами, **поначалу случившееся избрание узкой тропинки неподлинности всегда выводит на широкую столбовую дорогу тотальной неподлинности – на дорогу подмен**⁸⁵⁷.

Генеральный план (ГП) – задача неподлинного определения ГП в дуалистическом законодательстве. Для того, чтобы не возникало формально-юридических препятствий для свободного применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*

⁸⁵⁶ В определении указанного понятия «*методология ...*» поименованы и подробно охарактеризованы следующие критерии-требования: (1) непротиворечивость – (2) целостность – (3) максимальность – (4) морфологичность – (5) процедурность – (6) формализованность.

⁸⁵⁷ См. *симулякры в градорегулировании*.

необходимо при определении в дуалистическом законодательстве понятия ГП и описании его содержания, как минимум:

- не указать, что юридически значимыми являются положения о соблюдении установленного в ГП рамочного баланса между максимальными объёмами запланированной застройки (применительно ко всей территории города и применительно к основным частям его территории) и минимальными объёмами, характеристиками различных видов инфраструктур (транспортной, социальной, инженерно-технической);

- не указать, что рамочные параметры застройки, установленные в ГП, подлежат переводу в градостроительные регламенты ПЗЗ не когда-то, но в некоторые «не бесконечные» и дифференцированные сроки, имея в виду, что посредством отсутствия такого указания фактически устанавливается законодательный отказ от: 1) понуждения к выстраиванию системы правового градорегулирования, посредством которой обеспечивался бы единый процесс планирования и реализации планов; 2) чёткого различия между принципиально нетождественными предметами утверждения ГП и ПЗЗ, особенно в отношении отдалённых во времени этапов развития соответствующих территорий, а вместе с отказом от такого различия обнаруживается бессмысленность объединения в один документ ГП и ПЗЗ – действия деструктивного, фактически упраздняющего институт долгосрочного территориального планирования и институт правового зонирования в части долгосрочных гарантий использования недвижимости её правообладателями⁸⁵⁸.

Указанные рекомендации относительно неподлинного определения ГП успешно выполнены в действующем законодательстве⁸⁵⁹.

Таким образом, главным методическим индикатором-требованием для отделения в понимании неподлинного определения понятия «генеральный план» от подлинного определения является установление факта соблюдения, или несоблюдения требования целостности⁸⁶⁰.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – задача неподлинного определения в дуалистическом законодательстве. Для того, чтобы не возникало формально-юридических препятствий для свободного применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* необходимо при определении в законодательстве понятия «ПЗЗ» и описании их содержания принимать во внимание то, что неумолимость логики в рассматриваемом случае проявляет себя следующим образом. Если на первом этапе ГП не предусмотрена эстафетная передача требований юридически значимых для выполнения на втором этапе ПЗЗ, то

⁸⁵⁸ См. *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки.*

⁸⁵⁹ См. *генеральный план.*

⁸⁶⁰ См. пункт 2 в *методология определения понятий градорегулирования.*

заявленная логика неисполнения запланированного будет принудительно саморазвёртываться и на втором этапе ПЗЗ посредством непередачи юридически значимых требований со второго этапа ПЗЗ на третий этап проектов планировки территорий (ППТ). Поскольку же второй этап ПЗЗ определяет собственно юридически значимые требования (не в виде рамочных положений, юридически значимых именно в установленных ГП пределах, но в виде уже собственно правового режима использования земельных участков – режима, описанного посредством градостроительных регламентов в составе ПЗЗ), то инерционное действие указанной логики неисполнения запланированного должно обеспечить упразднение таких требований. Как? Ответ заведомо имеется и являет он себя следующими положениями. Во-первых, факт существования указанных требований не должен опровергаться в дуалистическом законодательстве, напротив, он должен декларироваться и широковещательно признаваться, но исключительно номинально. Во-вторых, фактическое упразднение указанных требований, незыблемо продолжающих существовать номинально, должно происходить последовательно, в два этапа, а именно путём выполнения следующих задач – по принципу «от простого к более сложному»:

- первоначально должна быть обеспечена возможность для минимального блокирования-упразднения ПЗЗ на локальном уровне (при наличии на то желания у *альфа-бенефициаров строительства*): должна быть придумана норма, согласно которой градостроительный регламент применительно к какой-либо территориальной зоне мог бы меняться без выраженных параметрических пределов и относительно быстро – с минимальным, «декоративным» использованием института публичных слушаний⁸⁶¹;

- затем должна быть обеспечена возможность для максимального блокирования – суть фактического упразднения ПЗЗ на общегородском уровне (при наличии на то желания у *альфа-бенефициаров строительства*). Эта задача более сложная, для её решения должен быть создан специальный феномен, посредством которого можно было бы оправдывать то, что сопрягается с абсурдом. Суть феномена определяется тем, что закон, однажды утвердивший некоторое положение, может, якобы, не упраздняя прямым образом это первое положение, ввести в оборот прямо противоположное по смыслу второе положение, как бы одновременно говоря и «да», и «нет». Речь идёт о *феномене незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

Ныне указанные рекомендации, существующие в логике независимо от наличия, отсутствия у нас понимания её «принудительного руководства» в направлении неподлинного определения ПЗЗ успешно выполнены в действующем законодательстве.

⁸⁶¹ См. вопросы 1.1.3 и 1.2.2 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу: http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf

В итоге обнаруживается, что для отделения в понимании неподлинного определения понятия «правила землепользования и застройки» от подлинного определения необходимо аналитическим путём установить факты соблюдения, или несоблюдения цепочки методологических требований: целостность – максимальность - морфологичность⁸⁶².

Проекты планировки территорий (ППТ в случаях применения института комплексного развития территорий - КРТ⁸⁶³) - *задача неподлинного определения в дуалистическом законодательстве.* Для того, чтобы не возникало формально-юридических препятствий для свободного применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* необходимо при определении в законодательстве понятия «ППТ» и описании их содержания учитывать следующее.

Нет возможности быть иному, как только тому, чтобы описанная выше инерционная логика, однажды утвердившись, достигала бы своего максимума в части неподлинности определений основных документов градостроительного проектирования. В таких условиях максимуму предопределено случиться как раз при определении понятия ППТ в случаях применения института КРТ и быть воплощённому в нормах законодательства, которые:

- допускают, чтобы локальные проекты в отношении частей территории города были бы полностью свободны от необходимости соблюдать положения общегородских системных документов – ГП и ПЗЗ, и эта свобода не была бы ограничена какими-либо пределами юридически значимыми;

- понуждают представительную власть, ранее утвердившую ГП и ПЗЗ, их переутверждать – принудительно приводить эти системные-целостные общегородские документы в соответствии с последующими частичными-локальными ППТ, утверждёнными исполнительной властью без обязательности следования системным требованиям, первоначально установленным, ради произвольного следования принципу *локальной-внесистемной локализации застройки*, который наилучшим образом отвечает *выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства.*

Эта понуждающая инерционная логика ныне закреплена посредством внесения указанных положений в законодательство.

В итоге обнаруживается следующее. В определении ППТ как последнего документа в рассмотренной цепочке документов (ГП – ПЗЗ - ППТ) неизбежным образом аккумулируются все предшествующие требования, которые используются как индикаторы для отделения

⁸⁶² См. пункты 2, 3, 4 в тексте *методология определения понятий градорегулирования.*

⁸⁶³ Относительно института КРТ см., например:

- текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

- *предопределения (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных.*

подлинных от неподлинных определений (целостность – максимальность – морфологичность⁸⁶⁴) и дополняются ещё двумя требованиями-индикаторами – процедурность, формализованность⁸⁶⁵. Факт несоблюдения требования процедурности очевиден⁸⁶⁶. Факт несоблюдения требования формализованности также очевиден в том смысле, что накопление фактов неисполнения всех предшествующих требований оформляется-легализуется нелогичными-деструктурирующими положениями дуалистического законодательства.

Таким образом, обнаруживается феномен, согласно которому, чем более частичными и конкретными являются подлежащие определению понятия градорегулирования, тем более плотным и запутанным становится клубок накапливаемых противоречий-неподлинностей, когда для уяснения сути вопроса приходится идти по долгому аналитическому пути к самому началу-источнику сущностей, а такое прохождение-уразумение перестаёт быть интересным, особенно в условиях принуждения к «целесообразности»⁸⁶⁷ в том её проявлении, которое ориентировано исключительно на **выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства**⁸⁶⁸.

Очевидно, что не могут не возникать негативные следствия в результате расширенного воспроизводства неподлинных определений применительно к различным понятиям, относящимся к градорегулированию. Интегрирующим итогом таких следствий неизбежно становится то, что называется сумбуром⁸⁶⁹, а также **«приватизацией» градорегулирования**.

Логика наращивания выгодоприобретательных интересов с помощью норм дуалистического законодательства

Закон как бы невольно обречён содействовать нерациональному - активизации той деятельности, которая им не запрещена, несмотря на логику рациональности и справедливости, требующую соответствующие запреты устанавливать ради защиты ценностей человеческого существования⁸⁷⁰.

Выгодоприобретательные интересы могут восходить до алчности, которая имеет разные проявления. В частности, это присущая **альфа-бенефициарам строительства** страсть упразднять препятствия для обогащения, которая проявляется с наивысшей

⁸⁶⁴ См. пункты 2, 3, 4 в определении понятия **методология определения понятий градорегулирования**.

⁸⁶⁵ См. пункты 5, 6 в определении понятия **методология определения понятий градорегулирования**.

⁸⁶⁶ См. выше описание процесса «перепрыгивания» через системное-предшествующее ради утверждения частичного-сиюминутного.

⁸⁶⁷ См. **целесообразность в градорегулировании**.

⁸⁶⁸ См. **апогей неподлинности определений понятий в псевдоградорегулировании**.

⁸⁶⁹ См. **сумбур как неизбежный результат псевдоградорегулирования**.

⁸⁷⁰ См. **запреты в градорегулировании; ценности пространственные – базовые и над-базовые; мораль в градорегулировании; рациональность-справедливость в градорегулировании**.

интенсивностью, когда возникает псевдо-правовая возможность любые препятствия устранять посредством создания эксклюзивных норм в рамках **дуалистического законодательства о градорегулировании**. В соответствующих исторических условиях предопределено было такому законодательству возникнуть⁸⁷¹, равно как неизбежно было явиться типологическим следствиям такого вида алчности в виде, например, беспрепятственного создания студий по размерам меньше минимально необходимого-допустимого⁸⁷², а также того, что называется **человекниками, неприкаянными небоскрёбами** и прочих проявлений несоразмерной застройки⁸⁷³.

Логика понуждения альфа-бенефициаров строительства к развёртыванию и поддержанию дуалистического законодательства о градорегулировании

Более наглядной и понятной эта логика становится, когда она (в порядке мыслительного эксперимента) развёртывается из уже состоявшегося завершения-конца к началу-заданию, - развёртывается следующими положениями.

1. При соответствующих обстоятельствах состоялась максимизация **псевдоградорегулирования**⁸⁷⁴.

2. Положение первое обеспечило выполнение положения второго - максимизацию **выгодоприобретательных интересов альфабенефициаров строительства**.

3. Положение второе обеспечено положением третьим – созданием дуалистического законодательства о градорегулировании⁸⁷⁵.

4. Процесс обеспечения выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства не должен останавливаться – должен продолжаться. Значит, должно поддерживаться дуалистическое законодательство, принимаемое законодателями, избираемыми населением. Значит:

4.1) население должно поддерживать и избирать тех законодателей, которые будут обеспечивать существование и применение дуалистического законодательства;

4.2) чтобы выполнить положение-задание 4.1 должна быть создана ситуация, при которой население воспринимало бы применение дуалистического законодательства положительно;

⁸⁷¹ См. **дуализм законодательства о градорегулировании**.

⁸⁷² См. **студии как проявление позиции допущения того, что меньше минимального-необходимого – допущения недозволенного в градорегулировании**.

⁸⁷³ См. **соразмерная застройка**, а также следующие рисунки с комментариями: 1, 2, 4, 6, 10, 12, 19-1 правый блок, 19-2.2, 19-4.2Б, 23, 24, 25.

⁸⁷⁴ См., например, **«шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное**.

⁸⁷⁵ См. **дуализм законодательства о градорегулировании**.

4.3) чтобы выполнить положение-задание 4.2 должно быть обеспечено:

4.3.1) наращивание объёмов жилищного строительства;

4.3.2) невосприимчивость населения к тому, что наращивание объёмов жилищного строительства происходит главным образом за счёт *несоразмерной застройки*⁸⁷⁶;

4.4) чтобы выполнить положение-задание 4.3.2 (обеспечить «невосприимчивость населения») следует:

4.4.1) обеспечить отсутствие *соразмерной застройки*. Такое отсутствие обеспечивается непризнанием в законодательстве *ценностей пространственных базовых*, а также неустановлением показателей *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки* – обеспечивается посредством применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

4.4.2) компенсировать некачественность-несоразмерность застройки установлением приоритета для вынужденного псевдооблагораживания псевдомаксимальной застройки нарочито показным *благоустройством*, которому специально должен быть придан не соответствующий ему правовой статус;

4.4.3) компенсировать функциональные неудобства морфологии города, создаваемой посредством несоразмерной-несбалансированной застройки, – неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки⁸⁷⁷. Компенсировать установлением приоритета вынужденного-форсированного-недогоняющего развития транспорта в условиях псевдомаксимальной застройки⁸⁷⁸;

Поскольку всякая логика понуждает действовать согласно её положениям, то и данная логика была реализована и продолжает реализовываться понуждением к действию – понуждением, принимаемым осознанно, или не осознанно⁸⁷⁹.

Логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования – это:

- ситуация, при которой минимизирована личностная позиция аналитика до уровня беспристрастной, объективной фиксации проявлений того, что изучается, - проявлений, неотъемлемо-генетически присущих объекту изучения;

⁸⁷⁶ См. *соразмерная застройка*.

⁸⁷⁷ См. *альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан*.

⁸⁷⁸ См. *планирования альтернативные виды – упреждающее планирование и догоняющее-аутсайдерское планирование*.

⁸⁷⁹ См.: *заложенничество при псевдоградорегулировании; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное*.

- всегда имеющаяся в распоряжении специалистов и не специалистов методическая помощь⁸⁸⁰ в обретении понимания того, чего они ещё не знали, не поняли, но могут быть уверенными в том, что они гарантированно обретут аутентичное понимание реальности, следуя за логическим саморазвёртыванием смыслов градорегулирования.

Подтверждением-обоснованием сказанному являются следующие положения.

Смыслы не людьми творятся, но им адресованы для обретения понимания. Поэтому существуют две области А и Б:

- область А – область смыслов, выстроенных согласно логике **рациональности-справедливости**;

- область Б – область распространения способности людей воспринимать-понимать смыслы посредством применения логики рациональности-справедливости.

«Родственность» областей А и Б – это залог возможности обретения аутентичного понимания смыслов, в том числе смыслов градорегулирования. В сообществах людей неизбежным образом должны быть явлены и действительно являются два главных препятствия для такого обретения. Это, во-первых, склонность человеческого разума к частичности-неполноте-нецелостности и распространённость приоритета корысти выгодоприобретения над соображениями непротиворечивости-истинности - во-вторых⁸⁸¹.

Поэтому беспристрастное восприятие-понимание процессов логического саморазвёртывания смыслов градорегулирования должно происходить-направляться с учётом указанных препятствий, включая учёт ситуаций, когда нецелостность и корыстная заинтересованность в неистинном понимании, демонстрируемая **альфа-бенефициарами строительства** заводит **дуалистическое законодательство** в логические-смысловые тупики – совсем не обязательные, если смотреть со стороны неискажённых, подлинных смыслов градорегулирования⁸⁸².

Логическая формула сути того, что есть несистема точечного-административного градостроительства (ТАГ)⁸⁸³

Несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ) – это результат намеренного отказа от мыслительной работы по выстраиванию

⁸⁸⁰ См. *методология определения понятий градорегулирования*.

⁸⁸¹ См. *«приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.*

⁸⁸² См. образцы таких тупиков для нынешнего дуалистического законодательства, представленных, например, в определениях таких понятий, как: *апартаменты; АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа; тупики, по ошибке созданные: пример проблемы установления санитарно-защитных зон; своды правил по безопасности градостроительного проектирования.*

⁸⁸³ См. *максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

формализованного-параметрического образа будущего города – образа, направляющего в предзаданное, согласованное, скоординированное русло разрозненные строительные намерения, отказ ради сохранения навсегда возможности взимания административной ренты при обслуживании разрозненных строительных намерений, обслуживании без формализованных-параметрических ограничителей-оснований, внесистемно, в ручном режиме - ситуативно, согласно псевдоидеологическому принципу «как получится»⁸⁸⁴.

Несубъективное воспроизведение подлинной сути несистемы ТАГ является некомплементарным для *альфа-бенефициаров строительства*, поэтому нуждается в том, чтобы формула этой сути умалчивалась, для чего выработаны соответствующие технологии⁸⁸⁵.

Локальная-внесистемная максимизация застройки как принцип существования несистемы ТАГ⁸⁸⁶

Это понятие обозначает проявление того же, что иначе может называться *главным принципом действий альфа-бенефициаров строительства*⁸⁸⁷.

Неизбежно быть тому, чтобы происходила локальная-внесистемная максимизация застройки в условиях функционирования *несистемы ТАГ*, поскольку именно для обеспечения такого процесса она создана, а именно для того, чтобы:

- получили свободу альфа-бенефициары строительства от документов градостроительного проектирования (ГП и ПЗЗ) – от тех положений, с которых намеренно снят статус юридической значимости-обязательности⁸⁸⁸;

- указанная свобода использовалась бы максимально, а это значит, чтобы из каждого клочка городской земли изводился бы максимальный объём застройки, чтобы происходил процесс *локальной-внесистемной максимизации застройки*, в итоге которого должна образовываться неполяризованная-недифференцированная-выровненная морфология тычковой-торчковой застройки, создающей предпосылки для неэффективного функционирования мегаполиса⁸⁸⁹.

⁸⁸⁴ См. *идеология градорегулирования – максимальная-единственная и подменная*.

⁸⁸⁵ См., например: *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства; «приватизация» градорегулирования*.

⁸⁸⁶ См. также *соразмерная застройка; вседозволенность как научный термин и как неизбежное проявление в практике псевдоградорегулирования*.

⁸⁸⁷ Визуальные образы таких деструктивных проявлений представлены на рис. 2.

⁸⁸⁸ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема производства; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

⁸⁸⁹ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики; альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране*.

Лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве⁸⁹⁰

Лукавство – это то, что неотрывно следует совместно с цинизмом, является его проявлением. Поскольку по доказанным основаниям цинизму невозможно не быть в условиях *псевдоградорегулирования*, то и лукавство неизменно присутствует в псевдоградорегулировании в тех же самых проявлениях, что и цинизм⁸⁹¹, например, в виде:

- неправомерного введения платы за изменение вида разрешённого использования недвижимости⁸⁹²;
- фактического введения избыточных административных барьеров при декларировании их номинальном упразднении⁸⁹³;
- игнорирования решений системных документов градостроительного проектирования⁸⁹⁴;
- упразднении обязательности применения институтов участия граждан в принятии градостроительных решений⁸⁹⁵.

Лучшие и иные практики – различия между практиками проектирования и практиками градорегулирования⁸⁹⁶

Необходимость указанного различия станет понятной из последовательного рассмотрения двух разных видов практик.

1. Лучшие и иные практики в отношении проектирования – локальных-площадочных проектов.

С одной стороны, имеется потребность научить и научиться делать дела хорошо.

С другой стороны, нам является пример того, как словоупотребление мешает пониманию. Дело в том, что словосочетание «лучшие практики» заведомо предполагает то, что уже имеется понимание технологии различения между тем, что хорошо, и тем, что плохо. Такое предположение не всегда оправдывается.

⁸⁹⁰ См. *мораль в градорегулировании; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение.*

⁸⁹¹ См. *цинизм – сущность и неизбежность появления цинизма у субъектов, применяющих дуалистическое законодательство о градорегулировании; раздвоение сознания законодателей в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании.*

⁸⁹² Доказательство указанной неправомерности см. вопрос 1.2.6 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf

⁸⁹³ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.*

⁸⁹⁴ См. *«цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.*

⁸⁹⁵ См. *«шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании.*

⁸⁹⁶ См. также *индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования.*

С третьей стороны, выясняется, что такое понимание (на уровне доказательности-неопровержимости) не может существовать без первоначального признания «фундамента понимания» - *ценностей пространственных базовых*, а такое признание безосновательно, но с целевым намерением отвергается в условиях *псевдоградорегулирования*. Получается, что: 1) подлинному пониманию различия между тем, что хорошо и тем, что плохо, предписано отсутствовать; 2) такое отсутствие обречено быть заполненным тем, что неподлинно, - тем, чему самой практикой дано условное наименование «вкусовщина».

Далее всё последующее развёртывается согласно predetermined логическим вехам – следующим образом:

- непризнание указанного «фундамента понимания» понуждает к утверждению свободы вседозволенности⁸⁹⁷ – к применению принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- обеспечение применения указанного принципа – это системных документов градостроительного проектирования упразднение (фактическое, не номинальное⁸⁹⁸) ради удовлетворения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*;

- получается, что заказчиком для проектировщика-архитектора при выполнении локального-площадочного проекта являются не контекстуальные, параметрические требования встроенности этого проекта в окружение (требования, выработанные профессионалами градостроительного проектирования), но нелимитированные юридическими пределами интересы застройщика – представителя альфа-бенефициаров строительства;

- в таких условиях проектировщики-архитекторы обречены быть заложниками альфа-бенефициаров строительства⁸⁹⁹, а локальные-площадочные проекты обречены быть неконтекстуальными, то есть, ограниченными в их возможности быть подлинными и отмеченными званием проектов «лучшей практики»⁹⁰⁰.

Итог: вместе с распространением неподлинного в проектировании распространяется псевдоградорегулирование и деструктурируется город посредством неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки.

2. Лучшие и иные практики в отношении градорегулирования.

⁸⁹⁷ См. *вседозволенность как научный термин и как неизбежность в проявлениях практики псевдоградорегулирования*.

⁸⁹⁸ *Псевдоградорегулирование* существует при декоративном соблюдении формально-юридических «правил приличия».

⁸⁹⁹ См. *заложничество при псевдоградорегулировании*.

⁹⁰⁰ См. *«человейники»*, а также рисунки и комментарии к рисункам: 1, 2, 3, 6, 10, 12, 19-1-Б-а, 19-1-В, 19-3.1-3.2-3.3-3.4, 21, 22, 24.

Градорегулирование – это собрание разрозненного в некое целое, наполненное смыслами рационального существования людей.

Такое собрание предполагает не только удержание качества в каждой из собираемых частей, представленных в виде соответствующих документов (каждый из которых существует не сам по себе, но благодаря другим документам и ради последовательной реализации всех документов), но также и удержание преемственных связей между документами⁹⁰¹.

Получается, что «лучшая практика» для градорегулирования – это не отдельный документ и не отдельный проект, пусть даже самого высокого качества (что само по себе важно и значимость чего не должно умаляться), но это пример рационально функционирующей системы управления развитием города. В условиях псевдоградорегулирования такие примеры обречены оставаться в области несуществования.

*Максимализм градорегулирования подлинного*⁹⁰² - это указание на ситуацию, когда:

- невозможно из законодательства номинально изъять положения, обеспечивающие неуपразднимое существование *системы зонального-правового градорегулирования (ЗПГ)*, - невозможно, несмотря на максимальное развёртывание в законодательстве положений, обеспечивающих существование *несистемы точечного-административного градостроительства (ТАГ)*⁹⁰³;

- номинальное существование в законодательстве неупразднимых положений, адресованных системе ЗПГ, всегда и неизменно указывают на неизбежные противоречия той части дуалистического законодательства, которая поддерживает существование несистемы ТАГ – колосса на глиняных ногах, деструктурирующего российские города;

- должно произойти осознание правовой реальности и освобождение законодательства от унижающей его деструктивной раздвоенности.

Максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ⁹⁰⁴

⁹⁰¹ Для уяснения значимости связей между различными документами градорегулирования (генеральным планом, правилами землепользования и застройки, проектами планировки территорий) полезно познакомиться с определением понятия, обозначенного словами «*апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования*».

⁹⁰² См. также *максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ*.

⁹⁰³ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема производства; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; «приватизация» градорегулирования*.

⁹⁰⁴ См. также *максимализм градорегулирования подлинного; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

То, что называется *несистема ТАГ*, действительно, есть (1) несистема и (2) немаксимальность. Первое доказано⁹⁰⁵. Второе – очевидно, а именно: то, что несистема, не может быть ничем иным, как немаксимальностью, поскольку то, что несистемно, то противоречиво, а противоречивое не может быть максимальным, то есть, заведомо является немаксимальным.

Далее оказывается: то, что немаксимально, может возрастать в своей немаксимальности до некоторого максимального уровня – того уровня, откуда уже нет никакой возможности двигаться дальше, где немаксимальность общая становится немаксимальностью максимальной – немаксимальностью абсолютной⁹⁰⁶.

Оказывается также, когда речь идёт о противостоянии системы и несистемы, то пределы немаксимальности максимальной могут быть определены вполне чётко – следующим логическим образом:

(1) немаксимальность не существует логическим-объективным существованием, но исключительно существованием нелогическим-необъективным-субъективным, то есть ошибочным существованием;

(2) для ошибочности существования нет возможности существовать иным способом, как только благодаря сокрытию этого качества ошибочности;

(3) сокрытие ошибочности должно состояться максимально;

(4) максимальность в данном случае – это ничто иное, как предъявление ошибочности взамен правды, это подмена;

(5) в человеческом обществе есть два способа максимизации предъявления ошибочности взамен правды (два способа подмены) – грубый способ и как бы щадящий, деликатный способ;

(6) грубый способ – это подмена прямая, для сокрытия которой не прилагаются особые усилия. Пример: предъявление мнимых-ложных правил землепользования и застройки (ПЗЗ) взамен подлинных ПЗЗ⁹⁰⁷;

(7) как бы деликатный способ – это подмена, сокрытая посредством использования «облагораживающих» норм законодательства. Пример:

- есть задача. Надо сделать так, чтобы там, где должны применяться правовые инструменты градостроительного зонирования, перестали бы их применять, и стали бы применять им противоположные неправовые «инструменты» *ручного управления* – применять согласно предписанию закона, который как бы говорит о необходимости делать

⁹⁰⁵ См. *несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)*.

⁹⁰⁶ См. *абсолютная амнистия преступлений через законодательство в условиях псевдоградорегулирования*.

⁹⁰⁷ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

одно в одном месте, но не запрещает в другом месте делать также и прямо противоположное⁹⁰⁸;

- такая задача в принципе не может быть решена непротиворечиво, как не может подмена перестать быть подменой;

- тем не менее, указанный способ «работает» не по причине невозможности обнаружить его подменную суть, но по причине отсутствия возможности его не применять по принуждению, согласно выбору власти соответствующих норм закона – норм псевдо-правовых, сделанных таковыми в порядке реализации ***выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства.***

Этот пример из практики описывает процесс обращения чёрного в белое, то есть, описывает ситуацию максимизации неадекватности ***несистемы ТАГ.***

Такого рода превращения показывают, что продвигаемая интересами альфа-бенефициаров строительства несистема ТАГ подобна вирусу, который будет распространяться-разъедать однажды поражённый им организм (город) вплоть до полного исчерпания пространства, пригодного для распространения вируса – тела организма-города⁹⁰⁹.

Мастер-план – см.: идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (2) создания нового документа в двух проявлениях – ошибочном и операциональном (идея «мастер-плана»)⁹¹⁰

Масштаб в градорегулировании – двух проявлений предопределённость⁹¹¹

Тому, что называется «масштаб» предопределено существовать в двух проявлениях – как «масштаб человеческий» и «масштаб не-человеческий».

Масштаб – это (а) соотнесённость-соразмерность между человеком и объектами, его окружающими («масштаб человеческий»), и (б) соотнесённость-соразмерность между объектами, либо людьми для объектов специально определённая, либо как-то для них образовавшаяся «масштаб не-человеческий».

⁹⁰⁸ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

⁹⁰⁹ См.: прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; «приватизация» градорегулирования; рис. 19-4.2В (правый блок, средний фрагмент), а также рис. 25.

⁹¹⁰ См. также:

- «произвол по закону» в псевдо-градорегулировании;

- рис. 20 и комментарии к нему.

⁹¹¹ См. также парадигмы градорегулирования альтернативные.

Соотнесённость-соразмерность вида (а) произрастает из *ценностей пространственных базовых*, ведёт к *соразмерной застройке* и далее к *идентичной морфологии застройки города*⁹¹².

Соотнесённость-соразмерность вида (б) в её максимальном проявлении не зависит от *ценностей пространственных базовых*, отвергает их и ведёт через *несоразмерную застройку* к *неидентичной морфологии застройки города*.

Соотнесённость-соразмерность вида (б) без смещения, либо со смещением с соотнесённостью-соразмерностью вида (а) продуцирует хаос⁹¹³.

Градорегулирование может уберегать и уберегает города от хаоса, а отсутствие градорегулирования втягивает города в хаос⁹¹⁴.

«Машина» управления развитием города – градорегулирование – см. *индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования*

*Метаморфозы обращения реального во мнимое и наоборот (мнимого в псевдо-реальное) в условиях псевдоградорегулирования*⁹¹⁵

Если реальное не отражено в логике рациональности, то реальное не существует подлинным существованием в практике. Если же в практику внедряется то, что не существует в логике рациональности, то внедряемое обречено быть мнимым, псевдореальным, несмотря на совершённое его «насильное» внедрение в практику.

Некоторые примеры существования мнимого, намеренно обращённого в псевдоподлинное в практике *псевдоградорегулирования*:

- освобождённые от юридически значимой ответственности «мастер-планы», составленные как бы взамен генеральных планов, предполагающих юридическую ответственность власти за реализацию ею же принятых решений⁹¹⁶;

- автономные-неконтекстуальные (без, или вопреки правилам землепользования и застройки составленные) градостроительные планы земельных участков⁹¹⁷.

⁹¹² См. *аксиоматика градорегулирования*.

⁹¹³ См. *хаос как проявление действий, друг друга исключаящих, но совершаемых всегда в соответствии с дуалистическим законодательством*.

⁹¹⁴ См.: *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*; рис. 25, 26 с комментариями.

⁹¹⁵ См. *генеральный план; правила землепользования и застройки*.

⁹¹⁶ См. *мастер-план*.

⁹¹⁷ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства*.

Примеры существования подлинного-реального, намеренно обращённого как бы во мнимое, фактически отвергнутое для применения на практики - генеральный план, правила землепользования и застройки, отвергнутые ради применения документов-симулякров⁹¹⁸.

Методического обеспечения особенности для градостроительного проектирования в условиях дуалистического законодательства⁹¹⁹

Указанные особенности адресуются преимущественно деятельности соответствующих уполномоченных государственных органов и определяются совокупностью следующих положений, в том числе противоречий.

1. ***Градорегулирование*** – это деятельность органов власти всех уровней, которые нуждаются в соответствующих рекомендациях, в том числе по вопросам ***градостроительного проектирования***. Логичным и целесообразным было бы допустить появление таких рекомендаций со стороны уполномоченных органов государственной власти. Но такого появления не случилось на протяжении последних двух десятков лет. Анализ показывает, что такое отсутствие закономерно. На то имеются причины содержательные-логические и административные-управленческие.

2. Причины содержательные-логические – это противоположные легальные возможности, которые предоставляет ***дуалистическое законодательство***, когда можно действовать либо полноценно-системно, либо деструктивно-несистемно в отношении институтов территориального планирования, градостроительного зонирования, комплексного развития территорий, участия граждан в градорегулировании⁹²⁰.

3. Причины административные-управленческие – это утверждение официальных предпочтений в отношении ***псевдоградорегулирования*** как в виде законодательных норм⁹²¹, так и в виде соответствующих решений⁹²².

4. Особенности в части предполагаемой подготовки методических рекомендаций под эгидой уполномоченного органа неизбежно являют себя следующим образом:

- с административной-управленческой стороны нежелательной становится подготовка методических рекомендаций для развёртывания подлинного градорегулирования, поскольку

⁹¹⁸ См. *симулякры в градорегулировании; мораль в градорегулировании*.

⁹¹⁹ См. также: *лучшие и иные практики – различия между практиками проектирования и практиками градорегулирования; индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования*.

⁹²⁰ См. тексты книги «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf

⁹²¹ См., например, *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

⁹²² См., например, раздел, обозначенный индексом ГВБА в определении понятия *ошибочное-очевидное – технологии обращения в невероятное-принудительное-обязательное посредством псевдоградорегулирования*.

они обречены войти в кардинальное противоречие с официально утверждёнными предпочтениями, ориентированными на реализацию принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- со стороны содержательной и логической невозможной становится подготовка методических рекомендаций для развёртывания псевдоградорегулирования – невозможной ввиду неизбежности появления в таких рекомендациях противоречий элементарным требованиям логики и рациональности, что в глазах специалистов будет дискредитировать уполномоченный орган, чего допускать никак нельзя.

5. В условиях дуалистического законодательства для указанной коллизии в принципе отсутствует подлинное, непротиворечивое решение в виде подготовки методических рекомендаций для подлинного градорегулирования. Предположительно существует, однако, некая область неподлинных решений – полу-решений, псевдо-решений, квази-решений, в основе которых явлены два принципа: 1) принцип умолчания о несистемности и 2) принцип умолчания о безответственности⁹²³.

Первый принцип может быть реализован посредством подготовки рекомендаций для локальных-площадочных проектов, например, по комплексному развитию территорий – проектов, создаваемых вне связи и вопреки связям с системными документами градостроительного проектирования – генеральным планом, правилами землепользования и застройки⁹²⁴. Однако, такие оторванные от градоустроительного контекста рекомендации «опасны» своей неизбежной противоречивостью и, соответственно, неубедительностью и репутационными потерями для уполномоченного органа, осмелившегося на подготовку таких намеренно «обуженных» в смысловом и логическом отношении рекомендаций.

Второй принцип может быть реализован посредством подготовки рекомендаций для документов промежуточных, документов-заменителей, документов-заданий, которые сами по себе не содержат, не могут и не должны содержать положений юридически значимых, непосредственно связанных с ответственностью органов власти перед населением (положений, которые должны содержаться в генеральном плане, правилах землепользования и застройки), - документов вида *мастер-планов* и им подобных документов. Рекомендации указанного вида не несут явной опасности для репутационного имиджа уполномоченного органа, но зато отвлекают интеллектуальную энергию от решения подлинных задач методического обеспечения градоустроительного проектирования⁹²⁵.

⁹²³ См. *симулякры в градорегулировании; умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании.*

⁹²⁴ См., например, *предопределения (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных; «приватизация» градорегулирования.*

⁹²⁵ См. *апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования.*

6. **Резюме.** В условиях дуалистического законодательства смыслы градорегулирования обречены и далее неустранимо и недеформированно существовать (в том числе и в виде подлинных рекомендаций – созданных и не созданных), однако, при отсутствии внимания к ним со стороны уполномоченных органов - активных субъектов в составе *альфа-бенефициаров строительства*.

*Методологические основы изучения законодательства о градорегулировании – положения общие и особенные*⁹²⁶

1. Состояние практики свидетельствует об острой необходимости уяснения методологии изучения *законодательства о градорегулировании* – методологии в её общих и специфических проявлениях.

2. Общее относительно методологии изучения законодательства о градорегулировании обнаруживается в той области, которая определяется универсальными законами мышления. Особенное – в той специфической области, которая определяется объективной необходимостью удерживать целостность-неразрывность двух компонентов деятельности – функциональность и пространственность.

3. Наличие мышления проявляется в способности обнаруживать противоречия и испытывать от этого интеллектуальный дискомфорт.

Факт наличия у людей способности одинаковым образом обнаруживать противоречия указывает на иной, более важный факт – на объективное существование неких непротиворечивых целостностей, как бы предзаданных мышлению в качестве критериев для определения его истинности. Этот второй факт указывает на необходимость обретения понимания того, как указанная критериальная целостность должна определяться⁹²⁷. Прежде всего в законодательстве.

4. Законодательство – это то, что предназначено для регулирования деятельности.

Никакая деятельность, то бишь функциональная активность человеческая не может выполняться вне пространства. Это значит, что законодательное регулирование любой деятельности-функции есть регулирование одновременно также и пространства, суть регулирование целостности в виде «функция-пространство» («пространство-функция»).

5. Качество, или характеристика «целостность» явлена в двух критериальных проявлениях – инфраструктурном и покомпонентном.

Инфраструктурное проявление целостности – это недопущение в текстах законодательства ситуаций, не соответствующих реальности по причине неоправданного

⁹²⁶ См., также, *методология определения понятий градорегулирования*.

⁹²⁷ См. *критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная*.

разрыва, автономного регулирования функций отдельно от пространств, их всегда вмещающих-обрамляющих⁹²⁸.

Покомпонентное проявление целостности – это обеспечение в законодательстве, регулирующем некоторую область деятельности, необходимого состава её компонентов – различных функций-пространств без упущения компонентов, которые в таком составе должны быть, но и без включения компонентов, которые не должны там быть⁹²⁹.

6. На этапах подготовки законов и предложений по их совершенствованию всегда стоит задача проверки текстов на соответствие указанному критерию целостности – достаточности-неизбыточности. При этом обнаруживается, что имеется законодательство:

- отраслевое, само существование которого определяется необходимостью утверждения некой частичности и, соответственно, отвержения целостности, - законодательство, в рамках которого указанная задача даже и ставиться не может, а неизбежное невыполнение такой задачи является источником регулирования чего-то нецелостного, то есть, ошибочного и даже деструктивного⁹³⁰;

- не отраслевое, комплексное – *законодательство о градорегулировании*, то законодательство, в рамках которого указанная задача в императивном порядке должна ставиться и решаться непротиворечивым образом⁹³¹.

7. Первоначально обнаруживается, что имеются два предположительно различных направления, которые могли бы выбираться для решения задачи проверки текстов законопроектов и законов на соответствие градорегулирующему критерию целостности – достаточности-неизбыточности:

- направление I, начинаемое с осмысления фраз законов, законопроектов;

- направление II, начинаемое с выстраивания логико-правовой структуры той области смыслов, которую призван регулировать рассматриваемый закон, законопроект.

Осмысление фраз закона, законопроекта – это также и их проверка на непротиворечивость, а такая проверка предполагает наличие некоторого критерия непротиворечивости – суть наличие логико-правовой структуры той области смыслов, которая подлежит регулированию законом, законопроектом. Иными словами, указанная развилка из двух направлений – это явление не сущностное, но сугубо технологическое – обусловленное

⁹²⁸ См. *тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков.*

⁹²⁹ См., например, *апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.*

⁹³⁰ См. *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон.*

⁹³¹ См. *градорегулированию предзаданная миссия – смысловыправляющая.*

«удобством» для аналитиков той или иной процедуры уяснения того, что называется *правовой реальностью*.

Следует добавить, что для субъектов, идущих исключительно по направлению I, не сворачивая на направление II, не всегда возникает в их понимании логикой предопределённая необходимость выстраивать соответствующие структуры смыслов. Такие субъекты, как правило, довольствуются некритичным потреблением ошибочных положений дуалистического, отраслевого законодательства.

В данной Азбуке представлены примеры изучения законодательства с использованием параллельно и первого, и второго направления⁹³², а также с использованием только направления второго⁹³³.

8. *Законодательство о градорегулировании* – это не только законодательство федерального уровня. Это также законодательные положения, предъявляемые на региональном и местном уровнях, в частности, в виде *градостроительных регламентов* – правового режима использования земельных участков. Изучение этого уровня законодательства есть не только и не столько пассивное «усвоение-потребление» положений, предписанных в местных актах, сколько участие в выстраивании содержания этих актов в процессе градостроительного проектирования.

*Методология определения понятий градорегулирования*⁹³⁴

Методология – это противостоящий произвольным, неоправданным отклонениям от истины устойчивый логический путь, однажды заблаговременно мысленно воспроизведённый из объективной реальности и проложенный для его последующего прохождения ещё много раз в разное время и по разным поводам разными мыслящими субъектами при решении разнообразных практических вопросов, включая вопросы определения тех или иных понятий градорегулирования.

Применительно к определению понятий градорегулирования этот путь обозначен вехами – суть требованиями: (1) непротиворечивости – (2) целостности – (3) максимальности – (4) морфологичности – (5) процедурности – (6) формализованности. Рассмотрим эти вехи-требования одну за другой.

⁹³² См., например, *апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования*.

⁹³³ См., например *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон*.

⁹³⁴ См. также: *завершённость определений понятий градорегулирования; проживание-жильё-проживающие; соразмерная застройка*.

1. Веха-требование непротиворечивости. Это требование является универсальным применительно ко всякой мыслительной деятельности. Оно не может не предъявляться, а потому и предъявляется в обязательном порядке к деятельности по воспроизводству-реконструированию понятий градорегулирования.

2. Веха-требование целостности. Это требование адресовано как объектам (областям) регулирования, так и процессам (системам) регулирования. Определение понятий градорегулирования – это аутентичное воспроизведение реальности, а реальность структурна – состоит из соотнесённых друг с другом частей, каждая из которых представляет собой некую относительную целостность – целостность, объёмлющую, как правило, три компонента в виде функциональности, социальности, пространственности⁹³⁵, когда ни один из этих компонентов не существует отдельно от другого компонента, но должен рассматриваться совокупно-целостно с другими компонентами. Невыполнение этого требования целостности (то есть, рассмотрение каких-либо компонентов, этапов вне связи с иными компонентами, этапами регулирования) неизбежно порождает ошибки, в том числе, деструктивные⁹³⁶.

3. Веха-требование максимальности. Аутентичное воспроизведение реальности означает также необходимость предоставления каждому компоненту целостности (функциональности-социальности-пространственности) возможности быть развёрнутым максимально. Например: функциональности в виде «проживания» должна быть дана юридическая возможность существовать как разные виды «проживания»; социальности должна быть дана юридическая возможность существовать в виде разных домохозяйств-семей с разными потребностями в разных видах жилья; пространственности должна быть дана юридическая возможность существовать в виде разных типов жилья, увязанных с разными потребностями разных видов домохозяйств-семей и с разными видами «проживания»⁹³⁷. Неизбежным-неотвратимым следствием требования максимальности-максимизации является из него вытекающее, логикой предопределённое следующее требование относительно рациональной-максимальной морфологичности застройки.

4. Веха-требование морфологичности. В области законодательных определений (которым предписано направлять практику) предшествующее требование максимальности не может не выполняться – должно быть выполнено, а выполнить его невозможно иначе, как

⁹³⁵ См. *функциональность-социальность-пространственность*.

⁹³⁶ См. например, разбор ошибки, когда функциональность предъявляется отдельно от пространственности: *тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков*.

⁹³⁷ См. *проживание-проживающие-жильё; апартаменты*.

только посредством формирования рациональной морфологии застройки города-мегаполиса, а таковой является поляризованная-дифференцированная морфология застройки⁹³⁸.

5. Веха-требование процедурности. Существует объективное положение, согласно которому рациональная поляризованная-дифференцированная морфология застройки города-мегаполиса не образуется в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства*, но образуется только в условиях применения *системы зонального-правового градорегулирования*⁹³⁹.

Последние два требования обозначают специфическую особенность методологии определения понятий градорегулирования – особенность, состоящую в следующем:

- работа по формулированию определений не является нейтральной-безразличной, отстранённой от практики, но напротив – предназначенной для того, чтобы целевым образом позитивно на неё воздействовать;

- такому позитивному воздействию в принципе невозможно состояться без его увязывания с морфологическими проявлениями реальности и их предопределяющим порядком градорегулирования.

6. Веха требования формализованности. Это требование преобразования выстроенных логических умозаключений в практику, их материализации прежде всего в нормах законодательства, в том числе путём исправления допущенных ошибок.

Это требование как бы дополнительно себя предъявляет неизбежным образом по следующим причинам. В условиях ныне существующих *дуализма законодательства о градорегулировании*, а также *ведомственности в законодательстве о градорегулировании* неизбежно быть противоречиям и нецелостному-частичному рассмотрению определяемых сущностей – неизбежно быть тому, чтобы не выполнялось одно из исходных требований методологии относительно целостности (см. пункт 2). Его как бы неизбежное невыполнение влечёт за собой невыполнение второго, третьего и всех последующих требований – обеспечивает стабильность-непрерывность процесса воспроизводства деструктивных ошибок в законодательстве о градорегулировании.

Применение рассматриваемой методологии не может обойтись без вскрытия содержания ошибок и причин их порождения, что в значительной части уже составляет предложения к исправлению допущенных в законодательстве ошибок – предложения, которые каждый раз

⁹³⁸ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса* а также рис. 19-2.3А, 19-2.3Б, 19-4.2В.

⁹³⁹ См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки; альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране*.

должны доводиться до логического завершения в виде формулировок исправленного законодательства⁹⁴⁰.

Микрорайон – см. *земельный участок – квартал – микрорайон: пример последовательности логического саморазвёртывания понятий градорегулирования*

Минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки⁹⁴¹

Это понятие обозначает правовой инструмент, который в силу беспристрастной логики должен в обязательном порядке применяться при подлинном правовом градорегулировании⁹⁴², - инструмент, посредством которого создаётся ситуация, когда:

1) введение в эксплуатацию многоквартирных домов (МКД) происходит с таким заранее определённым, юридически значимым условием, что с этого момента и не позднее одного года после этого события вводятся в эксплуатацию объекты базовой социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники) так, что уровень обслуживания местного населения поднимается до уровня не ниже значений показателя «минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки» (МИСЗ) с обеспечением последующего возрастания этих значений;

2) МИСЗ определяется как минимальный процент (например, 60-70%) от соответствующих значений нормативов градостроительного проектирования;

3) обозначенное выше условие реализуется посредством модифицированного института «условно разрешённого использования земельных участков» таким образом, что устанавливаются препятствия для возникновения ситуаций, когда строится новое жильё, не обеспеченное в должной мере базовыми объектами социальной инфраструктуры, а строительство нового жилья может быть начато только с момента появления гарантий строительства указанных объектов социальной инфраструктуры⁹⁴³.

Мораль в градорегулировании

Смысл этого понятия раскрывается следующими положениями.

⁹⁴⁰ Примеры применения данного требования в рассматриваемой методологии см.:

- *проживание-проживающие-жильё*, а также *апартаменты – уразумение с помощью методологии определения понятий градорегулирования*;

- *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон*.

⁹⁴¹ См. *комплексность застройки жилой; соразмерная застройка; локальная-внесистемная максимизация застройки*.

⁹⁴² См. *система зонального-правового градорегулирования*.

⁹⁴³ Более подробно о модификации указанного правового института см. вопросы 1.2.4, 3.3.4 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

1. Мораль – это область отношений между людьми – то, что существует по причине наличия ценностей – того, что ценимо людьми, ими оберегается-охраняется.

2. Доказано, что подлинное градорегулирование может начаться только в результате законодательного признания *ценностей пространственных базовых* с последующим их развёртыванием в ценности над-базовые⁹⁴⁴.

3. Положения 1 и 2 указывают на то, что для подлинного градорегулирования мораль в её положительных проявлениях – это не что-то внешнее, но то, что существует внутри градорегулирования – предопределяет саму возможность его существования.

Мораль существует в разных тематических проявлениях, содержательно связанных друг с другом. Например: как справедливость – в условиях подлинного градорегулирования⁹⁴⁵; как цинизм и лукавство – в условиях псевдоградорегулирования⁹⁴⁶.

Практика дуалистического законодательства о градорегулировании:

- допускает разные, в том числе, противоположные проявления морали – как с положительным знаком, так и с отрицательным знаком⁹⁴⁷;

- обогатилась новеллой (которая может претендовать на статус теоретического открытия), согласно которой власть через свои распоряжения, вопреки положениям федерального закона, может, якобы, определять и менять разные виды морали применительно к разным периодам времени⁹⁴⁸.

Морфология застройки города, виды морфологии застройки города⁹⁴⁹

Это понятие используется в значении, смысл которого раскрывается следующими положениями.

⁹⁴⁴ См., например: *аксиоматика градорегулирования; безопасность – связь с ценностями и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки; идентичность морфологии застройки города.*

⁹⁴⁵ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании.*

⁹⁴⁶ См. *цинизм – сущность и неизбежность проявления в дуалистическом законодательстве о градорегулировании; лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве.*

⁹⁴⁷ Например, такое законодательство допускает справедливое гарантирование прав использования недвижимости посредством применения института градостроительного зонирования, а также допускает несправедливый отказ власти от такого гарантирования. См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

⁹⁴⁸ Речь идёт о новелле, воплощённой в статье 7 Федерального закона от 14.03.2022 N 58-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" – статье, в которой: - по умолчанию определяется, что согласно ГрК РФ в период до начала 2022 года в обязательном порядке должны были проводиться публичные слушания и общественные обсуждения документов градостроительного проектирования;

- в пункте 2 прямым образом определяется, что согласно решениям органов власти федеральных, региональных в течение 2022 и 2023 годов указанные слушания и обсуждения могут не проводиться.

Имеется информация о том, что в указанный Федеральный закон подготовлены изменения, согласно которым возможность неприменения публичных слушаний и общественных обсуждений продлевается и на последующие годы:

<https://erzrf.ru/news/antikrizisnyye-mery-v-sfere-gradostroitelnoy-deyatelnosti-i-regulirovaniya-zemelnykh-otnosheniy-prodlyat-na-god>

⁹⁴⁹ См. также *структурность, бесструктурность в градорегулировании; пределы роста для мегаполиса.*

1. Понятие *морфология застройки города* намеренно используется как идентичное понятию «морфология жилой застройки большого города» и понятию «структура жилой застройки большого города». Для такого допущения имеются следующие основания:

1) типологические особенности морфологии застройки выявляются наиболее наглядным и убедительным образом в случаях их максимизации, то есть, в условиях больших городов;

2) жилая застройка хотя и не замещает формально все их виды, но с позиции методики осмысления реальности представляет главные-ключевые особенности морфологии всех видов застройки больших городов.

Наличие указанных оснований позволяет формально ограничить проводимое исследование по преимуществу жилой застройкой. Такое ограничение не является непреодолимым запретом для изучения иных видов застройки, напротив: выявленные закономерности в организации жилой застройки являются в значительной части универсальными, а методика их обнаружения являет себя пригодной для изучения иных видов застройки и морфологии города в целом.

2. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как обозначение объективной стороны той реальности, которая характеризуется как неразрывная связь между «внутренним» и «внешним» следующим образом:

1) «внутреннее» - это: 1а) внутри зданий распределённое «своё» в виде разных по размеру помещений для проживания-пребывания; 1б) дифференциация «своего», обусловленная одновременно как возможностями-предпочтениями субъектов проживания-пребывания (например, относительно величины квартир), так и удобными, менее удобными и неудобными местами расположения зданий в плане города; 1в) признание/непризнание *ценностей пространственных базовых* в виде наличия/отсутствия запретов на создание квартир в размерах меньше минимальных-допустимых – запретов, установленных согласно требованиям безопасности (физическим, психологическим, социальным);

2) «внешнее» - это неизбежное обрамление «внутреннего» внешними пространствами города. Эти пространства могут и должны предъявляться для аналитических и управленческих целей в виде удельных пространств определённой величины, «привязанных» к различным типологическим единицам пространств «внутренних-своих», а именно, в виде измеряемой удельной величины пространств: двора многоквартирного дома; общедоступных улиц квартальных; базовых объектов социального обслуживания – детских садов, школ, поликлиник.

Связь «внутреннее-внешнее» принципиально измерима на базовом уровне требований безопасности - ценностей пространственных базовых. Поэтому эта связь может и должна использоваться как исходная критериальная основа для выявления типов градорегулирования,

основанных либо на признании, либо на умолчании об отказе от признания ценностей пространственных базовых, а также для отграничения видов морфологии застройки, предопределённых соответствующими типами градорегулирования.

3. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как обозначение также и субъективной стороны той реальности, которая характеризуется, в частности, попытками теоретического обоснования правомерности утверждения и распространения *феномена безразличия к любой морфологии застройки города*.

4. Понятие морфология застройки города (МЗГ) используется как обозначение объективной реальности, характеризующее посредством измеряемых блоков показателей индивидуальные особенности каждого города, а также его типологические особенности – принадлежность к одному из трёх максимизированных видов морфологии застройки:

- МЗГ конусообразная-территориально-дифференцированная-поляризованная (рис. 8, фрагмент б2);

- МЗГ ковшеобразная-территориально-недифференцированная-неполяризованная (рис. 3, фрагмент а2);

- МЗГ выровненная-плоская-территориально-недифференцированная-неполяризованная (рис. 3, фрагмент б2; рис. 8, фрагмент а2).

Блоки показателей объединяют три вида характеристик.

Характеристика вида (1): распределение по направлению от центра города к его периферии таких показателей застройки, как высотность-этажность, плотность, размерность кварталов и земельных участков. Различение городов по характеристике вида (1) обнаруживает МЗГ конусообразную, МЗГ ковшеобразную, МЗГ плоскую.

Характеристика вида (2): степень дифференциации в распределении жилых единиц различного размера по зданиям различных видов и параметров в увязке с их распределением по различным территориальным зонам города. Различение городов по характеристике вида (2) обнаруживает МЗГ территориально-дифференцированную и МЗГ территориально-недифференцированную – однородную-выравненную.

Характеристика вида (3): наличие/отсутствие юридически значимого разделения территории города на: (а) территориальные зоны сохранения и развития базовых ценностей пространственных путём установления максимальных пределов для застройки и (б) территориальные зоны стимулирования «беспредельного-непрогнозируемого развития» путём снятия максимальных пределов для застройки в отношении её этажности – путём установления соответствующих территорий легализации строительства небоскрёбов. Различение городов по характеристике вида (3) обнаруживает МЗГ поляризованную и МЗГ неполяризованную.

5. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как указание на предопределённость возникновения и максимизации каждого из трёх видов МЗГ соответствующим типом градорегулирования:

- зональное-правовое градорегулирование предопределяет МЗГ конусообразную-территориально-дифференцированную-поляризованную⁹⁵⁰;

- нормативное-административное градостроительство социалистического толка предопределяет МЗГ ковшеобразную-территориально-недифференцированную-неполяризованную⁹⁵¹;

- точечное-административное градостроительство предопределяет МЗГ выровненную-плоскую- территориально-недифференцированную-неполяризованную⁹⁵².

6. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как указание на необходимость проведения исследований, посвящённых соотношению материальных проявлений морфологии застройки с её субъективным восприятием, в частности, относительно:

- признания/непризнания необходимости отказа от альтернативы градорегулирования, называемой *несистема точечного-административного градостроительства* и возвращения к альтернативе, называемой *система зонального-правового градорегулирования*;

- прогнозирования процесса распространения феномена безразличия бета-бенефициаров строительства к любой морфологии застройки и любой системе/несистеме градорегулирования⁹⁵³.

Наёмные-арендные дома коммерческого использования – это то:

а) что определено в части 1 статьи 91.16 Жилищного кодекса РФ⁹⁵⁴;

б) что настоятельно необходимо строить в больших объёмах, особенно в городах с высокой потребностью в притоке дополнительных трудовых ресурсов;

в) относительно чего положение б) широковещательно декларируется;

г) для обеспечения строительства чего есть нечто минимально необходимое (что может стать также и достаточным), что следует выполнить, а именно: посредством правил

⁹⁵⁰ См. рис. 8(б2).

⁹⁵¹ См. рис. 3(а2).

⁹⁵² См. рис. 3(б2).

⁹⁵³ См. *феномен безразличного приятия любой морфологии застройки в городе, прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

⁹⁵⁴ *Предназначенным для найма домом - наемным домом признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания в соответствии с частями 2 - 4 настоящей статьи.*

землепользования и застройки (ПЗЗ) определить в городе территориальные зоны, где основным видом разрешённого использования будут наёмные-арендные дома коммерческого использования, и будет установлен запрет на размещение в таких территориальных зонах многоквартирных домов – МКД (чтобы не допустить упразднения-поедания «сильными» в экономическом отношении объектами «слабых» объектов⁹⁵⁵);

д) для чего предполагаемое создание минимально необходимого и достаточного в виде положения г) поставит под сомнение идеологический и законодательный источник существования *альфа-бенефициаров строительства*, явленный *несистемой ТАГ*, отвергающей применение ПЗЗ (и, соответственно, отвергающей саму возможность применения положения г), утверждающей повсеместное применение принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* (почти исключительно в виде МКД), опираясь на специально созданное псевдо-законодательство⁹⁵⁶;

е) для блокирования процесса создания минимальных и достаточных условий создания чего (в виде положения г) оказалось логичным в составе официально утверждённых видов разрешённого использования земельных участков не предъявить такой вид, который называется «наёмные-арендные дома коммерческого использования»⁹⁵⁷.

Иными словами, неумолимая логика понудила *альфа-бенефициаров строительства* к тому, чтобы ради сохранения их *выгодоприобретательных интересов* и, соответственно, *несистемы ТАГ*, такие интересы обеспечивающей, были отвергнуты задачи создания и применения института градостроительного зонирования в качестве исходных правовых условий для массового возведения наёмных-арендных домов коммерческого использования, столь необходимых для устойчивого и эффективного развития города.

Небоскрёбы

Небоскрёбы - это один из видов морфологии застройки города-мегаполиса, уяснить подлинную суть которого можно только в контексте-сопоставлении с иными видами морфологии застройки. Поэтому предлагается познакомиться с определением следующих понятий:

- *«неприкаянные небоскрёбы»;*

⁹⁵⁵ «Слабые» в экономическом отношении объекты – это те объекты, возврат средств на создание которых происходит медленнее возврата средств на создание «сильных» объектов, что делает экономически невыгодным создание «слабых» объектов в равных правовых условиях.

⁹⁵⁶ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема производства.*

⁹⁵⁷ См. *тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков.*

- *высота застройки максимальная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения;*

- *дворовая-квартальная-многоквартирная застройка и предопределения для иных видов городской соразмерной и несоразмерной застройки.*

Невидение-неведение контекста оуружения как индальгенция-оправдние для архитекторов при несистеме ТАГ

Доказано, что морфология застройки (включая морфологию отдельных проектируемых объектов) заведомо предопределена в значительной части применяемым порядком градорегулирования⁹⁵⁸.

Это, в частности, означает, что ознакомление с текстами регионального-местного законодательства о градорегулировании укажет на то, что предопределено увидеть в городе относительно застройки. Например, при *несистеме точечного-административного градостроительства* неизбежно-неотвратно надлежит быть тому, чтобы:

1) максимальные объёмы локальной застройки определялись не специалистами-градоустроителями на основе заблаговременно подготовленной *параметрической-правовой модели города* (зафиксированной юридически значимыми положениями в базовых документах градостроительного проектирования – в генеральном плане, правилах землепользования и застройки), но девелоперами-застройщиками (иными *альфа-бенефициарами строительства*), заказывающими архитекторам-планировщикам заведомо и существенно завышенные объёмы локальной застройки⁹⁵⁹, сообразуясь лишь с применяемым при несистеме ТАГ деструктивным принципом *локальной-внесистемной максимизации застройки*. В итоге:

- архитектор-планировщик (если он сразу не отказывается от адресованного ему заказа, заведомо избыточного в части объёма внедряемой в площадку застройки) вынужден становиться по преимуществу декоратором намерений девелопера-застройщика⁹⁶⁰;

- под давлением указанных обстоятельств (как бы «непреодолимой силы») созданные объекты обречены либо становиться поводом для умолчаний, либо предъявляться комплементарным образом, то есть, обречены фактически содействовать деформированию

⁹⁵⁸ См., например: «Вопросы о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

⁹⁵⁹ См. *перебор застройки, недобор застройки*.

⁹⁶⁰ См. рис. 5, 6 и комментарии к ним.

профессионального сознания молодых специалистов – обречены «де-архитектурить город»⁹⁶¹;

2) размещение «особо значимых» архитектурных объектов происходило похожим образом, как и в первом типологическом случае, с той лишь разницей, что такие объекты как бы принудительным образом должны:

- размещаться хаотично, невзирая на *контекст градостроительный* (при том, что таковой отсутствует в отношении его будущего состояния, - отсутствует по причине фактического отказа от применения в юридически значимом, обязывающем виде базовых-системных *документов градостроительного проектирования* – генерального плана, правил землепользования и застройки);

- «стремится» к максимизации высотной – становится *«неприкаемыми небоскрёбами»*;

- содействовать деструктурированию-хаотизации города-мегаполиса – созданию неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки⁹⁶².

Недодумывания и умолчания в псевдоградорегулировании⁹⁶³

Если понимать градорегулирование как должно, то есть как область мышления (результаты которого перелагаются в действия), объемлющую и подлинное градорегулирование, и неподлинное градорегулирование, то получается объективная картина, которая описывается следующими положениями.

1. Поскольку подлинное градорегулирование – это аутентичное, не личностное мышление, но отражающее рациональное, основанное на непротиворечивой логике мышления, и поскольку логика – это нечто вне времени существующее, то во вневременной логике не может быть недоделанного-недодуманного, а значит и **в подлинном градорегулировании не существует недодумывания**, кроме недоделанной кем-то работы, в виде недодумывания как незавершённого мышления вполне конкретных субъектов.

2. В отношении неподлинного градорегулирования наблюдается иная ситуация.

Неподлинное градорегулирование само по себе является продуктом недодумывания - незавершённого мышления, поскольку не подлинность – это противоречивость, существующая до тех пор, пока существует недодуманность: не подлинное

⁹⁶¹ См. *архитектурная провинциализация столичного мегаполиса как предопределение в условиях применения несистемы ТАГ.*

⁹⁶² См. рис. 19-4.2Б, 25 и иллюстрации к ним.

⁹⁶³ См. также *несистема точечного-административного градостроительства; главная потребность альфа-бенефициаров строительства.*

градорегулирование обречено стать упразднённым в момент упразднения назавершённости - вместе с завершением мышления, свидетельством чего является упразднение противоречий.

Неподлинное градорегулирование может существовать в силу одной из двух причин.

Первая причина - это допущенные в законодательстве ненамеренные ошибки, которые до поры до времени остаются не обнаруженными, а как только будут обнаружены, то будут исправлены, и существование не подлинного градорегулирования на этом прекратится, начнётся существование подлинного, непротиворечивого градорегулирования.

Вторая причина кардинальная. Состоит она в том, что существуют очевидные, разительные противоречия в законодательстве, которые долгие годы остаются неисправленными и пребывают неопровержимыми свидетельствами того, что существование неподлинного градорегулирования объясняется не случайно допущенными некогда противоречиями в законодательстве, но намеренно созданными противоречиями, поскольку без их создания невозможно было бы выполнить некоторые важные намерения, которые не согласуются с требованиями подлинного градорегулирования, но зато хорошо согласуются с выгодоприобретательными интересами *альфа-бенефициаров строительства*⁹⁶⁴.

3. Вторая причина одновременно и объясняет, и требует:

- объясняет существование *несистемы точечного-административного градостроительства*;

- требует не только поддержания «в рабочем состоянии» целенаправленной установки на пребывание в области недодумывания, но и поддержания умолчаний, поскольку при их нарушении обнаружатся быстрее, чем предполагается, намеренно созданные, неоправданные со стороны логики противоречия не только в отношении ныне искажённого порядка градорегулирования, но и пока невидимые-неосмысленные деструктивные результаты его применения в виде морфологии несоразмерной застройки в городе⁹⁶⁵.

Неидентичность морфология застройки города - см.: идентичность морфологии застройки города; альтернативы морфологического устройства столичного мегаполиса и неотвратимость продвижения к его избранной финальной стадии.

Немаксимальность результатов проектирования как предопределение для несистемы точечного-административного градостроительства – см. невидение-

⁹⁶⁴ См. феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании; предопределения (1.2) для несистемы ТАГ...; реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы ТАГ; наёмные-арендные дома коммерческого использования.

⁹⁶⁵ См. соразмерная застройка.

неведение контекста оружия как индульгенция-оправдание для архитекторов при несистеме ТАГ

Неопределённость в псевдоградорегулировании

Для подлинного градорегулирования⁹⁶⁶ неопределённость – это плохая характеристика, поскольку посредством определённости устанавливается юридически значимая характеристика, понятная как для субъектов «регулируемых», так и для субъектов «регулирующих». При этом область определённости так устроена, что допускает достаточно широкие возможности для рациональной свободы деятельности субъектов «регулируемых», включая свободу архитектурного творчества⁹⁶⁷.

Для ***псевдоградорегулирования*** неопределённость – это хорошая характеристика, это следствие такой не без умысла созданной ситуации, когда предстоящие решения заведомо не предопределяются законом (местным законом в виде ***правил землепользования и застройки***, заранее подготовленными в увязке с иными документами градорегулирования), но определяются ситуативно (от случая к случаю, от намерения к намерению, от площадки к площадке) специально уполномоченным на толкования субъектом-администратором – толкования намеренно созданных, или не разъяснённых неопределённостей. Хороша неопределённость тем, что её можно устранять посредством неформализованных, непубличных переговоров так, что неудобства, связанные с наличием переговоров, преодолеваются сторицей посредством увеличения размеров выгодоприобретения⁹⁶⁸ за счёт обоюдного согласия ***альфа-бенефициаров строительства*** – достижения ***локальной-внесистемной максимизации застройки*** на соответствующей территории⁹⁶⁹.

Неопределённость, «усмотрение», соблазны выгодоприобретения – цепочки предопределений для управленцев при несистеме ТАГ

Несистема точечного-административного градостроительства – это такая несистема, пребывание в которой освобождает от выбора и понуждает действовать по инерции, согласно логике, следующими взаимосвязанными положениями обозначенной.

1. ***Несистема ТАГ*** – это неопределённости, специально созданные, это ситуация, при которой намеренно обеспечено отсутствие юридически значимых, заранее отработанных

⁹⁶⁶ См.: *подлинное и неподлинное в градорегулировании: возможность существования и различия; система зонального-правового градорегулирования.*

⁹⁶⁷ См., например, *внешний облик объектов.*

⁹⁶⁸ См. *выгодоприобретательные интересы в градорегулировании.*

⁹⁶⁹ См.: *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.*

положений в отношении правового режима использования земельных участков, но зато имеется административное лицо, получившее эксклюзивное право «по своему усмотрению» принимать решения.

2. Принятие решений «по своему усмотрению» может происходить никак иначе, как только посредством соответствующей технологии – посредством вовлечения в процесс некоторого количества должностных и не должностных лиц – включения их в соответствующие комиссии.

3. При рассматриваемой несистеме предопределено быть разрыву между интересами «внешнего субъекта» (внешнего по отношению к администрации) и интересами «внутренних субъектов» (внутри администрации находящихся): первый желает определённости – принятия конкретного решения, вторым не нужна определённость (иначе они не состояли бы при должности). Этот разрыв можно преодолевать понуждением в части сокращения времени принятия решения, но никак не в части содержания: не упраздняется институт принятия решений «по своему усмотрению» - решения, которое может быть принято, а может быть и не принято (никто об этом заведомо ничего не знает⁹⁷⁰). Во втором случае понуждение к принятию положительного решения никак не может быть упразднено как намерение, и оно не может не являть себя в виде обоюдных *выгодоприобретательных интересов*. Это значит, что с точки зрения логики при *несистеме ТАГ* не может не существовать; не может не предъявлять себя то, что принято называть проявлениями коррупции.

4. Логика – это то, что существует объективно, - то, что развёртывается в отношении неопределённостей так, как обозначено выше.

Далее неотвратно следуют положения о том, что относится к административным барьерам, цене доступного жилья, эффективности управления и проч.⁹⁷¹

Не-планирование, или мнимое-догоняющее-недогоняющее планирование как потребность в условиях применения несистемы ТАГ

Доказано, что существование-применение *несистемы точечного-административного градостроительства* обеспечивается нормами *дуалистического законодательства*, составленными не благодаря намерению сделать их соответствующими требованиям *рациональности-справедливости*, но благодаря противоположному намерению создать

⁹⁷⁰ См. в порядке сопоставления: *зональное-правовое градорегулирование И феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

⁹⁷¹ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства; цена жилья в контексте псевдоградорегулирования; «доступное жильё» - предопределения для ныне практикуемой несистемы точечного-административного градостроительства; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики*.

псевдо-правовые условия для максимизации *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициарос строительства*⁹⁷². Это намерение реализуется так, как того требует универсальная логика в том случае, когда она «принудительно развёртывается» из указанной начальной посылки, а именно следующим образом:

1) «вынужденный» исходный отказ от юридического закрепления *ценностей пространственных базовых*, начиная с ценности безопасности, явленной минимально необходимыми размерами приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов;

2) «вынужденный» отказ от использования (в качестве юридически значимых) показателей базовых документов градостроительного проектирования – *генерального плана и правил землепользования и застройки*, а взамен того, что отвергнуто, принятие в качестве универсального (всегда и везде используемого, но публично не провозглашаемого) принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

3) «вынужденное» признание закономерно-принудительно возникшей (в условиях, заданных специально) необходимости:

- в постоянном режиме «задним числом догонять убегающую вперёд застройку» - убегающую от инфраструктуры, обречённую на постоянное отставание и критическую недостаточность;

- облагораживать деструктивную схему «не-планирования, или планирования наоборот - задним числом» посредством придания ей красивого-звучного, как бы оправдывающего её нерациональность, названия⁹⁷³.

«Неприкаянные небоскрёбы» – это проявления объективной реальности, которым предопределено было случиться неизбежным образом в результате функционирования *несистемы ТАГ*, случиться в виде отдельно стоящих небоскрёбов, или собранных в кучки по несколько штук (2-3-4), разбросанных по всей территории мегаполиса, - предопределено было случиться по причине фактического (не номинального) отторжения института правового градостроительного зонирования, когда намеренное неустановление заблаговременно формализованных градостроительных регламентов⁹⁷⁴:

⁹⁷² См. феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании.

⁹⁷³ См.: «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования; предопределения логики (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной.

⁹⁷⁴ См. феномен правил землепользования и застройки для Москвы; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

- уравнивает в правах использования все земельные участки между собой в мегаполисе, превращая каждый из них в потенциальный «приёмник» будущего небоскрёба⁹⁷⁵ – создавая условия для хаотизации застройки;

- не позволяет на основании правовых гарантий свободно-инициативно развивать по горизонтали и по вертикали (в пределах достаточной по площади территориальной зоны) мега-центр мегаполиса, но превращает его в локальную жертву рисовательных пристрастий, когда отвержение правового градорегулирования становится источником сугубо декоративного подхода, применение которого неоправданно сдерживает и деструктурирует соразмерное развитие мегаполиса вопреки комплексным законам экономики и правового регулирования пространства⁹⁷⁶.

Непротиворечие правил землепользования и застройки (ПЗЗ) генеральному плану (ГП) – непротиворечие не всевременное, не всегда существующее, но по шагам, последовательно обеспечиваемое⁹⁷⁷

Существуют официальные определения и аналитические тексты по данному вопросу⁹⁷⁸. Некоторые из них, утверждающие, что ПЗЗ, якобы, должны в императивном порядке соответствовать ГП, быть тождественными, или почти тождественными ГП, отклонились от неложного направления, которое более аутентичным образом доказательно описывается следующими положениями.

1. Сначала предъявим утверждение, чтобы потом его обосновать: ПЗЗ не должны противоречить ГП, но не сразу после принятия ГП, а после – не ранее, как в конце долгосрочного периода действия-реализации ГП.

2. Утверждение пункта 1 развёртывается-доказывается (как в данном пункте, так и в следующем пункте 3) следующими положениями:

2.1) ГП – это документ долгосрочного планирования, отдельные его решения адресованы для реализации периода времени, который наступит не ранее, чем через 10-15-20 лет;

⁹⁷⁵ См. рис. 19-4.2А; 19-4.2Б; 19-4.2В и комментарии к ним.

⁹⁷⁶ См. *идентичность морфологии застройки города*, а также рис. 19-4.2А, срединный блок.

⁹⁷⁷ См. также *доказательства ложности задачи механического сложения в едином документе генерального плана и правил землепользования и застройки*.

⁹⁷⁸ См., например:

- Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 22 сентября 2016 года № 73-АПГ16-8;

- «Вопрос о соотношении правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и генерального плана (ГП) согласно определению Верховного Суда Российской Федерации» - размещён по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/506072362.pdf>

2.2) ПЗЗ – это нормативный-правовой акт, определяющий с момента его принятия правовой режим использования земельных участков «прямо сейчас – немедленно и навсегда» - до тех пор, пока ПЗЗ не будут изменены;

2.3) если «заставить» ПЗЗ быть тождественными ГП, то это будет означать перенесение далёкого будущего прямо сюда-сейчас – будет означать ничто иное, как «разрушение существующего по неведению правовой реальности». Например, будет означать разрешение возводить многоэтажные многоквартирные дома на территории нынешнего индивидуального жилищного строительства в ситуации отсутствия так какой бы то ни было инфраструктуры, появление-создание которой там запланировано не ранее, как по истечении 15 лет, то есть, «отождествление» ПЗЗ и ГП грозит реальной бедой ни в чём не виноватым людям;

2.4) доказанным следует считать утверждение пункта 1, согласно которому следует предложить решение – см. далее.

3. Идея логико-правового алгоритма, указующего на то, как в принципе саморазвёртывается положение 1 (о пошаговом сохранении непротиворечия ПЗЗ и ГП при сохранении их различия), может быть обозначена следующим текстом: *«в ПЗЗ вносятся изменения градостроительных регламентов до даты, запланированной в ГП (и, или в плане реализации ГП) как начало для выполнения соответствующих действий по созданию объектов инфраструктуры, для которых планируемое создание связано с изменением градостроительных регламентов в составе соответствующих территориальных зон».*

4. Это значит, что после принятия ГП (после принятия изменений в ГП) вносятся изменения в ПЗЗ, сообразуясь с особенностями конкретных ситуаций, сначала для одних территориальных зон, затем – для других, потом – для третьих. При этом:

- ПЗЗ не противоречат ГП ни в принципе – по существу, ни в перспективе, но не тождественны ГП на локальных промежутках текущего времени, отмеченного реализацией ГП;

- нет необходимости в том, чтобы деструктурировать процесс градорегулирования посредством постоянного изменения ГП каждые 2-3 года, подстраивая под деформированный, краткосрочный ГП (переставший быть подлинным документом долгосрочного территориального планирования) ПЗЗ, которые, якобы, должны быть в императивном порядке тождественны ГП⁹⁷⁹.

⁹⁷⁹ См. *деструкция города строительством*.

Непрофессионализм – потребность в непрофессионализме и в сокрытии недостаточности профессионализма при несистеме ТАГ⁹⁸⁰

Профессионализм – это мыслей и действий свобода либо от (1) ложной необходимости следовать необоснованным ограничениям, либо от (2) понуждений не следовать ложным освобождениям от обоснованных ограничений.

Для полноценного проявления свободы профессионализма нужны условия, заблаговременно подготовленные и принятые при содействии самих профессионалов, - условия, имеющие статус юридически значимых положений. Заблаговременность – это то, что категорическим образом отрицается при ***несистеме точечного-административного градостроительства (несистеме ТАГ)***.

Вынужденные действовать в условиях несистемы ТАГ архитекторы и градостроители фактически понуждаются к непрофессионализму, поскольку у них почти нет выбора, как только следовать принципу ***локальной-внесистемной максимизации застройки*** – принципу, заставляющему следовать ложным, деструктивным освобождениям от обоснованных ограничений. Реальность проявляется в том, что при несистеме ТАГ как бы сама собой возникает потребность в непрофессионализме, а вместе с такой потребностью возникает потребность в сокрытии непрофессионализма. Способ такого сокрытия заведомо и однозначно предопределён психологической логикой следующим образом: понуждения к непрофессионализму, принимаемые от безысходности при создании ***несоразмерной застройки***, должны сопровождаться возникновением у специалистов как бы естественного желания «оправдаться» (прежде всего перед самим собой) за допущенный в отношении деформированной морфологии застройки непрофессионализм, - оправдаться посредством попыток его визуального прикрытия, предъявлением чего-то не главного, в том числе переключением внимания с первичности морфологии застройки на вторичность-второстепенность декорирования фасадов проектируемых зданий⁹⁸¹.

Несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ) – см. система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства⁹⁸²

⁹⁸⁰ См. также ***заложенность при псевдоградорегулировании; абсолютная амнистия преступлений через законодательство в условиях псевдоградорегулирования; абсурд как достижение максимальной противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве.***

⁹⁸¹ См. рис. 2, 5, 6, 19-3.4, а также определение понятий: ***идентичность морфологии застройки города; архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса.***

⁹⁸² См. также: ***эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства; «первородный грех» псевдоградорегулирования.***

Несоответствующее использование недвижимости

В условиях дуалистического законодательства неизбежно быть тому, чтобы деформировались отдельные инструменты правового градорегулирования вплоть до их вытеснения и упразднения из практики применения⁹⁸³. В ряд таких инструментов суждено было попасть инструменту «несоответствующего правилам землепользования и застройки использования объектов недвижимости»⁹⁸⁴. Его суть заключается в побуждении правообладателей недвижимости преобразовывать территории (особенно производственные) в инициативном порядке. Такая нацеленность вошла в противоречие с принципом ***локальной-внесистемной максимизации застройки***, что привело к блокированию применения этого правового инструмента в условиях ***несистемы ТАГ***⁹⁸⁵.

Несоразмерная застройка⁹⁸⁶

Понимание реальности может приобретаться не иначе, как только в результате сведения её фрагментов в нечто мысленно целое.

1. Такими фрагментами реальности являются, например, противостоящие друг другу понятия ***соразмерная застройка*** и ***несоразмерная застройка***. Может ли из этих разрозненных фрагментов быть сложено нечто целое, может ли быть достигнуто понимание того, как эти обозначения понятий следует понимать? Методология помогает ответить на этот вопрос⁹⁸⁷ – указывает на то, что в данном случае для обретения понимания целого потребуется подняться сначала на первую ступень, а затем и на вторую ступень:

- первая ступень – это «охватывание» фрагмента реальности, явленного понятием «соразмерность/несоразмерность застройки» более широким и более целостным понятием ***проживание-проживающие-жильё***⁹⁸⁸;

⁹⁸³ См. ***феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства***.

⁹⁸⁴ Описание этого инструмента содержится и в Земельном кодексе РФ (пункт 4 статьи 85), и в ГрК РФ (части 8-10 статьи 36). Комментарии об особенностях использования этого инструмента представлены как обсуждение вопроса 1.2.3 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁹⁸⁵ См. таблицу сопоставления логико-правовых моделей преобразования производственных территорий, представленную в составе определения понятия ***предопределения (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных***.

⁹⁸⁶ См.: ***соразмерная застройка; альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан; безопасность – связь с ценностями и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки; конфликты в градорегулировании – предотвращение возникновения и содействие возникновению посредством законодательства***.

⁹⁸⁷ См. ***методология определения понятий градорегулирования***.

⁹⁸⁸ Здесь следует указать на то, что:

- намеченный анализ будет проводиться применительно к застройке жилого назначения – к той застройке, которая в значительной степени репрезентирует собою все иные виды морфологии застройки в городе;

- вторая ступень – это это «охватывание» фрагмента реальности, явленного понятием «проживание-проживающие-жильё» более широким и более целостным понятием «проживание-проживающие-жильё-место» (место в контексте города).

2. В результате подъёма на первую ступень (в результате «охватывания» фрагмента реальности, явленного понятием «соразмерность/несоразмерность застройки» более широким и более целостным понятием «проживание-проживающие-жильё») приобретает понимание следующих положений:

2.1) имеются разные области существования *соразмерной застройки* для разных видов целостностей вида «проживание-проживающие-жильё» (соответственно, имеются разные области существования *несоразмерной застройки* для тех же самых целостностей вида «проживание-проживающие-жильё»);

2.2) контуры существования указанных областей могут и должны обозначаться некоторыми рамками. Например, так, как указано в определении понятия *критериальная шкала соразмерной застройки* (применительно к многоквартирным домам);

2.3) необходимыми являются аналитические работы по определению контуров существования областей для соразмерной застройки различных видов – контуров, необходимых, но ещё недостаточных. Недостаточных по той причине, что эти контуры ориентированы на целостности вида «проживание-проживающие-жильё» - контуры, пока ещё по необходимости широкие и потому допускающие недолжное для конкретных мест - проникновение в область предположительно соразмерной застройки объектов, которые в силу специфики того, или иного места могут оказаться абсолютно несоизмеримыми (непример, по величине требуемого квартала, по этажности, иным показателям и характеристикам).

3. В силу методологической неизбежности, обозначенной в пункте 2.3, и в результате подъёма на вторую ступень (в результате «охватывания» фрагмента реальности, явленного понятием «проживание-проживающие-жильё», более широким и более целостным понятием «проживание-проживающие-жильё-место» - место в контексте города) приобретает понимание следующих положений:

3.1) понятие «соразмерность/несоразмерность застройки» не может быть определено аутентичным образом без его увязывания с такими понятиями как: *контекст в градорегулировании; идентичность морфологии застройки города; критериальность в градорегулировании; «модель морфологической идентичности города»* (модель правая-параметрическая города);

- имеется определение понятия *проживание-проживающие-жильё: пример применения методологии определения понятий градорегулирования.*

3.2) городские власти не могут себе позволить не декларировать публично **градостроительную политику**, а такое декларирование не может не включать положения, относящиеся к сохранению и развитию морфологической идентичности города, что в свою очередь требует декларирования необходимости применения методов правового градорегулирования, включая подготовку и применение таких документов, как **генеральный план, правила землепользования и застройки**;

3.3) в условиях **дуалистического законодательства** городские власти могут наряду с декларированием мероприятий, указанных в пункте 3.2, применять иные мероприятия в рамках **несистемы точечного-административного градостроительства**, которые в совокупности обеспечивают, стимулируют создание локальных смесей из несоразмерной застройки согласно принципу **локальной-внесистемной максимизации застройки**.

4. Таким образом, **несоразмерная застройка** – это:

4.1) неизбежный результат **применения несистемы ТАГ**;

4.2) застройка, характеристики и параметры которой:

4.2.1) либо выходят за пределы области дозволенного, обозначенной критериальной шкалой (одной из нескольких) для соответствующей целостности вида «проживание-проживающие-жильё» и, или не согласуются с моделью правовой-параметрической, отображённой в документах градостроительного проектирования (**генеральном плане, правилах землепользования и застройки**);

4.2.2) либо не соответствуют положениям пункта 4.2.1 по причине либо отсутствия указанных документов, либо их наличия сугубо номинального (не фактического⁹⁸⁹), а также по причине того, что принято называть «непрофессионализмом»⁹⁹⁰.

Некоторые визуальные отображения примеров **несоразмерной застройки** представлены в приложении к данной Азбуке⁹⁹¹.

5. Несоразмерная застройка «почти объективным образом» нуждается в сокрытии её «несоразмерности». В визуальном-функциональном отношении эта «нужда» апеллирует к **альфа-бенефициарам строительства** вплоть до застройщиков-заказчиков, которые её переадресуют в качестве императивного задания самим архитекторам, которые, в свою очередь, как бы понуждаются обстоятельствами делать так, «чтобы было красиво», вопреки сокрытой, но реально существующей несоразмерности застройки⁹⁹².

⁹⁸⁹ См. **феномен правил землепользования и застройки для Москвы**.

⁹⁹⁰ См. **непрофессионализм – потребность в нём и в его сокрытии при несистеме точечного-административного градостроительства**.

⁹⁹¹ См. рис. 1 (правый блок); 2; 5 (верхний блок); 6; 10; 12; 13; 19-1-Б-а (правый блок); 19-1-В (правый блок); 19-2.2; 19-3.3; 19-3.4; 19-4.2Б; 21; 22; 24; 25.

⁹⁹² См.: **архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса**; рисунки, указанные в предшествующей сноске.

Несоседство-недружество – явление, которому предопределено возникать в жилых комплексах, создаваемых в условиях псевдоградорегулирования

Существует прямая связь между (а) возрастанием безразличия друг к другу, отчуждённости горожан друг от друга и (б) наблюдаемым при создании жилых комплексов возрастанием масштаба применения специальных морфологических средств для приоритетного увеличения выгод ***альфа-бенефициаров строительства***⁹⁹³.

Неупакованный город - см. рис. 21, а также предопределения (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межсевания территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства.

Неуправляемость города как следствие небрежения градорегулированием

Неуправляемость города – это такое состояние, которое:

1) может быть обнаружено посредством соответствующих измерений, когда будет выяснено, что в городе отсутствуют, не установлены показатели и не применяются положения, которые должны использоваться как индикаторы управляемости/неуправляемости, либо их значения не достигают некоторого минимального порога, а именно:

а) не установлены юридически значимые показатели максимально допустимых объёмов застройки применительно ко всему городу и его отдельным территориям;

б) не установлены юридически значимые показатели минимально необходимых объёмов инфраструктурной застройки всех видов (социальной, транспортной, инженерно-технической), соотнесённых с максимально допустимыми показателями вида (а);

в) одновременно с неустановлением показателей вида (а) не установлены, не применяются градостроительные регламенты согласно положениям института правового градостроительного зонирования, изложенным в правилах землепользования и застройки, а вместо этого применяется институт ***ручного управления*** благодаря использованию совокупности норм эксклюзивного псевдо-законодательства⁹⁹⁴;

г) одновременно с неустановлением показателей вида (а), (б) и (в) не установлены показатели ***минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки***, когда

⁹⁹³ О неизбежности возникновения, содержания этой связи и соответствующих морфологических средствах-приёмах см. ***соразмерная застройка; альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан.***

⁹⁹⁴ См. ***административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема производства; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.***

недостижение некоторых пороговых значений является юридическим основанием для введения моратория на строительство жилья, не обеспеченного на минимальном уровне соответствующими видами инфраструктурного обслуживания;

2) имеет свои предпосылки и следствия. Неуправляемость – это противоположность управляемости - тому, что посредством постановки и выполнения задач ведётся в будущее его предустановленным образом. У неуправляемости нет образа будущего города в целом и, соответственно, нет юридически значимых понуждений к его реализации (см. пункт 1). Зато в условиях неуправляемости наблюдается повышенная активность некоторых деятелей - **альфа-бенефициаров строительства**, в отдельных локациях, каждая из которых в параметрическом-образном отношении становится индифферентной всякой другой локацией⁹⁹⁵, - суть образ хаоса, не явленный сознанию деятелей – творцов хаоса⁹⁹⁶.

Нормативы градостроительного проектирования – уяснение сути посредством методологии определения понятий градорегулирования⁹⁹⁷

Нормативы градостроительного проектирования (НГП) – это:

1) **понятие градорегулирования**, то есть, понятие объективно существующее, отражающее **правовую реальность**;

2) понятие, определение которого:

2.1) должно быть осмыслено аутентичным образом – с соблюдением требований **методологии определения понятий градорегулирования**;

2.2) соотнесено с определением, предложенным в действующем законодательстве, в том числе для его совершенствования;

2.3) представлено в пункте 26 статьи 1 ГрК РФ⁹⁹⁸;

3) понятие, смысл которого неразрывно связан со смыслом отражающего объективную реальность понятия **проживание-проживающие-жильё** в следующем отношении:

3.1) среди неотъемлемых компонентов «проживания» неизбежным образом должен быть представлен, в частности, такой компонент как «минимальная обеспеченность социальными услугами» (наличие на минимальном уровне медицинского

⁹⁹⁵ См. принцип **локальной-внесистемной максимизации строительства**.

⁹⁹⁶ См. **прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса**, а также рис. 19-4.2В (правый блок), рис. 25.

⁹⁹⁷ См. **градостроительное нормирование**.

⁹⁹⁸ **Нормативы градостроительного проектирования - совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с настоящим Кодексом в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории**. Кроме указанного определения имеется глава 3.1 в ГрК РФ «Нормативы градостроительного проектирования», где это определение уточняется в отношении видов НГП, их содержания, порядка подготовки и утверждения.

обслуживания в поликлиниках, минимального количества мест в детских садах, минимального количества мест в общеобразовательных школах);

3.2) необходимость-неизбежность быть «минимальной обеспеченности социальными услугами» понуждает признать то, что должна существовать юридически значимая ответственность власти – ответственность за соблюдение НГП, которая реализуется никак иначе, как только посредством применения правового механизма **минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки;**

3.3) «проживание» не может не быть дифференцированным – не распределённым на некие виды функциональных-социальных-пространственных целостностей сообразно различным видам домохозяйств-семей, их различным потребностям в отношении различных компонентов проживания, соотнесёнными с различными типами жилья и их различными локациями и сочетаниями;

3.4) указанные виды целостностей должны быть максимизированы, должны получить возможность быть реализованными полноценно, а такая максимизация достигается не иначе, как только рациональным устройством застройки – посредством целенаправленного формирования поляризованной-дифференцированной морфологии застройки города-мегаполиса⁹⁹⁹;

3.5) качество устройства застройки предопределяется качеством применяемого порядка градорегулирования¹⁰⁰⁰. Поляризованная-дифференцированная морфология застройки города-мегаполиса (обеспечивающая возможности для наиболее рационального развёртывания института НГП) образуется при **системе зонального-правового градорегулирования** и не образуется, но деформируется при **несистеме точечного-административного градостроительства;**

4) понятие, изложение содержания которого в действующем законодательстве должно быть исправлено, уточнено на основе приведённых результатов объективного анализа правовой реальности¹⁰⁰¹ – исправлено, уточнено, в частности, по следующим позициям:

4.1) должна быть введена юридически значимая ответственность публичной власти за соблюдение НГП в виде её обязанности обеспечивать **минимальную инфраструктурную сбалансированность застройки;**

⁹⁹⁹ См. рис. 19-2.3А.

¹⁰⁰⁰ См. **приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки.**

¹⁰⁰¹ Помимо данной Азбуки этот анализ представлен в подробном изложении:

- в разделе 3 («Градостроительное нормирование») книги, опубликованной по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

- в тексте, посвящённом анализу методических рекомендаций по подготовке НГП: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

4.2) должно быть введено положение о дифференцированности «проживания»¹⁰⁰² и, соответственно, об основных видах функциональных-социальных-пространственных целостностей, в отношении которых устанавливаются различные перечни минимальных компонентов проживания, а применительно к ним – различные минимальные значения обеспеченности и различные максимальные значения удалённости;

4.3) должна быть упразднена возможность «априорного нормирования» - заблаговременного нормирования, выполняемого вне процедур территориального планирования (без подготовки генерального плана города), нормирования, обречённого быть отвлечённым от реальности и, соответственно, деструктурирующим город – не позволяющим выполнять императивное требование 4.2.

Усовершенствование законодательства со стороны НГП даёт возможность устранять ныне ему свойственную дуалистичность¹⁰⁰³ и направлять его развитие в сторону утверждения подлинного градорегулирования – *системы зонального-правового градорегулирования*.

Обеспечение безопасности при градорегулировании¹⁰⁰⁴ – это целевым образом созданная ситуация согласованного выполнения двух видов мероприятий, направленных на (1) утверждение, распространение и защиту ценностей (экологических и морфологических) и на (2) предотвращение техническими средствами опасностей разрушения строительных объектов, пространств (соразмерных ценностям), а именно: (1) ситуация предотвращения-недопущения опасностей упразднения ценного-ценимого при одновременном содействии его созданию, в том числе путём установления соответствующих запретов (технических регламентов в виде минимально необходимых требований безопасности - МНТБ) согласно законодательству о техническом регулировании безопасности, применяемому совместно с иными инструментами правового градорегулирования (градостроительными регламентами, нормативами градостроительного проектирования); (2) ситуация предотвращения-недопущения опасностей в виде разрушений, аварий, несчастных случаев, вызванных техническими причинами.

Объективность и субъективность в градорегулировании

Объективность в градорегулировании – это ситуация, когда отсутствует, сведена к минимуму зависимость от субъективности, когда не принимается то, что не доказано, но зато вынужденно-принудительно, с интеллектуальной удовлетворённостью принимаются (в том

¹⁰⁰² См. *проживание-проживающие-жильё; апартаменты*.

¹⁰⁰³ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

¹⁰⁰⁴ См. *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

числе вопреки личным пристрастиям, предубеждениям) благодаря наличию соответствующих доказательств положения, утверждения, этими доказательствами определённые. Например, о том, что:

- существуют неупразднимо *ценности пространственные – базовые и над-базовые;*
- существует *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки;*
- существуют *предопределения для несистемы точечного-административного градостроительства;*
- существует *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

Понятие «объективность в градорегулировании» соотносится с такими понятиями, как: *доказательность в градорегулировании; правовая реальность в градорегулировании; аутентичность словесных обозначений для понятий градорегулирования; программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – намеренных и ненамеренных.*

Противоположный понятию «объективность в градорегулировании» смысл заложен в понятие «субъективность в градорегулировании», с которым соотносятся такие понятия, как *дуализм законодательства о градорегулировании, несистема точечного-административного градостроительства, раздвоение сознания законодателей в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании,* иные подобные понятия, в которых отражаются воплощённые в практике субъективные, ошибочные, не основанные на доказательствах представления о градорегулировании - представления, часто основанные не на внутренней логике градорегулирования¹⁰⁰⁵, а на *выгодоприобретательных интересах альфа-бенефициаров строительства.*

Объекты и процессы градорегулирования

Объекты градорегулирования – это целостности-неразрывности в виде *функциональности-социальности-пространственности,* обозначаемые как урбанизированные и иные территории, комплексы, земельные участки, объекты различного назначения.

Процессы градорегулирования – это процессы подготовки, согласования, обсуждения, утверждения, применения и изменения документов градорегулирования – документов, адресованных различным субъектам и объектам градорегулирования.

¹⁰⁰⁵ См. *градорегулирование как сама себя воспроизводящая система; теория градорегулирования.*

Объекты капитального строительства – пример определения с применением методологии определения понятий градорегулирования

В градорегулировании должны существовать понятия, посредством которых отделяются в понимании друг от друга разные виды объектов, в отношении которых применяются разные виды регулирования. Например, объекты, создание которых требует разрешения на строительство (РС), от объектов, создание которых не требует РС. Первые называются «объекты капитального строительства» (ОКС), вторые – «объекты не капитальные» (ОНК). Как их следовало бы отличать чётко и безошибочно в определениях законодательства?

Методология определения понятий градорегулирования помогает найти правильный ответ. Но первоначально следует зафиксировать, что действующее законодательство следующим образом отвечает на поставленный вопрос.

Определения понятий ОКС и ОНК сформулированы в пункте 10 и 10.2 статьи 1 ГрК РФ: ***объект капитального строительства*** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие); ***некапитальные строения, сооружения*** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). Очевидно, что такие формулировки содержат неопределённость – источник противоречий в практике. Чтобы сузить область возможностей для неопределённостей и порождения противоречий, федеральный законодатель предоставил органам региональной власти «доопределять» то, что он не определил однозначным-непротиворечивым образом. Однако, такое «доопределение» не может в принципе «окончательно закрыть вопрос». То есть, в действительности ныне существует терминологическая брешь в действующем законодательстве.

Без помощи методологической эту брешь закрыть невозможно. А ***методология определения понятий градорегулирования*** говорит следующее применительно к рассматриваемой ситуации:

- мы имеем дело с проявлением реальности как некой целостности. В данном случае – целостности вида функциональность-пространственность¹⁰⁰⁶;

¹⁰⁰⁶ См. ***функциональность-социальность-пространственность***.

- функциональность – это функция публичной власти по обеспечению безопасности посредством отличия ситуаций более опасных от ситуаций менее опасных, когда «более или менее» увязывается с пространственностью – с объектами различных видов: либо ОКС, либо ОНК;

- указанная функция – это различие в рамках одного вида качества – «качества безопасности». Внутри одного и того же качества процессу отличия одного от другого нет возможности выполняться посредством словесных обозначений неких объективных критериев-различителей, поскольку они отсутствуют внутри одного и того же качества¹⁰⁰⁷, но есть возможность выполняться исключительно посредством договорённостей относительно количественных порогов – пространственных-параметрических характеристик, когда по одну сторону – ОКС, а по другую – ОНК.

Вывод является однозначным – определяется следующими положениями:

- отделение ОКС от ОНК должно быть выполнено в рамках федерального законодательства о техническом регулировании безопасности (без переадресования этой задачи региональным органам власти);

- такое отделение выполняется не иначе, как только предъявлением исчерпывающего перечня конкретных видов ОНК, когда всё то, что не ОНК, является ОКС - объектами капитального строительства¹⁰⁰⁸.

Объёмно-пространственный регламент - см. симулякры в градорегулировании

Олигополия строительной отрасли – взгляд со стороны градорегулирования

С учётом общепринятого определения¹⁰⁰⁹ можно сказать так: олигополия – это псевдо-, или квази-конкуренция, это конкуренция деформированная, которой в силу её деформированности предопределено деструктурировать практику как в отношении процедурном, так и морфологическом. Такая олигополия возникла, развёртывалась и развёртывается в силу следующих предопределений:

1) предопределено было возникнуть ***альфа-бенефициарам строительства*** с их особыми ***выгодоприобретательными интересами***, которые должны обеспечиваться не на

¹⁰⁰⁷ Вот почему в принципе невозможно в законодательстве посредством использования слов однозначным образом отделить ОКС от ОНК.

¹⁰⁰⁸ Подробнее по данной теме см. вопрос 5.2.1.3 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf.

¹⁰⁰⁹ Олигополия — это несовершенная конкуренция, при которой на рынке присутствует относительно небольшое количество крупных продавцов, имеющих большое влияние на цены и поведение потребителей. При этом кроме них на рынке могут находиться и другие продавцы - более мелкие, вынужденные в своей деятельности ориентироваться на олигополистов или искать небольшие незанятые рыночные ниши.
См.: <https://www.banki.ru/wikibank/oligopolya/>

основании принципов правового градорегулирования, но на основании принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принципа, для утверждения которого на практике потребовалось создавать противоречивое, *дуалистического законодательство* как основание для утверждения и функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства*;

2) в силу положения 1 предопределено быть тому, чтобы создавались альтернативные и избыточные процедуры (по отношению к процедурам *системы зонального-правового градорегулирования*), порождающие избыточные административные барьеры в градорегулировании и строительстве¹⁰¹⁰;

3) в силу положения 2 предопределено быть тому, чтобы затягивались соответствующие процедуры и возникали дополнительные расходы на оплату попыток сократить время прохождения процедур и на их административное оформление, чему в совокупности предопределено было повышающим образом воздействовать цену строительной продукции¹⁰¹¹;

4) в силу положений 1, 2, 3 предопределено было, чтобы отвергались *ценности пространственные базовые* (в их юридически значимом оформлении) и, соответственно, создавалась *несоразмерная застройка* с её распространением на общегородской уровень распространением в виде *неидентичной морфологии застройки города*¹⁰¹²;

5) в силу положения 4 предопределено, чтобы по истечении относительно недолгого периода времени проявили бы себя объективные законы отношения горожан к *несоразмерной застройке* – законы, предопределяющие неотвратимое наступление периода исхода горожан из той застройки, где им «не было дано минимально необходимое», с последующим обветшанием такой застройки и необходимостью её сноса ради обеспечения безопасности населения города¹⁰¹³;

б) предопределено, чтобы внедрялось в сознание специалистов и горожан сугубо комплементарное отношение к указанной олигополии и ею созданному *дуалистическому законодательству*, а также к *несистеме точечного-административного градостроительства* - к положениям, изложенным в пунктах 1-5, а для этого, как минимум,

¹⁰¹⁰ См. АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа.

¹⁰¹¹ См.: цена жилья в контексте псевдоградорегулирования; «доступное жильё» - предопределения для ныне практикуемой несистемы точечного-административного градостроительства.

¹⁰¹² См., например, столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего.

¹⁰¹³ См.: исход горожан из несоразмерной застройки в мегаполисах как результат применения несистемы ТАГ, предопределённый для будущего; тщетность положительных намерений-действий по отношению к городу - возможность их обращения в отрицательные результаты.

должна утверждаться культура умолчаний о том, что происходит на самом деле в **правовой реальности**¹⁰¹⁴.

Определения понятий градорегулирования¹⁰¹⁵ – это:

- непротиворечивые словесные обозначения логики процесса и результатов процесса обретения понимания устройства целостных фрагментов реальности, относящихся к восприятию, сохранению и созданию среды жизнедеятельности человека, соответствующей ценностям духовным и материально-пространственным;

- критериальная основа для оценки полноты, непротиворечивости, рациональности норм законодательства о градорегулировании, подлежащая применению, в том числе для его совершенствования¹⁰¹⁶.

Опровержение мнимое принципа “location-location-location” при несистеме точечного-административного градостроительства

В условиях применения указанной несистемы predetermined, чтобы максимизировались **выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства**. Но такой максимизации мешают законы морфологического устройства города и законы организации классического девелопмента. Эти препятствия должны быть устранены посредством создания:

- **дуалистического законодательства**, обеспечивающего функционирование **несистемы ТАГ** на основе принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**;

- системы привлечения бюджетных средств для прокладки магистральной транспортной инфраструктуры, подводимой в приоритетном порядке к периферийным девелоперским проектам, организуемым **альфа-бенефициарами строительства**.

Устранение названных препятствий указанными способами обращается в соответствующих случаях в попытку опровергнуть базовый закон классического девелопмента, согласно которому морфология застройки и цена продаваемых строительных объектов определяется прежде всего их расположением в контексте города¹⁰¹⁷. Предопределения в отношении содержания намерений, их осуществления и результатов для одной из таких попыток (которая имеет типологическое значение) описаны в пункте ПБ 5.4б

¹⁰¹⁴ См. **умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании**.

¹⁰¹⁵ См. **понятия градорегулирования; методология определения понятий градорегулирования**.

¹⁰¹⁶ См. **дуализм законодательства о градорегулировании; критериальность в градорегулировании**.

¹⁰¹⁷ Этот закон обозначается словесной формулой «расположение-расположение-расположение» («location-location»).

определения понятия «*столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего*»¹⁰¹⁸.

Ошибки-тупики дуалистического законодательства, заблокировавшие «навсегда» решение проблем, требующих применения иных подходов

Среди неопределённостей, коллизий, противоречий, созданных *дуалистическим законодательством* имеются ошибки-тупики, которые, казалось бы, «навсегда» заблокировали решение некоторых проблем градорегулирования. Это, например, проблемы, относящиеся к регулированию:

- так называемых, **апартаментов**¹⁰¹⁹;

- такого особо значимого вида зон с особыми условиями использования территорий, как **санитарно-защитные зоны**¹⁰²⁰.

Посредством анализа выясняется, что за пределами дуалистического законодательства эти проблемы вполне поддаются рациональному решению, но для этого требуются особые подходы, основанные, прежде всего, на соблюдении принципа «целостности» при рассмотрении вопросов градорегулирования¹⁰²¹.

Ошибочное-очевидное – технологии обращения в невероятное-принудительное-обязательное посредством псевдоградорегулирования¹⁰²²

Существует *дуалистическое законодательство о градорегулировании* не по причине неведения о наличии в нём ошибок, доказанных неопровержимо, но по причине смирения перед мнимой неизбежностью их производства, поскольку они реализуют целесообразность предположительно более высокого и важного уровня (по сравнению с целесообразностью иметь рациональное законодательство и им ведомую рациональную практику) – целесообразность первостепенной реализации **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства** посредством **локальной-внесистемной максимизации застройки**.

¹⁰¹⁸ См. также «*доступное жильё*» - предопределения для ныне практикуемой несистемы точечного-административного градостроительства.

¹⁰¹⁹ См. *апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования*.

¹⁰²⁰ См.: *санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования; тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон*.

¹⁰²¹ См. *методология определения понятий градорегулирования*.

¹⁰²² См. также *апофеоз законотворчества для псевдоградорегулирования; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

Поэтому наряду с необходимостью понимать суть того, что есть ошибочное-очевидное, следует также приобрести понимание того, какими технологиями очевидное обращается в невероятное – в то, что несмотря на очевидную ошибочность следует принудительно выполнять, вопреки логике рационального градорегулирования.

То, что делается «вопреки», делается по принуждению – не по убеждению, но под давлением некой внешней силы. Максимальной силой внешнего принуждения обладает закон. В рассматриваемом случае принудительная сила закона обнаруживает себя последовательным-ступенчатым возрастанием-восхождением (по принципу кумулятивного эффекта) в следующих проявлениях нарастающей силы подавления возможного интеллектуального противления тому, что является неподлинным – не истинным:

А - сила собственно законодательная;

БА - сила законодательная-административная;

ВБА - сила законодательная-административная-репутационная;

ГВБА - сила законодательная-административная-репутационная-методическая;

ДГВБА - сила законодательная-административная-репутационная-методическая-непубличная.

Рассмотрим эти проявления внешней силы принуждения-подавления по отдельности.

А - сила принуждения собственно законодательная (сила первого уровня). Эта внешняя сила (мнимого подавления аргументов рациональности ради реализации неподлинного) ныне применяется, например, при ошибочном, деструктивном:

- установлении санитарно-защитных зон¹⁰²³;
- неприменении института градостроительного зонирования¹⁰²⁴;
- объединении механистическом во мнимо едином документе двух документов – генерального плана и правил землепользования и застройки¹⁰²⁵.

БА - сила законодательная-административная (сила второго уровня). Эта внешняя сила (мнимого подавления аргументов рациональности ради реализации неподлинного) ныне применяется, например, при ошибочном, деструктивном:

- перераспределении полномочий в области градорегулирования между уровнем муниципальной власти и уровнем региональной власти¹⁰²⁶;

¹⁰²³ См. *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон.*

¹⁰²⁴ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; феномен правил землепользования и застройки для Москвы.*

¹⁰²⁵ См. *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки.*

¹⁰²⁶ См. например, вопрос 1.5.2 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу:

http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf

- игнорировании системных документов градорегулирования в случаях применения института комплексного развития территорий¹⁰²⁷.

ВБА - сила законодательная-административная-репутационная (сила третьего уровня). Имеются особенности применения этой внешней силы (мнимого подавления аргументов рациональности ради реализации неподлинного) - особенности, которые определяются следующими положениями.

Градорегулирование – это деятельность преимущественно власти, которая нуждается в том, чтобы её деятельность продолжалась преемственно, - чтобы власть не прерывалась, а для этого власть стремится к тому, чтобы результаты её деятельности нравились населению – избирателям органов власти. Неизбежно возникает вопрос о качестве результатов градорегулирования. Точнее, возникает фундаментальный вопрос о принципиальном наличии, либо отсутствии возможности измерения такого качества (в некоторых объективных пределах) – измерении качества количественными методами, относительно свободными от субъективности, предвзятости, произвольности. Выясняется, что этот вопрос исходно имеет априорное (как бы вневременное), объективное решение в том смысле, что такая принципиальная возможность: 1) существует; 2) не является универсальной; 3) обнаруживается на уровне *ценностей пространственных базовых* – тех ценностей, которые имеют количественные пороговые значения, не достигать которые недопустимо, должно быть запрещено законом; 4) существует для её рационального развёртывания к некоторому максимальному-оптимальному состоянию, начиная с исходного-базового уровня – для развёртывания посредством системы подлинного градорегулирования¹⁰²⁸.

В условиях *псевдоградорегулирования* указанный априорный ответ с самого начала оказался отвергнутым фактически – отвергнутым намеренным неустановлением в законодательстве юридически значимых исходных-базовых-элементарных количественных порогов качества того, что называется *соразмерной застройкой*, а также *качеством городской среды*. Поскольку же освободиться власти от необходимости предъявления населению-избирателям фактов возрастания качества городской среды невозможно, то такое предъявление обречено: 1) основываться на произвольных псевдо-оценках; 2) иметь свою специфическую технологию. Обнаруживается объективная картина в отношении такой технологии, слагаемая из следующих положений.

1. Власть, сообразно принципам её существования, должна публично предъявлять, а потому и предъявляет результаты ею выполняемого градорегулирования комплементарным

¹⁰²⁷ См. *апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования*.

¹⁰²⁸ См. *система зонального-правового градорегулирования*.

для себя способом – показывает неуклонный рост застройки как в количественном, так и в качественном отношении. Такое предъявление совершается не иначе, как «в разрезе городов», то есть, в виде сопоставления городов – в виде специально составляемого рейтинга городов.

2. В условиях псевдоградорегулирования законодательные условия и административные обстоятельства выстроены таким образом, что претендующая на объективность фиксация процесса качественного улучшения застройки не может происходить иначе, как только неподлинным образом – так, что предположительным фактам улучшения качества предопределено обозначаться при отсутствии того необходимого, без чего качество морфологии застройки на его пороговом-минимальном уровне не может возникать в принципе¹⁰²⁹.

3. За счёт как бы вынужденного предъявления неподлинного качества морфологии застройки обеспечивается возможность достижения и предъявления более высоких количественных показателей роста объёмов застройки.

4. По указанным причинам в условиях *псевдоградорегулирования* рейтинги городов в отношении их качества обречены быть неподлинными – искажёнными. При этом место того или иного города в таком рейтинге – это уровень репутации местной власти, естественное стремление к повышению которой будет понуждать власть не столько улучшать местную систему градорегулирования (первопричину качества застройки¹⁰³⁰), но всемерно содействовать увеличению объёмов несоразмерной застройки, несоразмерность которой по необходимости будет компенсироваться декоративным *благоустройством*, необременительным в финансовом отношении по сравнению с поддержанием *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*, не случайно не отмеченной в рейтинге качества городов¹⁰³¹.

Таким образом, ныне, в условиях *псевдоградорегулирования* предопределено происходить тому, что в некотором историческом прошлом не без оснований было принято называть «лакированием действительности».

ГВБА - сила законодательная-административная-репутационная-методическая (сила четвёртого уровня). Имеются особенности применения этой внешней силы (мнимого

¹⁰²⁹ См. *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки; критериальная шкала соразмерной застройки; деформируемый город; критериальность в градорегулировании.*

¹⁰³⁰ См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки.*

¹⁰³¹ Отсутствие указанного компонента оценки качества застройки (отсутствие того, чему невозможно отсутствовать при проведении такой оценки аутентичным образом) обнаружено как неслучайный, но необходимый для *псевдоградорегулирования* факт в Распоряжении Правительства РФ от 23.03.2019 N 510-р «Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды».

подавления аргументов рациональности ради реализации неподлинного) - особенности, которые определяются следующими положениями.

Понятное попечение власти о том, чтобы обеспечивались на должном уровне прирост объёмов создаваемого жилья, а также улучшение качества городской среды, проявляется, помимо понуждения местной власти к лучшему через ранжирование городов, также и в стремлении содействовать этим процессам путём подготовки рекомендаций по их методическому обеспечению. Однако, в условиях *псевдоградорегулирования* возможность такого обеспечения неизбежным образом ограничивается противоречиями-тупиками, выйти из которых невозможно рациональным образом без отрицания-отвержения исходных условий-обстоятельств. Приглядимся к ситуации со стороны подлинного градорегулирования и не подлинного градорегулирования.

1. Со стороны подлинного градорегулирования¹⁰³² обнаруживается следующее.

1.1. Методика – это область строгих правил, область рационального, область недопущения противоречий – это область градорегулирования как системы, смыслы которой существуют, как минимум, в следующих проявлениях: 1) как ценность-необходимость каждого из нескольких компонентов системы (в том числе, каждого документа градостроительного проектирования); 2) как контекст в виде необходимой-обязательной связности каждого компонента со всеми иными компонентами системы.

1.2. Указанные смыслы предопределяют то, чтобы методические рекомендации не подготавливались в виде изолированных-автономных указаний отдельно для документа каждого вида, но как системные указания для разных документов взаимосвязанных,готавливаемых в контексте иных документов (воспроизводящих с соответствующими уточнениями положения из предшествующих документов и транслирующих отработанные уточнения в последующие документы).

2. Со стороны не подлинного градорегулирования¹⁰³³ обнаруживается иное.

2.1. С формальной и содержательной точек зрения отсутствует возможность для существования подлинных методических рекомендаций по подготовке документов градостроительного проектирования в условиях псевдоградорегулирования, поскольку:

- не бывает много разных смыслов;

- в отношении подготовки указанных документов существуют только те смыслы, которые указаны в пункте 1.1;

¹⁰³² См. *система зонального-правового градорегулирования*.

¹⁰³³ См. *несистема точечного-административного градостроительства*.

- в условиях псевдоградорегулирования фактически отвергнуты смыслы, указанные в пункте 1.1, - отвергнуты реализацией в дуалистическом законодательстве принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

2.2. Псевдоградорегулирование как сфера управления нуждается в публичном предъявлении фактов наличия некоторых рекомендаций – нуждается, несмотря на положение 2.1 об их невозможности. Существуют два вида гипотетических возможностей «предъявления, несмотря ни на что, невозможных рекомендаций»:

- вопреки пункту 1.2 предъявление рекомендаций в виде изолированных-автономных указаний отдельно для документа каждого вида - для документов, действие которых формально должно распространяться на весь город (генеральный план, правила землепользования и застройки, нормативы градостроительного проектирования), - документов по их сути системных, но предъявляемых без указания принципов и технологий их системного связывания друг с другом, поскольку такое указание подрывает основу псевдоградорегулирования и делает рекомендации в лучшем случае бесполезными¹⁰³⁴, а в худшем - вредными для *выгодоприобретательных интересов альфабенефициаров строительства*, то есть, автоматически превращает рекомендации в деструктивный для указанных субъектов документ, который надо либо не рекомендовать, либо запретить подготавливать;

- вопреки пункту 1.2 предъявление рекомендаций в виде изолированных-автономных указаний (изолированных от системных решений генерального плана и правил землепользования и застройки) отдельно для проектов планировки локальных территорий в рамках применения института комплексного развития территорий – суть рекомендаций по применению принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*¹⁰³⁵. Такого рода рекомендации обречены быть противоречивыми на грани абсурдности, поскольку должны как бы научить системно делать бессистемное дело, которое лучше всего делается всё же при отсутствии каких бы то ни было юридически значимых рекомендаций – «по месту и произвольному желанию заинтересованных лиц».

2.3. Получается, что в указанных условиях методические рекомендации либо бесполезны, либо вредны для дела псевдоградорегулирования.

Однако, сам факт наличия методических рекомендаций для псевдоградорегулирования может оказаться полезным, поскольку он как бы узаконивает то, что противится узаконению по формальным и содержательным основаниям, - может использоваться как дополнительная

¹⁰³⁴ См. по указанным причинам обречённый на неудачу и ставший неудачным пример методики подготовки нормативов градостроительного проектирования – пример, разобранный в аналитическом тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

¹⁰³⁵ См. *апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования*.

внешняя сила мнимого подавления аргументов рациональности ради реализации неподлинного.

ДГВБА - сила законодательная-административная-репутационная-методическая-непубличная (сила пятого уровня).

Рассмотренному процессу кумулятивного накопления внешних сил (мнимого подавления аргументов рациональности ради реализации неподлинного) предопределено достичь своего максимума – суть псевдо-максимума. Его содержание лучше всего уясняется по этапам: 1) этап начала предположительного продвижения к максимуму; 2) предпоследний этап перед достижением псевдо-максимума; 3) конец последнего этапа достижения псевдо-максимума.

Этап начала предположительного продвижения к максимуму. На этом этапе застройка определяется:

- в контексте окружения – согласно правилам землепользования и застройки (ПЗЗ);
- при обязательном проведении публичных слушаний (ПС), общественных обсуждений (ОО) – обязательных в соответствующих случаях;

Этап предпоследний - перед достижением псевдо-максимума. На этом этапе застройка определяется:

- вопреки контексту окружения – согласно не ПЗЗ, а принципу **локальной-внесистемной максимизации застройки**;
- при обязательном проведении ПС, ОО – обязательных в соответствующих случаях.

Конец последнего этапа достижения псевдо-максимума. С конца этого этапа застройка определяется:

- вопреки контексту окружения – согласно не ПЗЗ, а принципу локальной-внесистемной максимизации застройки;
- при отсутствии обязательности проведения ПС, ОО¹⁰³⁶.

Указанная целевым образом достигнутая ситуация может быть названа **апофеозом законотворчества для псевдоградорегулирования**, когда для **альфа-бенефициаров строительства** «нет ничего запретного и нет никого запрещающего для всего дозволенного». Это и есть псевдо-максимум **псевдоградорегулирования**¹⁰³⁷.

¹⁰³⁶ О законодательном упразднении безусловной обязательности проведения ПС и ОО см. «шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании.

¹⁰³⁷ См. «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.

Парадигмы градорегулирования альтернативные¹⁰³⁸

Вневременная логика предопределила «для использования историей» лишь две альтернативы градорегулирования (промежуточные вариации – не в счёт) в России, это: **несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)** и **система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ)**.

В свою очередь для постсоветской России предопределено было, чтобы:

- были представлены в законодательной и иной практике обе альтернативы – представлены благодаря внедрению **дуалистического законодательства**;
- на определённом этапе абсолютный приоритет должна была получить и действительно получила **несистема ТАГ**, особенно – в столичном регионе;
- приоритет применения несистемы ТАГ обеспечил на перспективу возможность распространения «по закону» **несоразмерной застройки** – формирование неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки в крупных городах¹⁰³⁹.

Парадокс понуждения логикой к ухудшению качества дуалистического законодательства по мере его развёртывания¹⁰⁴⁰

Дуалистическое законодательство о градорегулировании – это такое законодательство, которое содержит внутри себя взаимно отрицающие друг друга элементы А и Б. При этом А – это элементы заявленной, но не развёрнутой **системы зонального-правового градорегулирования**, Б – это элементы **несистемы точечного-административного градостроительства**.

Для развития такого дуалистического законодательства есть два пути:

- либо развёртывание элементов вида А с неизбежным упразднением элементов вида Б, что с точки зрения логики рациональности-справедливости¹⁰⁴¹ и возможно, и необходимо, но неприемлемо для **альфа-бенефициаров строительства**, которые посредством утверждения элементов вида Б обеспечивают свои **выгодоприобретательные** интересы через реализацию деструктурирующего города принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**;
- либо развёртывание элементов вида Б с вынужденным проявлением терпимости к существованию альтернативных-антагонистических элементов вида А по причине невозможности их упразднения в условиях не до конца упразднённого существования логики

¹⁰³⁸ См. также: **антропоцентрический и техноцентрический подходы в градорегулировании – объективные критерии отличия; «первородный грех» псевдоградорегулирования.**

¹⁰³⁹ См.: **деструкция города строительством; индикатор наличия/отсутствия идентичности морфологии застройки города и столичного мегаполиса, в частности;** а также рис. 24, 25, 26.

¹⁰⁴⁰ См. также: **эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.**

¹⁰⁴¹ См. **рациональность-справедливость в градорегулировании.**

рациональности-справедливости. В таких условиях неизбежно должно происходить и происходит следующее. Чем более развёртываются элементы вида Б (в соответствии с выгодоприобретательными интересами альфа-бенефициаров строительства), тем более очевидной становится их противоречивость (по контрастному сопоставлению с непротиворечивыми элементами вида А), тем далее продвигается процесс ухудшения качества дуалистического законодательства о градорегулировании.

Закономерные и неизбежные примеры такого продвижения обнаружены при определении, в частности, таких понятий, как:

- *внешний облик объектов, АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение;*
- *«шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании;*
- *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования;*
- *«приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.*

Парадоксы подлинного градорегулирования и псевдоградорегулирования

1. В условиях *дуалистического законодательства* предопределено существовать парадоксам как для подлинного градорегулирования, так и для псевдоградорегулирования. При этом парадоксы первого вида отражаются зеркально в парадоксах второго вида.

2. Для *подлинного градорегулирования* парадоксы характеризуются следующими положениями.

2.1. Подлинное градорегулирование не может отсутствовать, но его наличие должно быть представлено номинально по преимуществу, в том числе посредством усечений, искажений соответствующих положений.

2.2. Нет возможности выполнить указанные усечения-искажения иначе, как только путём введения в *дуалистическое законодательство* противоречий неустранимых-тупиковых и, соответственно, путём умолчаний о наличии таких противоречий, принудительно, необоснованно внедрённых в законодательство¹⁰⁴².

2.3. По причине наличия положений 2.1 и 2.2 нет возможности полностью запретить применение подлинного градорегулирования путём его вытеснения положениями псевдоградорегулирования¹⁰⁴³.

¹⁰⁴² См., например, пункт 1.3 в определении понятия *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

¹⁰⁴³ См., например, *АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно для псевдоградорегулирования документа*.

2.4. В силу положений 2.1 – 2.3 предопределено подлинному градорегулированию существовать **дамкловым мечом**, нависающим над псевдоградорегулированием в течение всего периода его существования, не оправданного непротиворечивой логикой рациональности.

3. Для **псевдоградорегулирования** парадоксы характеризуются следующими положениями:

3.1. Парадоксам псевдоградорегулирования предопределено было возникнуть вслед за неотвратимым утверждением и развёртыванием **несистемы точечного административного градостроительства**.

3.2. Парадоксам псевдоградорегулирования предопределено было не только возникнуть, но и достигнуть самой максимальной степени выражения, поскольку невозможно было бы указанной **несистеме ТАГ** достичь нынешнего доминирующего уровня существования и применения без того, чтобы не утвердить максимальным образом противоречия по отношению к **подлинному градорегулированию** – к альтернативной-враждебной **системе зонального-правового градорегулирования**, где таким парадоксам нет возможности возникнуть¹⁰⁴⁴.

3.3. То, что обозначено в пункте 3.2 (как максимальная парадоксальность парадоксов) имеет особые проявления, которые должны быть осмыслены аналитически ради достижения полноты понимания и ради формирования конструктивной позиции по отношению к нынешней **правовой реальности**, подлежащей исправлению. Это обозначение максимальной парадоксальности парадоксов существует в виде четырёх основных характеристик, которые могут быть адресованы четырём областям деятельности (законодательству, проектированию, образованию, управлению) – существует в виде «четырёх Н» (от первой буквы в слове «нет»): **нерешаемость** (законодательство), **несистемность** (проектирование), **недостаточность** (образование), **непрозрачность** (управление). Расшифруем каждую из этих четырёх букв Н.

3.3.1. **Нерешаемость** – это обозначение парадоксов в области законодательства. Иначе эта характеристика может быть обозначена словом «тупиковость» как принципиальная нерешаемость ряда актуальных вопросов и проблем градорегулирования по причине того, что дуалистическому законодательству заведомо предопределено было попасть в некоторые логико-смысловые тупики, когда рациональным образом уже не могут быть решены определённые вопросы без возвращения к началу и без их концептуального

¹⁰⁴⁴ См.: **максимализм градорегулирования подлинного; максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ; подлинное и неподлинное в градорегулировании: возможность существования и различения**.

перформатирования заново – без отвержения некоторых прежних, ошибочно принятых алгоритмов несистемного построения *законодательства о градорегулировании*¹⁰⁴⁵.

3.3.2. *Несистемность* - это обозначение парадоксов в области проектирования. Для данных видов парадоксов максимальная степень парадоксальности состоит в том, что не должно быть в действительности того, существование чего оправдывается-обеспечивается дуалистическим законодательством и несистемой ТАГ – узаконением ложной возможности «перепрыгивать» через системные решения общегородских документов градостроительного проектирования (генерального плана, правил землепользования и застройки) ради беспепелляционного утверждения деструктурирующего город принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* – ради реализации того, что называется *выгодоприобретательными интересами альфа-бенефициаров строительства*¹⁰⁴⁶.

3.3.3. *Недостаточность* - это обозначение парадоксов в области образования, или недостаточности компетенций, даваемых нынешним образованием. Предопределено существовать данному виду парадоксов, поскольку они являются прямым следствием предшествующих парадоксов мировоззрения – парадоксов, перелагаемых из области законодательства и области проектирования (см. пункты 3.3.1 и 3.3.2) в область образования. Для данного третьего вида парадоксов максимальная степень парадоксальности состоит в том, что не должно быть в действительности того, существование чего как бы оправдывается-обеспечивается дуалистическим законодательством и несистемой ТАГ – узаконением ложной возможности нецелостного видения реальности¹⁰⁴⁷, когда, например, предполагается, что, якобы: можно регламентировать габариты зданий отдельно от регламентирования фасадов зданий¹⁰⁴⁸; можно составлять проекты локальной застройки без установления предзаданных рамок со стороны общегородского контекста и без применения вариантных технологий комплексного моделирования (правового-параметрического-экономического-

¹⁰⁴⁵ См. *тупики, по ошибке созданные: сущность, причины возникновения, примеры*.

В рассматриваемых видах парадоксов максимальная степень парадоксальности состоит в том, что не должно быть в действительности того, чьё существование оправдывается-обеспечивается несистемой ТАГ – существование искусственно созданных, необязательных проблем в отношении:

- вопроса о санитарно-защитных зонах (см. *санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования; тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон*);

- вопроса о классифицировании градостроительных регламентов (см. *тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков*);

- вопроса об апартментах (см. *апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования*);

- вопроса о наёмных-арендных домах (см. *наёмные-арендные дома коммерческого использования*).

¹⁰⁴⁶ См. *системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании; комплексность застройки жилой*.

¹⁰⁴⁷ См. *целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градорегулирования*.

¹⁰⁴⁸ См. *регулирование внешнего облика застройки; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение*.

социального)¹⁰⁴⁹, основываясь исключительно на компетенциях планировочных-рисовательных¹⁰⁵⁰ без обязывающего применения компетенций в области права, экономики, социологии.

3.3.4. *Непрозрачность* - это обозначение парадоксов в области управления. Парадоксам свойственно «размножаться»: каждый парадокс влечёт за собой неотвратимое появление новых парадоксов. Факты их наличия негативно характеризуют управление, а поскольку они никак не могут быть упразднены в рамках *несистемы ТАГ*, то надо как-то воздействовать на ситуацию. Самые эффективные способы воздействия – это ограничения информации о градорегулировании, прежде всего задействование технологий умолчания о действительно существующей *правовой реальности*¹⁰⁵¹.

4. После состоявшегося утверждения в практике указанных видов парадоксов происходит то, чему предопределено случиться - «замыкается круговая траектория», то есть всё возвращается к своему началу, а именно: понуждения к умолчаниям о правовой реальности требуют утверждения пониженного уровня профессиональных компетенций в условиях незнания правовой реальности и спасительного нежелания её знать, далее распространяется удовлетворённость некачественным законодательством и деструктивными результатами его применения, продолжается инерционное движение в колее предзаданной практики оправдания и умножения парадоксов псевдоградорегулирования¹⁰⁵².

Параметрическая-правовая модель города – см. *правовая-параметрическая модель города*

*«Первородный грех» псевдоградорегулирования*¹⁰⁵³ – это деструктивная ситуация, не случайно, но намеренно созданная *альфа-бенефициарами строительства*:

- ради беспрепятственной максимизации их *выгодоприобретательных интересов*, в том числе за счёт недодачи минимально необходимого *бета-бенефициарам строительства*;
- посредством распространения *дуалистического законодательства*, предназначенного для того, чтобы: (а) отвергнуть фактически (не номинально - !) *ценности*

¹⁰⁴⁹ См., например, текст по адресу: http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/gogod-for-laif-2016_iue.pdf

¹⁰⁵⁰ См. *заложенность при псевдоградорегулировании*, а также см. рис. 19-4.2А и комментарии к нему.

¹⁰⁵¹ См. *комплементарность как потребность для псевдоградорегулирования; предопределения (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и ликвидационные*.

¹⁰⁵² См. *непрофессионализм – потребность в непрофессионализме и в сокрытии отсутствия, недостаточности профессионализма при несистеме ТАГ; заложенность при псевдоградорегулировании (несистеме точечного-административного градостроительства); феномен безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*. См. также рис. 25 и комментарий к нему.

¹⁰⁵³ См. также *лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве*.

пространственные базовые – отказаться от установления юридически значимых запретов на создание того, что меньше минимально необходимого; (б) отвергнуть принцип *зонального-правового градорегулирования* и заместить его деструктивным принципом *локальной-внесистемной максимизации застройки*; (в) негласно, по умолчанию утвердить для практического применения парадигму тотальной ситуативности-вседозволенности – деструктивную парадигму уничтожения *подлинного градорегулирования*¹⁰⁵⁴;

- факт нахождения в тупике которой должен замалчиваться, а потому и замалчивается относительно успешно посредством распространения ложного, но комплементарного отношения к деструктивной *несистеме точечного-административного градостроительства*¹⁰⁵⁵.

*Перебор застройки, недобор застройки*¹⁰⁵⁶

Представления о переборе-избытке-избыточности, либо о недоборе-недостатке-недостаточности чего-либо тогда лишь могут возникать, когда имеется представление о достаточности – о норме¹⁰⁵⁷.

В градорегулировании такое представление о достаточности-норме исходно, то есть объективно существует независимо от того, осознаётся, признаётся, или нет его наличие в головах субъектов, причастных к градорегулированию. Реальность потому так устроена, что градорегулированию невозможно не быть, а признаки его наличия проявляются первоначально через неупразднимые запреты¹⁰⁵⁸, на фундаменте которых начинается самовоздвижение здания градорегулирования: после запретов – законодательное принуждение к признанию *базовых ценностей пространственных*, затем – восхождение к *над-базовым ценностям пространственным*¹⁰⁵⁹, далее – осознание того, что существует *соразмерная застройка* и необходимость её параметризации юридически значимыми нормами¹⁰⁶⁰ и наконец – понуждение к приятию рационального порядка градорегулирования, без которого в принципе не может образовываться рациональная морфология застройки, в частности в мегаполисе, - морфология поляризованная-дифференцированная¹⁰⁶¹.

¹⁰⁵⁴ См. *парадигмы градорегулирования альтернативные*.

¹⁰⁵⁵ См. *умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании*.

¹⁰⁵⁶ См. *соразмерная застройка; идентичность морфологии застройки города*.

¹⁰⁵⁷ См. *критериальность в градорегулировании*.

¹⁰⁵⁸ См. *запреты в градорегулировании*.

¹⁰⁵⁹ См. в табличной форме представленное пояснение к определению понятия *качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города*.

¹⁰⁶⁰ См. *критериальная шкала соразмерности застройки*.

¹⁰⁶¹ См. *аксиоматика градорегулирования*, а также см. рис. 19-2.3А, фрагмент б2.

Существуют неотрывно друг от друга то, что называется «перебор застройки» и «недобор застройки». Эти факты неотвратно должны происходить во взаимосвязи, а потому и происходят в условиях применения **несистемы точечного-административного градостроительства** – происходят в следующих взаимосвязанных проявлениях:

1) перебор жилой застройки на локальном уровне:

1а) почти тотальный перебор несоразмерной жилой застройки на локальном уровне¹⁰⁶². Этот вид перебора застройки является неизбежной, «генетической» характеристикой **несистемы ТАГ**, её визитной карточкой¹⁰⁶³;

1б) перебор застройки в виде «блуждающих-неприкаянных» небоскрёбов на общегородском уровне¹⁰⁶⁴ – перебор как неотвратимое следствие недобора вида 2г (см. ниже);

2) недобор жилой, социальной и иной застройки:

2а) почти тотальный недобор соразмерной жилой застройки на локальном уровне – недобор как неотвратимое следствие перебора вида 1а;

2б) недобор жилой застройки в виде наёмных-арендных домов, точнее, почти тотальное отсутствие таких домов, остро необходимых городу¹⁰⁶⁵;

2в) недобор инфраструктурных объектов социального обслуживания на локальном уровне – недобор как неотвратимое следствие перебора вида 1а;

2г) недобор застройки в виде небоскрёбов, сконцентрированных в одном-двух местах - в «безразмерном» мега-центре мегаполиса. Этот вид недобора застройки неотвратно должен себя обнаружить в условиях применения **несистемы ТАГ**, а потому и обнаруживает себя как значимый морфологический факт – ещё одно свидетельство нерациональной организации порядка управления городом¹⁰⁶⁶.

Деформированный баланс указанных видов перебора застройки и недобора застройки характеризует неэффективную морфологию застройки города ныне и для будущих поколений горожан – морфологию застройки неполяризованную-недифференцированную¹⁰⁶⁷.

План реализации генерального плана – это то:

¹⁰⁶² См., например, рис. 1, 2, 6, 7, 10-13.

¹⁰⁶³ См. **главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства, локальная-внесистемная максимизация застройки.**

¹⁰⁶⁴ См. рис. 19-4.2Б.

¹⁰⁶⁵ См. в тексте, размещённом по адресу <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>, раздел 1.13.1.1 (стр. 14-15), озаглавленный так: *Почему в городе, развитие которого направляется несистемой ТАГ, должно гарантированным образом быть обеспечено отсутствие наёмных-арендных домов коммерческих?*

¹⁰⁶⁶ См. рис. 19-4.2А.

¹⁰⁶⁷ См. рис. 19-2.3А (фрагмент а2), 19-2.3Б, 19-4.2В, 25, 26 а также **прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса.**

1) чего исключительно важное значение не было оценено новеллами, внедрёнными в своё время в ГрК РФ (в порядке его совершенствования), посредством которых этот документ не был признан главным по реализации генерального плана, по передаче энергии смыслов из «вышестоящего» документа в последующие **документы градостроительного проектирования**;

2) что, не представляя собой противоречия ГрК РФ, может и должен стать:

2.1) главным связующим звеном между **генеральным планом** и **правилами землепользования и застройки**¹⁰⁶⁸;

2.2) одним из компонентов в ряду **индикаторов работоспособности местных систем градорегулирования**¹⁰⁶⁹.

Планирования альтернативные виды – упреждающее-необманное планирование и догоняющее-обманное планирование

В подлинном градорегулировании существует только один вид подлинного планирования. Это упреждающее планирование. Упреждающее в том смысле, что загодя, на будущее устанавливаются балансы между (а) максимальными планируемыми значениями показателей объёмов застройки и (б) минимальными значениями показателей для инфраструктуры, создание которой планируется для обслуживания-обеспечения запланированной застройки. Эти балансы являются рамочными («гибкими», но не в бесконечных пределах) и юридически значимыми – их не допускается полностью игнорировать в процессе реализации планов¹⁰⁷⁰.

Псевдоградорегулирование основано на свободе, особым образом понимаемой. Свободе от **рациональности-справедливости** - свободе, специальным **дуалистическим законодательством** утверждаемой ради приоритетной реализации принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** для обеспечения **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**. Указанные юридически значимые балансы ограничивают свободу псевдоградорегулирования от рациональности и справедливости, поэтому они не нужны, а вместе с ними фактически отвергается потребность в подлинном планировании (но номинальная потребность в его наличии «священна» - сохраняется на уровне юридически не обязательных положений). При отсутствии обязательности соблюдения

¹⁰⁶⁸ См. **зонирование функциональное и зонирование правовое-градостроительное: особенности и взаимообусловленность**.

¹⁰⁶⁹ См. также вопросы (2.4.1), (2.4.3) таблицу 4П10 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁰⁷⁰ См. **система зонального-правового градорегулирования; апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования**.

балансов неизбежно возникают следствия: инфраструктура отстаёт вплоть до критического уровня; отставание требуется срочно ликвидировать в авральном порядке; пока отставание ликвидируется псевдоградорегулирование продолжает функционировать; объёмы незапланированной застройки ещё более возрастают (во исполнение принципа её локальной-внесистемной максимизации) и начинают в очередной раз перекрывать попытки восстановить однажды утраченный и «убегающий» баланс.

Возникает ситуация псевдоградорегулирования-псевдопланирования, или «аутсайдерства по закону», когда догоняющему ликвидировали в принципе возможность когда-либо догнать догоняемого¹⁰⁷¹.

Плата за изменение вида, видов разрешённого использования недвижимости¹⁰⁷²

Это понятие определяется совокупностью следующих положений.

1. Неизбыточно существовал, существует и будет существовать такой вид действий, который можно называть изменением вида, видов разрешённого использования недвижимости (изменение ВРИН).

Не могут такие действия выполняться без содействия местной власти, а такое содействие называется предоставлением муниципальной (государственной) услуги. По-разному осуществляются такие услуги при различных *типах градорегулирования*.

2. В условиях функционирования *системы зонального-правового градорегулирования (ЗПГ)* предопределено быть тому, чтобы логика предоставления муниципальной услуги по изменению ВРИН основывалась бы на следующих положениях – чрезвычайно простых и ясных:

2.1) местная власть, руководствуясь законодательством, должна заблаговременно определять широту/узость возможностей выбора ВРИН посредством установления юридически значимых *градостроительных регламентов* в составе этой же властью утверждённых *правил землепользования и застройки (ПЗЗ)*;

2.2) существует универсальная норма как в Земельном кодексе РФ, так и в Градостроительном кодексе РФ, согласно которой правообладатели недвижимости вправе по

¹⁰⁷¹ См. *предопределения (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной; предопределения (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и ликвидационные; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.*

¹⁰⁷² Определение данного понятия составлено с учётом текста ответа на вопрос (1.2.6) в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

своему усмотрению выбирать любой вид её разрешённого использования, указанный в ПЗЗ¹⁰⁷³;

2.3) факты изменения ВРИН удостоверяются местной властью в порядке предоставления соответствующей муниципальной услуги, которая по её сути (соотнесённой с **рациональностью-справедливостью в градорегулировании**) в заданных условиях не может быть иной, как только бесплатной. То, что это именно так, подтверждается следующим образом. Для того, чтобы быть платной, соответствующая муниципальная услуга должна быть обозначена как платная в федеральном законодательстве¹⁰⁷⁴, но такое обозначение в отношении изменения ВРИН отсутствует в федеральных актах. Это значит, что в общем случае изменение ВРИН является бесплатной муниципальной услугой. Кроме одного исключения, которое рассмотрено далее – в пункте 3.

3. В условиях функционирования **несистемы точечного-административного градостроительства (ТАГ)** предопределено быть тому, чтобы логика предоставления муниципальной (государственной) услуги по изменению ВРИН основывалась бы на диаметрально противоположных положениях (по сравнению с положениями, изложенными в пункте 2):

3.1) в отличие от положения 2.1 в условиях несистемы ТАГ местная власть как бы получила право не определять заблаговременно широту/узость возможностей выбора ВРИН посредством освобождения от обязанности установления юридически значимых **градостроительных регламентов** в составе **правил землепользования и застройки (ПЗЗ)**. Объяснение того, как, какими псевдозаконодательными способами создана обновлённая **правовая реальность в градорегулировании** – создана псевдовозможность для того, чтобы отказаться от заблаговременной подготовки и утверждения подлинных ПЗЗ, представлено в тексте определения понятия **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования**¹⁰⁷⁵;

¹⁰⁷³ См., например, пункт 3 статьи 85 ЗК РФ: «Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования».

¹⁰⁷⁴ Частью 3 статьи 8 Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" установлено, что вопрос об определении платности/бесплатности услуги решается исключительно федеральным законодательством.

¹⁰⁷⁵ Предлагается также обратить внимание на наличие:

- дополнительных объяснений по обсуждаемому вопросу, содержащихся в определении понятия **феномен правил землепользования и застройки для Москвы**;
- доказательств оправданности применения в данном фрагменте слов «псевдозаконодательные способы» по причине обнаружения в соответствующих актах противоречий тупикового характера.

3.2) в условиях намеренно организованного невыполнения должного, отсутствия должного в виде отсутствия заблаговременно подготовленных, подлинных ПЗЗ предопределено быть следующему:

3.2.1) должны исходно отсутствовать основания для принятия обдуманных решений относительно возможности/невозможности изменения ВРИН;

3.2.2) при отсутствии таких заблаговременно подготовленных оснований приходится их каждый раз создавать индивидуально, в ручном режиме¹⁰⁷⁶. Такая работа уже не является по её сути рутинной, механистической работой администраторов по предоставлению государственной/муниципальной услуги (сравни с пунктом 2.3), но аналитической работой специалистов соответствующих компетенций и квалификации – работой, которая не может выполняться без соответствующей оплаты. Здесь возникает развилка из двух гипотетических возможностей – оплата из бюджета, либо оплата со стороны заявителей, правообладателей недвижимости;

3.2.3) оплата из бюджета как возможность сразу исключается из рассмотрения, поскольку оправдание необходимости выделения именно бюджетных средств может состояться только в отношении массовых, постоянных, рутинных («не творческих») работ, проводимых работниками администрации. Более того, невозможность такого оправдания усугубляется наличием альтернативного способа бесплатного предоставления государственных/муниципальных услуг (см. пункт 2) – способа, который оказался «забытым» по причине целенаправленного отвержения *системы ЗПГ* и утверждения ей противостоящей, антагонистической *несистемы ТАГ*;

3.2.4) в созданных условиях не остаётся иного способа, как только сделать платной предоставление государственной/муниципальной услуги по изменению ВРИН – платной за счёт заявителей, правообладателей недвижимости. Но для этого следует преодолеть препятствие со стороны федерального законодательства – обеспечить принятие соответствующего акта, позволяющего считать, что изменение ВРИН является платной государственной/муниципальной услугой в соответствующих случаях;

3.3) описана ситуация, когда в императивном порядке «цель оправдывает средства». В силу логики функционирования *несистемы ТАГ* надлежало выполнить, а потому и было выполнено следующее:

¹⁰⁷⁶ См. *ручное управление в градорегулировании*.

3.3.1) был принят Федеральный закон, согласно которому не для всех, но только для некоторых территорий Российской Федерации изменение ВРИН с некоторого исторического момента было превращено из прежде бесплатной в платную государственную услугу¹⁰⁷⁷;

3.3.2) на основании указанного Федерального закона были приняты акты регионального уровня, посредством которых был организован массовый процесс предоставления на платной основе государственной услуги по изменению ВРИН¹⁰⁷⁸;

3.4) указанными действиями вкупе с иными действиями был расширен псевдозаконотворительный фундамент для функционирования *несистемы ТАГ* – фундамент, который исходно оказался выстроенным на противоречиях непреодолимого-тупикового характера¹⁰⁷⁹.

*Плохое и хорошее – критерии недопущения плохого-недозволенного в градорегулировании*¹⁰⁸⁰

Для дуалистического законодательства многое предопределено¹⁰⁸¹. В том числе, предопределено быть отсутствию указанных критериев качества в юридически значимом статусе и, соответственно, - предопределено быть публично отрицаемой вседозволенности (кроме недопущения нарушать элементарные требования конструктивной безопасности). Результаты осмысления этой ситуации излагаются ниже.

1. В отношении указанных критериев наблюдается парадокс, определяемый следующими положениями.

С одной стороны, всегда, как бы вне времени существуют понуждающие к уразумению доказательства наличия объективных критериев для начального-исходного отделения плохого-недозволенного от хорошего-дозволенного в градорегулировании (см. *ценности пространственные-базовые*, а также ниже – пункт 2).

¹⁰⁷⁷ Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту РФ – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

¹⁰⁷⁸ Речь идёт, в частности, о: 1) Законе г. Москвы от 10 июля 2013 г. N 42 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 19 декабря 2007 года N 48 "О землепользовании в городе Москве"; 2) Постановлении Московской областной Думы от 19.12.2013 № 18/72-П «О Законе Московской области «О внесении изменений в Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области».

¹⁰⁷⁹ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства; абсурд как максимальность противоречия – феномен проявлений в дуалистическом законодательстве о градорегулировании.*

¹⁰⁸⁰ См. также *критериальность в градорегулировании.*

¹⁰⁸¹ См. *дуализм законодательства о градорегулировании; предопределения и предустановления в градорегулировании; предопределения (I) для несистемы точечного-административного градостроительства.*

С другой стороны, несмотря на указанные вневременные и неопровержимые доказательства существуют свидетельства текущей законодательной и проектной практики отвержения-непризнания таких критериев¹⁰⁸². Для нынешней ситуации это закономерно и неизбежно, поскольку дуалистическое законодательство существует и продолжает развёртываться благодаря **альфа-бенефициарам строительства, выгодоприобретательные интересы** которых обеспечиваются не иначе, как посредством применения негласного принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** – суть принципа вседозволенности, то есть принципа отрицания критериев-ограничителей. Их признание означало бы нечто невозможное – самоупразднение альфа-бенефициаров строительства.

2. Существуют положения, которые артиклируют доказательства объективного наличия критериев базового-начального качества в градорегулировании – критериев, существующих для практического использования при двух видах ситуаций – А и Б.

Ситуация вида А – это ситуация, когда законодательно (посредством федерального законодательства о техническом регулировании) признаётся то, чего не признавать никак нельзя, – признаются все требования (суть - критерии) безопасности всех видов, а именно: безопасности конструктивной-технологической-механической – А1; безопасности иных видов – А2 (антропометрической, функционально-пространственной, психологической, социальной)¹⁰⁸³.

Ситуация вида Б – это ситуация, создаваемая путём использования как «фундамента» ситуации вида А для её дальнейшего развёртывания-наращивания уже в «местном законодательстве» (в том числе в правилах землепользования и застройки) – путём установления более высоких требований-критериев качества, явленных юридически значимыми границами-параметрами между областью плохого-недозволенного и областью хорошего-дозволенного, а именно установлением требований-критериев для **соразмерной застройки**¹⁰⁸⁴.

¹⁰⁸² См., например: вопрос 3.2.2 о минимальных размерах земельных участков многоквартирных домов – вопрос, рассмотренный в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf; а также рис. 1, 2, 4.

¹⁰⁸³ Виды безопасности поименованы (не исчерпывающим образом) в:
- части 1 статьи 7 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- части 6 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2009 № 384 «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», где в том числе поименованы требования: 1) *механической безопасности*; 2) *пожарной безопасности*; 3) *безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях*; 4) *безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях*; 5) *безопасности для пользователей зданиями и сооружениями*; 6) *доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения*; 7) *энергетической эффективности зданий и сооружений*; 8) *безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду*.

¹⁰⁸⁴ См. **критериальная шкала соразмерности застройки**, где, в частности, указаны такие требования-критерии применительно к различным территориальным зонам, как: максимальная этажность многоквартирных домов;

В условиях существования дуалистического законодательства, когда не случайно отсутствует ситуация вида А, отсутствует по причине неустановления непосредственно в федеральном законодательстве требований-критериев вида А2 (неустановления запретов на создание многоквартирных домов на земельных участках с площадью меньше минимально необходимой-допустимой¹⁰⁸⁵), а также неустановления права для власти регионального и местного уровней определять запреты на создание застройки с уровнем инфраструктурной сбалансированности ниже минимально необходимых-допустимых пороговых значений¹⁰⁸⁶, predetermined образом не возникает и возникает следующее:

- невозможно быть тому, чтобы возникла в качестве общераспространённой ситуация вида Б – невозможно быть желаемой ситуации «законодательного понуждения к улучшению качества городской среды»;

- закономерно-неизбежно быть отсутствию юридически значимых критериев недопущения плохого-недозволенного и, соответственно, должно происходить и происходит утверждение противоположной ситуации – ситуации фактического поощрения действий по созданию плохого-недозволенного, например, в виде того, что стало называться «человейниками», «неприкаянными небоскрёбами», а также в виде утверждения иных проявлений несоразмерной застройки¹⁰⁸⁷.

Подлинное и неподлинное в градорегулировании: возможность существования и различения

Слова «подлинное» и «неподлинное» отражают проявления категории качества. Важно уяснить, какова область существования категории качества применительно к градорегулированию. Гипотетическое предположение о том, что такой областью является тотальная субъективность должно быть отвергнуто уже по той причине, что в градорегулировании не может не быть объективной компоненты в виде безопасности, в том числе в виде неких *базовых ценностей пространственных*. Значит, областью существования категории качества в градорегулировании является сочетание области объективного и области

запрет на создание квартир площадью меньше минимально допустимой; плотность застройки; максимальная площадь кварталов; минимальные требования к «периметральности» застройки; минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки; иные требования-критерии, подлежащие установлению в градостроительных регламентах правил землепользования и застройки.

¹⁰⁸⁵ См. рис. 1, 2 и комментарии к ним.

¹⁰⁸⁶ См. *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки*.

¹⁰⁸⁷ См. рис. 1, 2, 4, 6, 10, 12, 13, 19-1-Б-а правый блок, 19-1-В правый блок, 19-2.2, 19-4.2Б, 22, 24, 25, 26 и комментарии к этим рисункам.

субъективного¹⁰⁸⁸. Далее должно быть осмыслено, как это сочетание организовано. Здесь обнаруживается развилка из двух направлений:

- направление А – признание указанного сочетания посредством законодательного закрепления базовых ценностей пространственных – заложения основ для развёртывания **системы зонального-правового градорегулирования**;

- направление Б – непризнание указанного сочетания, отказ от законодательного закрепления базовых ценностей пространственных, посредством такого отказа заложение основ для развёртывания **несистемы точечного-административного градостроительства** и для применения деструктурирующего города принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**.

Подлинное признаёт то, чего не признавать нельзя. Поэтому подлинное отождествляется с рациональным. В данном случае с направлением А – с системой зонального-правового градорегулирования. К тому, что реально существует в виде рационально организованной системы¹⁰⁸⁹, приложимы критерии различения подлинного от неподлинного¹⁰⁹⁰.

Подлинность-идентичность города-мегаполиса и модель морфологической идентичности застройки города-мегаполиса¹⁰⁹¹

1. То, что никому неизвестно, не существует, якобы, подлинным существованием. Это ложное утверждение, поскольку подлинное существование не нуждается в том, чтобы его существование обязательно было бы объектом обретения неложного знания и понимания.

2. Подлинность-идентичность города-мегаполиса существует, как минимум, на двух уровнях: на уровне предсуществования-предпонимания и на уровне целевого созидания морфологии застройки.

3. На уровне предсуществования-предпонимания подлинность-идентичность города-мегаполиса существует «от обратного» - в виде модели, противоположной «модели морфологической неидентичности застройки города-мегаполиса»¹⁰⁹².

Поскольку подлинность-идентичность города-мегаполиса является безусловной ценностью как для горожан, так и для подлинных профессионалов, то «модель

¹⁰⁸⁸ Если бы было иначе, то не требовалось бы ничего различать по причине оправданности-вседозволенности всего без разбора. См. ***абсолютная амнистия преступлений через законодательство в условиях псевдоградорегулирования***.

¹⁰⁸⁹ Необязательно быть полностью воплощённой на практике такой системе.

¹⁰⁹⁰ См. ***критерии и примеры отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования...; методология определения понятий градорегулирования***.

¹⁰⁹¹ См. ***идентичность/неидентичность морфологии застройки мегаполиса; измеримость/неизмеримость результатов применения к мегаполису того, или иного типа градорегулирования; идентичность морфологии застройки города***.

¹⁰⁹² Визуальные образы такой «модели неидентичности» представлены на рис. 19-4.2Б; 19-4.2В; 24; 25.

морфологической неидентичности города-мегаполиса» должна быть отвергнута и вместе с ней должна быть отвергнута *несистема точечного-административного градостроительства*, которая гарантированным образом обеспечивает неотвратимое воспроизводство именно такой неидентичной-деструктивной модели¹⁰⁹³.

4. На следующем, более высоком уровне обретенной разумности и должного профессионализма соразмерная застройка возникает не иначе, как только в рамках *системы зонального-правового градорегулирования* согласно «модели морфологической идентичности застройки города-мегаполиса» - модели, которая обретается как результат моделирования правового-параметрического застройки города и переключает-перенаправляет его развитие с производства *несоразмерной застройки* на создание *соразмерной застройки*, переключает на направления, реализация которых гарантируются положениями системных документов градорегулирования (включая *генеральный план, правила землепользования и застройки*) – положениями, которым посредством исправленного *дуалистического законодательства* должна быть возвращена их юридическая значимость.

Полный формат и не полный формат жилых функций - составление комплексной типологии видов жилых и квази-жилых объектов

Понимание содержания проблем *градорегулирования* и логико-правовых алгоритмов их решения обретается с использованием *методологии определения понятий градорегулирования*, включая использование «принципа целостности» в отношении фрагментов *правовой реальности*.

Например, такого её фрагмента, как «виды жилых объектов». Рассмотрение данной проблемы позволяет обнаружить, что:

- тупиковым с методологической точки зрения является до сих пор применяемый в законодательстве аналитический путь, при котором виды жилых объектов рассматриваются как бы сами по себе – без их включённости в триаду «проживание-жильё-жильцы»;

- целостность-неразрывность указанных трёх компонентов указывает на то, что аутентичное определение непротиворечивой полноты видов жилья (а также недо-жилья, квази-жилья в виде апартаментов) лишь тогда в принципе возможно, когда понятие «проживание» получит дифференцированное определение, имея в виду узаконение двух видов функций проживания – полноформатной и не полноформатной. При этом, в отличие от неполноформатности, полноформатность означает полноту предоставляемых видов

¹⁰⁹³ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города; непрофессионализм – потребность в непрофессионализме и в сокрытии отсутствия, недостаточности профессионализма при несистеме ТАГ.*

бесплатного социального обслуживания как возможность посещения детьми детских садов и школ, а также посещение всеми горожанами поликлиник;

- дифференцированные функции проживания соответствующим образом трансформируются в дифференцированную типологию жилья, а также и в *идентичную морфологию застройки города*¹⁰⁹⁴.

Понимание процессов градорегулирования через предопределения и понуждения логикой

Смысл указанного понятия лучше всего усваивать на примерах. Таких, как примеры определений следующих понятий:

- *столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего;*

- *апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования;*

- *санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.*

Понуждение к приятию того, что есть сейчас, потому, что другого нет и не будет – понуждение к приятию несоразмерной застройки в условиях олигополии строительной отрасли

Альфа-бенефициары строительства (АБС) ради своих *выгодоприобретательных интересов* имеют возможность эксплуатировать *несистему точечного-административного градостроительства* таким образом, что они являются свободными от ограничений *градорегулирования*, то есть могут внедрять в каждую единицу территории города объём застройки «больше максимального» - имеют возможность благодаря принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*, фактически (не номинально) заместившему принцип *зонального-правового градорегулирования* и применяемому в согласии с заинтересованными *АБС* в составе администрации¹⁰⁹⁵.

Это значит, что:

¹⁰⁹⁴ См. *апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования; проживание-проживающие-жильё: пример применения методологии определения понятий градорегулирования.*

¹⁰⁹⁵ См. *АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа.*

1) в условиях фактически существующей олигополии на рынке массового жилья¹⁰⁹⁶ предопределено быть, чтобы горожанам предлагалась, а потому и предлагается почти исключительно *несоразмерная застройка*¹⁰⁹⁷;

2) по прошествии недолгого времени горожанам, их детям уже ныне заблаговременно предопределено искать компенсацию того, что они недавно недополучили в виде минимально необходимых пространств «дворов» многоквартирных домов, искать компенсацию путём исхода туда, где они найдут для себя *соразмерную застройку*, предлагающую не меньше того, что минимально необходимо для безопасной и достойной жизни горожан¹⁰⁹⁸.

*Понятия градорегулирования*¹⁰⁹⁹ – это материализованные словесными обозначениями-определениями целостные фрагменты реальности, существующие в виде нематериализованных, материализованных и смешанных образований, относящихся к пространству жизнедеятельности людей и процессам его создания.

*Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)*¹¹⁰⁰

ПЗЗ – это:

1) то, чему невозможно не быть в условиях цивилизованного государства, которому, в свою очередь, невозможно быть при отсутствии прав собственности частных лиц на земельные участки и иные объекты недвижимости;

2) то, что определено диаметрально противоположным образом в ГрК РФ - определениями вида А для подлинного градорегулирования¹¹⁰¹ и определениями вида Б для псевдоградорегулирования¹¹⁰²;

3) то, что посредством определений вида А позволяет полноценно и эффективно применять институт градостроительного зонирования¹¹⁰³;

¹⁰⁹⁶ См. *олигополия строительной отрасли – взгляд со стороны градорегулирования*.

¹⁰⁹⁷ См.: *дворовая-квартирная-многоквартирная застройка и предопределения для иных видов городской соразмерной и несоразмерной застройки; тычковая-торчковая застройка*; рис. 1, 2, 3, 19-1-Б-а (правый блок), 19-2.2, 19-3.3, 21, 22 и комментарии к ним.

¹⁰⁹⁸ См. *исход горожан из несоразмерной застройки в мегаполисах как результат применения несистемы ТАГ, предопределённый для будущего; тщетность положительных намерений-действий по отношению к городу - возможность их обращения в отрицательные результаты*.

¹⁰⁹⁹ См. *определения понятий градорегулирования*.

¹¹⁰⁰ См. также: *генеральный план; апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования; метаморфозы обращения реального во мнимое и наоборот в условиях псевдоградорегулирования; критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий; индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования*.

¹¹⁰¹ См. *система зонального-правового градорегулирования*.

¹¹⁰² См. *несистема точечного-административного градостроительства*.

¹¹⁰³ См. раздел 1 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

4) то, что посредством определений вида Б позволяет полностью упразднить из практики применение института градостроительного зонирования, заменив его диаметрально противоположной практикой, основанной на деструктивном принципе *локальной-внесистемной максимизации застройки*¹¹⁰⁴.

Факт наличия в *дуалистическом законодательстве* диаметрально противоположных друг другу положений 3 и 4 свидетельствует:

- об особом применении морали при псевдоградорегулировании¹¹⁰⁵;

- об утверждении деструктурирующей город практики градорегулирования посредством создания неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки¹¹⁰⁶.

Правовая-параметрическая модель города – это то, что является результатом правового-параметрического моделирования города, которое в подлинном виде не всегда выполняется.

Диаметрально противоположные виды восприятия моделирования города являются *альтернативные парадигмы градорегулирования – система зонального правового градорегулирования (система ЗПГ) и несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)*. Приглядимся к обозначенным различиям.

1. Одно из главных отличий системы ЗПГ от несистемы ТАГ заключается в том, что первая (в отличие от второй):

1.1) не только прямым образом планирует развитие города посредством указаний на конкретные объекты предстоящего строительства,

1.2) но и косвенно планирует – путём публичного предъявления «всем и каждому» правовых гарантий для строительства, реконструкции объектов с некоторыми предельными параметрами при том, что не требуется заведомо знать о том, какие конкретно субъекты, в какое конкретно время, какие объекты с какими конкретно особенностями будут создавать (помимо достаточного знания о предельных параметрах).

2. Поэтому при *системе ЗПГ* необходимым образом должна быть создана и активно применяться правовая-параметрическая модель города (ППМГ), которая:

¹¹⁰⁴ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

¹¹⁰⁵ См. мораль в градорегулировании; справедливость-рациональность, рациональность-справедливость в градорегулировании; цинизм – сущность и неизбежность появления цинизма у субъектов, применяющих дуалистическое законодательство о градорегулировании; лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве.

¹¹⁰⁶ См. альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан; идентичность морфологии застройки города; «Шанхаизация-токизация» - символы максимизации неидентичной морфологии застройки мегаполисов в условиях псевдоградорегулирования.

2.1) как бы сама собой развёртывается из признания *ценностей пространственных базовых*, развёртывается в *критериальную шкалу соразмерной застройки*, далее – в *идентичную морфологию застройки города*;

2.2) воплощается в проявлениях *документов градостроительного проектирования*, связанных друг с другом *эстафетными связями* (генеральный план – правила землепользования и застройки – план реализации генерального плана – комплексные модели локальных планировок-проектов).

3. Для *несистемы ТАГ* предопределено быть следующему:

3.1) предопределено, чтобы ППМГ отвергалась (но только фактически, не номинально – без деклараций), поскольку указанная модель вредна для такой несистемы по той причине, что она предполагает аналитическую работу по заблаговременному определению системного контекста в отношении города – того, что после уже состоявшегося отвержения *зонального-правового градорегулирования* мешало бы неограниченному применению принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* (принципа *ЛВМЗ*) ради *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*;

3.2) предопределено, чтобы:

3.2.1) негативно воспринимался сам факт отсутствия моделирования в отношении города, а потому наличие процесса моделирования должно быть предъявлено публично, в том числе в виде соответствующих правовых актов;

3.2.2) при *несистеме ТАГ* отсутствовали возможности явиться моделированию в подлинном виде – в виде публичного, упреждающего застройку правового-параметрического моделирования, но есть только одна возможность (до тех пор, пока применяется несистема ТАГ): следуя в поводу за реализацией принципа *ЛВМЗ*, декларативно предъявить моделирование в виде как бы планирования инфраструктуры - планирования, «задним числом» выполняемого вдогонку за ушедшей вперёд и уже не достижимой застройкой, обречённой быть разбалансированной в инфраструктурном отношении¹¹⁰⁷.

Правовая реальность в градорегулировании - это смыслы, явленные и не явленные пониманию в виде положений:

- непосредственно зафиксированных в законодательстве – в текстах законов, подзаконных актов, а также в виде текстов, показателей, карт, схем в местных документах градорегулирования;

¹¹⁰⁷ См.: *не-планирование, или мнимое-догоняющее-недогоняющее планирование как потребность в условиях применения несистемы ТАГ; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.*

- опосредованно содержащихся в законодательстве как нормы, которые ныне в нём отсутствуют номинально, но должны быть там представлены, а также нормы, которые должны быть изъяты из законодательства по причине их противоречивости, нерациональности, деструктивности;

- являющих собою логико-смысловую модель рационального и справедливого устройства законодательства на федеральном, региональном и местном уровнях как программу совершенствования законодательства.

Это значит, что правовая реальность шире действующего законодательства.

В отношении законодательства о градорегулировании должно быть приобретено понимание его раздвоенности, необходимости преодоления *дуализма законодательства*¹¹⁰⁸ и его совершенствования посредством подготовки и реализации соответствующей программы¹¹⁰⁹.

Пределы роста для мегаполиса¹¹¹⁰

Это понятие определяется следующими положениями.

1. Со стороны теории и практики обнаруживается существование альтернативных определений этого понятия.

Согласно первому альтернативному определению (I) ***пределы роста для мегаполиса*** – это то, что намеренно не устанавливается в статусе юридически значимых положений (применительно ко всему мегаполису и к его отдельным территориям) и благодаря такому неустановлению обеспечивает развёртывание процесса функционирования ***несистемы точечного-административного градостроительства*** – обеспечивает несистемное развитие мегаполиса на основе утверждения принципа ***локальной-внесистемной максимизации застройки*** ради достижения приоритетов в реализации выгодоприобретательных интересов ***альфа-бенефициаров строительства*** за счёт недоучёта интересов, небрежения интересами иных горожан.

Согласно второму альтернативному определению (II) ***пределы роста для мегаполиса*** – это то, что намеренно, заблаговременно и специально устанавливается в статусе юридически значимых положений, в обязательном порядке устанавливается в процессе функционирования ***системы зонального-правового градорегулирования*** ради сбалансированного учёта

¹¹⁰⁸ См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

¹¹⁰⁹ См. раздел 6 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹¹¹⁰ См. также *морфология застройки города, виды морфологии застройки города; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики; идентичность морфологии застройки города; альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране*.

интересов всех горожан (не только альфа-бенефициаров строительства) путём выделения двух видов территорий – территорий вида А и территорий вида Б:

- территории вида А – это территории мега-центра мегаполиса. Всем правообладателям земельных участков в пределах этих территорий заблаговременно и бессрочно предоставляется право возводить объекты без ограничения их высоты – небоскрёбы. Имея такой статус, указанные территории становятся: а) как бы ёмкостью-магнитом, способным втягивать в себя почти неограниченный функциональный потенциал развития мегаполиса – деловой, общественный-культурный-развлекательный, а также жилищный, специфическим образом ориентированный на особо активные и мобильные категории граждан; б) правовым и экономическим инструментом, посредством которого иные территории вида Б освобождаются в соответствующих случаях от избыточного давления спроса на жильё – спроса, перенаправляемого в значительной части на иные территории вида А, всегда готовые без существенных функциональных и строительных деформаций такой заранее предусмотренный как бы избыточный спрос принять;

- территории вида Б – это все иные территории мегаполиса за пределами его мега-центра. Получившие указанное освобождение от давления избыточного спроса на жильё, они могут не отказываться от ценностей, могут формироваться на принципах сохранения *базовых ценностей пространственных* и их возвышения к *над-базовым ценностям пространственным* – могут обустраиваться *соразмерной застройкой*, на которую распространяются различные обусловленные ценностями виды формализованных ограничений (по высоте, плотности, составу квартир, эстетическому облику зданий и проч.) - застройкой, развитие которой ограничивается, направляется дифференцированными юридически значимыми градостроительными регламентами в составе нормативно-правового акта градостроительного зонирования.

Таким образом, при определении понятия «пределы роста для мегаполиса», принимаемого в соответствии с первой альтернативой I (в противоположность второй альтернативе II), не устанавливаются юридически значимые параметры таких пределов и, соответственно, не возникают основания для системного-взаимосвязанного-взаимообусловленного применения институтов правового градорегулирования (территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории и т.д.), которые на самом деле (несмотря на номинальные-фразеологические упоминания о таких институтах в местных актах) замещаются применением деструктурирующего город универсального принципа обеспечения *локальной-внесистемной максимизации застройки* ради приоритетного соблюдения *выгодоприобретательных интересов* альфа-бенефициаров строительства.

2. В практике применения противоположных определений понятия *пределы роста для мегалополиса* неизбежно возникают противоположные следствия как для самого мегалополиса (см. ниже пункт 2.1), так и для регионов, окружающих мегалополис (см. пункт 2.2). Ограничимся указанием на такие следствия, они же предопределения¹¹¹¹, возникающие в условиях функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства* (в условиях негласного использования определения согласно альтернативе I).

2.1. Для мегалополиса указанными следствиями-предопределениями становятся неизбежно:

а) морфология застройки неполяризованная-выровненная-недифференцированная – морфология, обуславливающая и как бы предписывающая городу заведомо неэффективное функционирование¹¹¹²;

б) перманентно существующая и принципиально неустранимая в условиях функционирования *несистемы ТАГ*:

- разбалансированность между уличной сетью и магистральной сетью - разбалансированность, предопределённая массовым-опережающим созданием несоразмерной застройки¹¹¹³;

- угроза локальных и меж-локальных транспортных проблем - угроза, которой предопределено возникать циклически, время от времени по причине неуклонно воспроизводимого, не уменьшающегося, но скорее, возрастающего расхождения между принудительным-опережающим-приоритетным ростом намеренно нелимитированных объёмов *несоразмерной застройки* и заведомо обречённым на отставание, недостаточным развитием магистральной сети транспорта - сети, которой уже невозможно быть иной, как только недогоняющей-недостаточной по причине намеренного неустановления юридически значимых пределов роста для мегалополиса¹¹¹⁴;

в) фрагментирование, неформализованное распадение мегалополиса на обособленные друг от друга в функциональном, социальном, психологическом отношениях анклавы расселения горожан – воспроизведение на новом историческом этапе и на новом масштабном уровне того, что некогда называлось «слободами».

2.2. Для регионов, окружающих мегалополис и донныне поставляющих для его нелимитированного развития новых горожан – покупателей квартир, также неизбежным

¹¹¹¹ См. *предопределения и предустановления в градорегулировании*.

¹¹¹² См. рис. 19-2.3А, фрагмент а2 с комментариями.

¹¹¹³ См. пояснения к рис. 19-3.4.

¹¹¹⁴ Такое неустановление обеспечивает возможность повсеместного применения деструктурирующего город принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принципа, на котором держится несистема ТАГ. Об этом см. также *предопределения для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегалополисе уличной-магистральной сети, неизменно обречённой быть недогоняющей-недостаточной*.

образом возникают имеющие объективный характер следствия-предопределения, которые могут быть обозначены следующим образом.

Чем дольше продолжается процесс функционирования *несистемы ТАГ* и, соответственно, чем дольше продолжается рост мегаполиса без установления для него пределов юридически значимых (то есть, чем дольше мегаполис остаётся без попечения со стороны правового градорегулирования – остаётся под давлением универсального принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*):

а) тем менее рациональной-соразмерной-привлекательной становится застройка мегаполиса и его функциональная-морфологическая структура в целом¹¹¹⁵;

б) тем более ослабевают энергии центростремительные (центро-притягивающие) и тем более усиливаются энергии центробежные (центро-отталкивающие);

в) тем более возрастает вероятность распространения градостроительных ошибок – вероятность обретения мегаполисом статуса градостроительной провинции;

г) тем более возрастает потребность в символической архитектуре, необходимой для прикрытия-сокрытия красивыми единичными образами-объектами (в выбранных местах расставленных) негативных тенденций-предопределений вида а), б), в), неизбежных в условиях продолжения функционирования *несистемы ТАГ*¹¹¹⁶;

д) тем более возрастает потребность в поддержании особой городской псевдо-культуры – потребность в негласной поддержке процесса распространения *феномена безразличного приятия любой морфологии застройки в городе*.

*Предопределения и предустановления в градорегулировании*¹¹¹⁷

Подлинное градорегулирование – это предопределения для предустановления границ между дозволенным и недозволенным.

Это обозначение знаемых, всем и каждому известных юридически значимых границ заблаговременно специально определённого как область возможного. Подобно тому, как закон является предопределением в том смысле, что он гарантирует невозможность безнаказанно произойти тому, чего закон не допускает переступить, запрещает совершать преступление – совершать то, что не предусмотрено законом в качестве дозволенного, соответственно, открывая возможность для совершения иного - дозволенного.

¹¹¹⁵ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

¹¹¹⁶ См. рис. 19-4.3.

¹¹¹⁷ См. также *абсолютная амнистия преступлений через законодательство в условиях псевдоградорегулирования; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

До тех пор, пока будет существовать *дуализм законодательства о градорегулировании* и *типы градорегулирования* альтернативные, будут существовать положительные и отрицательные предопределения в градорегулировании:

- положительные предопределения в градорегулировании – это в соответствующей части явленные *предопределения для системы зонального-правового градорегулирования (системы ЗПП)* и через эту систему явленные предопределения для рациональной жизнедеятельности людей;

- отрицательные предопределения в градорегулировании – это *предопределения для несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)*, это нечто противоположное тому, что предопределяется посредством подлинного градорегулирования (посредством системы зонального-правового градорегулирования), это осознанное, или не осознанное предопределение в виде неустановления гарантий для несвершения запретного, недозволенного, это дозволение свободы произвольных действий путём намеренного неустановления для них юридически значимых границ – свободы делать то, что требуется согласно *главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства*, а также согласно *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

Главное предопределение подлинного градорегулирования состоит в том, что оно может быть и должно быть понято позитивно в своих исходных основаниях и конечных проявлениях¹¹¹⁸, а также негативно – посредством аналитического обнаружения деформаций мысли, лукавства и прямой лжи в отношении города – способов его регулирования, морфологического устройства и проживания в нём¹¹¹⁹.

Предопределения логики (1) для несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)

Предопределено несистеме ТАГ в рамках посылок-принципов ей предзаданных¹¹²⁰ неуклонно развёртываться согласно законам общей логики, откорректированным со стороны выгодоприобретательных интересов *альфа-бенефициаров строительства*. Ниже рассмотрены следующие предопределения для несистемы ТАГ:

¹¹¹⁸ См., например, *аксиоматика градорегулирования*.

¹¹¹⁹ В этой связи см. также *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства; абсурд как достижение максимальной противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве*.

¹¹²⁰ См. *главный принцип деятельности альфа-бенефициаров строительства; локальная-внесистемная максимизация застройки*.

- предопределение (1.1) быть этой несистеме восхваляемой перед горожанами и специалистами в качестве наилучшего способа градорегулирования по применяемому порядку и по морфологическим результатам;
- предопределение (1.2) удерживать город в состоянии «неупакованности»;
- предопределение (1.3) в отношении квази-публичных технологий регулирования;
- предопределение (1.4) в отношении неизбежных этапов процесса создания максимальных объёмов несоразмерной застройки;
- предопределение (1.5) в отношении особого порядка наращивания уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной;
- предопределение (1.6) в отношении особого порядка комплексного развития территорий производственных;
- предопределение (1.7) в отношении максимизации неисправимой неадекватности несистемы ТАГ.

Предопределения логики (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и некомплементарные-ликвидационные¹¹²¹

Несистема ТАГ существовала, существует и ещё будет существовать в пределах некоторого исторического периода времени в силу альтернативных предопределений:

- (1) предопределений комплементарных, спасающих-защищающих несистему ТАГ от ликвидации, и
- (2) предопределений некомплементарных-ликвидационных, нависающих над несистемой ТАГ как дамоклов меч, удерживаемый от падения ниточкой предопределений комплементарных.

(1) Предопределения комплементарные, защищающие несистему ТАГ от ликвидации, - это наличие совокупности следующих положений:

- последовательное и целеустремлённое наращивание **выгодоприобретательных интересов**, генерируемых **альфа-бенефициарами строительства** и транслируемых в ими инициируемое накопление дополнительных противоречивых норм дуалистического законодательства¹¹²² и специальные, эксклюзивные технологии псевдо-градорегулирования¹¹²³;

¹¹²¹ См. *недодумывания и умолчания в псевдоградорегулировании.*

¹¹²² См. *дуализм законодательства о градорегулировании.*

¹¹²³ См., например, *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства.*

- выстраивание системы умолчаний и намеренно создаваемого неведения относительно объективного положения дел в области градорегулирования¹¹²⁴ в сочетании с культивированием сервильной позиции специалистов перед требованиями альфа-бенефициарами строительства¹¹²⁵, а также безразличия горожан к морфологии создаваемой застройки, её несоразмерности, некомплексности¹¹²⁶;

- пропаганда неизбежности периодически достигаемых после надолго затянувшегося ожидания побед в области градоустройства (в жилищной сфере, в строительстве социальных объектов и главным образом - в строительстве транспортных магистралей) – побед в виде устранения существовавших долгое время неудобств. Таких побед, которые становятся основанием для дополнительного, не ограниченного юридически значимыми пределами строительства новой *несоразмерной застройки* – для новых циклов создания новых неудобств ради их предстоящего устранения-преодоления на пути ко всё новым и новым неудобствам ради их непрекращающегося преодоления заново¹¹²⁷.

(2) *Предопределения некомплементарные-ликвидационные, нависающие над несистемой ТАГ как дамоклов меч, удерживаемый от падения ниточкой предопределений комплементарных.*

Суть этих предопределений явлена как логический-правовой парадокс самоликвидации *несистемы ТАГ* в виде следующих положений.

Когда-то должен наступить момент неотвратимого возникновения в сознании управляющих субъектов того, на что ранее не обращалось внимания, – должно, наконец, возникнуть осознание того, что достигнуто состояние, когда сочетается несочетаемое:

- с одной стороны, агрессивное и настойчивое утверждение несистемы ТАГ призвано обеспечивать основания для её максимального применения всегда – во всех случаях¹¹²⁸;

- с другой стороны, «вдруг» обнаруживается, что при наступлении необходимости решать некоторые максимальные по сложности задачи градорегулирования несистема ТАГ являет себя для таких задач непригодной – фактически самоликвидируется. Поясним.

Парадокс самоликвидации несистемы ТАГ – это такая ситуация:

- суть которой продолжает оставаться неизвестной, не внедрённой в понимание специалистов;

¹¹²⁴ См. *соразмерная застройка; комплексность застройки.*

¹¹²⁵ См., например, *предопределения (1.4) для несистемы ТАГ...*

¹¹²⁶ См. *феномен безразличного принятия любой морфологии застройки в городе.*

¹¹²⁷ См. *предопределения (1.5) для несистемы ТАГ ...; символ процесса неустойчивого-несистемного развития города; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса.*

¹¹²⁸ См., например, *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

- при которой широко распространено представление о том, что успехи градостроения (неважно, что под ними понимается) никак не зависят от порядка управления – от *типа градорегулирования*, но зависят исключительно от энергии, затраченных усилий, упорства и трудолюбия административных руководителей и их подчинённых – ни от чего иного. То есть, явные логические нестыковки, противоречия, насквозь пронизывающие *несистему ТАГ*¹¹²⁹, как бы не имеют абсолютно никакого значения для результатов градорегулирования, для морфологии застройки города – не стоят того, чтобы на них обращалось серьёзное внимание;

- когда перед несистемой ТАГ однажды всё же возникает, точнее, принудительно ставится неотвратимая, особо важная задача, которую надо решать для обеспечения некоторого нового этапа полноценного развития мегаполиса, - задача, ранее неведомая этой несистеме (например, задача формирования вокруг узлов-пересечений магистральных сетей особых территориальных зон концентрации высотных-саморазвивающихся-многофункциональных структур), и при этом обнаруживается невозможность её рационального, эффективного решения без применения правовых инструментов градостроительного зонирования – тех инструментов, ранее состоявшееся отвержение которых обеспечило саму возможность существования и неуклонного применения несистемы ТАГ¹¹³⁰.

Очевидно, что указанная невозможность решения задачи не может быть принята безропотно, поскольку имеется императивная необходимость решать задачи подобные поставленной и решать их наилучшим образом, то есть – правовыми методами. Поэтому должно состояться в мышлении вынужденное неприятие такой невозможности, что означает ничто иное, как логическую самоликвидацию несистемы ТАГ, не обладающей потребными для практики правовыми инструментами и компетенциями¹¹³¹ решать простые, не очень простые, сложные и особо сложные градостроительные задачи¹¹³². Это при том, что их нерешение, полу-решение, немаксимальное решение автоматически придаёт столичному мегаполису статус градостроительной провинции как по методам управления, так и по морфологии создаваемой застройки¹¹³³.

Относительно итогов параллельного существования альтернативных предопределений для несистемы ТАГ - комплементарных и некомплементарных-ликвидационных, следует

¹¹²⁹ См., например, *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства; феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании; феномен правил землепользования и застройки для Москвы.*

¹¹³⁰ См., например, пункты 4.3, 4.4 в определении понятия *предопределения (1.5) для несистемы ТАГ....*

¹¹³¹ См. *компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное.*

¹¹³² Относительно простых задач, которые необходимо для города решать, но которые невозможно в принципе решить приемлемым образом при функционировании несистемы ТАГ, см., например, определение понятия *наёмные-арендные дома коммерческого использования.*

¹¹³³ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, а также рис. 19-4.2В, правый блок.

указать на следующее. Совсем не обязательно, что фактически свершившаяся на объективном уровне неизбежная логическая-правовая самоликвидация несистемы ТАГ будет означать на практике переход к *системе зонального-правового градорегулирования*. Более вероятным может стать сохранение как бы «навечно» несистемы ТАГ для удержания безусловных приоритетов в обслуживании интересов *альфа-бенефициаров строительства* при том, что максимальные задачи градорегулирования как бы намеренно не будут осознаваться, не будут ставиться и не будут решаться вообще, либо будут решаться не максимальным образом¹¹³⁴, в том числе посредством создания избыточных административных барьеров¹¹³⁵, создания псевдо-образований – градоустроительных симулякров¹¹³⁶.

Предопределения логики (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межсегментирования территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства

Без фиксации статус-кво – исходных юридических фактов в отношении границ прав – нет никакой возможности для того, чтобы сделать самый первый шаг на пути выстраивания системы подлинного, непротиворечивого правового градорегулирования¹¹³⁷. Зато отсутствие такой фиксации есть необходимое условие для того, чтобы могло начаться и развёртываться *градоустройство* посредством применения *несистемы ТАГ*.

Примером неопровержимости высказанного положения является создание посредством несистемы ТАГ феномена «неупакованности города» для (I) территорий расположения многоквартирных домов (МКД) и для (II) территорий озеленённых, называемых «парками», «скверами», «набережными». Особенности намеренного создания неупакованности для каждого вида указанных территорий необходимо рассмотреть отдельно.

¹¹³⁴ *Альфа-бенефициары строительства* неоднократно обнаруживали готовность жертвовать внедрением в практику эффективных методов правового градорегулирования ради сохранения несистемы ТАГ, например, тогда, когда:

- принимались мнимые правила землепользования и застройки – ПЗЗ (см. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*);

- вместе с принятием мнимых ПЗЗ обеспечивалось неустановление специальных территориальных зон для размещения *наёмных-арендных домов коммерческого использования* и блокировалось создание этого вида застройки, столь необходимой для развития мегаполиса, при одновременном активном применении деклараций о готовности содействовать развитию этого важного вида застройки;

- отвергалось принятие специального федерального закона для разрешения проблем развития, так называемых, апартментов – проблем, для разрешения которых в принципе отсутствует иной институт, кроме правового градоустроительного зонирования, но этот институт ранее уже потребовалось отвергнуть ради более значимой целесообразности сохранить «навечно» *несистему ТАГ* (см. *целесообразность в градорегулировании*).

¹¹³⁵ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства*.

¹¹³⁶ См. *неприкаятные небоскрёбы; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*; рис. 19-4.2В, правый блок.

¹¹³⁷ См., например, вопрос 2.1.3 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

I. Неупакованность города земельными участками на территориях расположения МКД – это такая ситуация, которая определяется следующими положениями.

1. МКД – это то, что составлено из (а) совокупности квартир и имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам квартир, включая земельный участок (ЗУ МКД), а также из (б) - того, что может быть представлено в виде нежилых помещений и машино-мест¹¹³⁸.

2. ЗУ МКД начинает существовать юридически в качестве объекта общей долевой собственности собственников квартир в МКД с момента фиксации границ такого ЗУ в Едином государственном реестре недвижимости – ЕГРН.

3. Вопрос о том, в каком статусе существует ЗУ МКД в период, длящийся вплоть до момента, указанного в пункте 2, решается с учётом следующих обстоятельств – того, что:

- законодательство не ограничивает продолжительности указанного периода. Это означает, в частности то, что он может длиться «вечно» - до тех пор, пока не состоится фиксация соответствующих границ в ЕГРН либо пока не отпадёт необходимость в такой фиксации – пока не перестанет существовать МКД;

- имеются противоположные ответы на поставленный вопрос - юридически некорректный ответ и юридически корректный ответ.

Начнём с юридически некорректного ответа, который состоит в следующем. Поскольку в юридическом отношении земельный участок МКД ещё не является общей долевой собственностью собственников квартир в этом МКД и поскольку земля, на которой располагается МКД, не может не иметь собственника, то она в указанный период как бы имеет единоличного собственника в лице администрации города, которая, якобы, может распоряжаться землёй, в том числе посредством образования на территориях расположения подобных МКД новых земельных участков для нового строительства без того, чтобы выполнялись бы юридические процедуры по образованию земельных участков ранее созданных МКД ради последующей фиксации их границ в ЕГРН и, соответственно, ради обретения собственниками квартир права общей долевой собственности на такие земельные участки.

Некорректность приведённого ответа определяется наличием в нём противоречий. Должно быть доведено до логического завершения предположение о том, что в рассматриваемый период времени имеется единоличный собственник земли в лице

¹¹³⁸ Данная формулировка соответствует определению части 6 статьи 15 Жилищного кодекса РФ: «Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома».

администрации города. Тот факт, что в отношении даже ещё не образованного ЗУ МКД имеется определённое Законом неотчуждаемое от собственников квартир право иметь в общей долевой собственности ЗУ МКД (как бы вечное право, существующее вне зависимости от наличия, отсутствия факта юридически корректного образования такого ЗУ), означает, что высказанное предположение некорректно, поскольку логика такого предположения осталась незавершённой и, соответственно, ошибочной. Завершение указанной логики происходит следующим образом:

1) предположительное право единоличного собственника земли в лице администрации города на самом деле является правом, обремененным правами иных лиц – частных собственников квартир;

2) для того, чтобы у администрации возникли подлинные права распоряжения землёй, предположительные исходные права администрации должны быть освобождены от обременения правами иных лиц - собственников квартир МКД. **Без освобождения от обременений пока ещё смешанных-обременённых прав у администрации не возникают права единоличного распоряжения земельными участками на территориях расположения МКД.** При этом фактически выполненное распоряжение без «очистки обременённых прав» противоречит духу закона - не может быть признано законным. Как выполнить освобождение от обременения правами иных лиц пока не полных, фактически пока ещё не законных прав администрации распоряжаться земельными участками на территориях расположения МКД с неоформленными земельными участками?

3) в принципе отсутствует какой-либо иной способ непротиворечивым и рациональным образом (в формальном-юридическом и рациональном-градоустроительном отношениях) ответить на поставленный вопрос, как только последовательностью следующих, связанных друг с другом доказательных положений:

3.1) поставленный вопрос - это вопрос о границах прав различных субъектов (с одной стороны – собственники квартир МКД, с другой стороны – администрация города) - границах прав, отображаемых на картографических материалах, на местности;

3.2) решение вопроса о границах прав в их отображении на местности – это недопущение ущемления прав сторон в отношении искомых границ земельных участков;

3.3) приоритет в решении вопроса 3.2 очевидным образом должен быть заведомо признан за собственниками квартир в МКД, поскольку речь идёт об уже давно имеющихся в наличии правах (которые до сих пор остаются недооформленными) и поскольку администрация ратует лишь за будущие права будущих субъектов – ратует за права, которые не обязательно возникнут (либо возникнут, либо не возникнут) в процессе нахождения справедливого решения вопроса о неущемлении прав сторон;

3.4) неущемление прав сторон – это наличие не менее 2-х сторон с указанием на возможность наличия более 2-х сторон, это указание на наличие множественности – того, что применительно к организации территории города требует соотнесения друг с другом разных земельных участков, требует их системного «упаковывания» - требует планировки-межевания;

3.5) таким образом, для того, чтобы не допустить ущемления прав сторон, необходимо выполнить два обязательных требования со стороны логической непротиворечивости-рациональности:

3.5а) необходимо посредством планировки-межевания произвести системное «упаковывание» земельных участков МКД, иных земельных участков в составе квартала их расположения;

3.5б) необходимо обеспечить, чтобы МКД получили бы в качестве земельных участков то, что «не меньше минимально необходимого»¹¹³⁹;

3.6) для выполнения указанных обязательных требований имеется в наличии всё необходимое:

3.6а) традиционные-универсальные технологии планировки-межевания («упаковывания» территории земельными участками);

3.6б) минимальные значения показателей, определяющих, какое количество кв. метров (долей кв. метров) ЗУ МКД должно приходиться на каждый кв. метр общей площади квартир при различной этажности МКД, некогда ранее построенных¹¹⁴⁰;

3.6в) условия для выполнения принципа добровольности регистрации прав на недвижимое имущество (см. ниже пункт 4.1).

4. Рассмотрев со всех сторон (и правовых, и технологических) варианты ответов на вопрос пункта 3 относительно правового статуса ЗУ МКД в период вплоть до юридически значимого оформления земельного участка в качестве общей долевой собственности собственников квартир, следует резюмировать – зафиксировать альтернативные схемы действий администрации на территориях расположения «недооформленных» ЗУ МКД: альтернатива № 1 – упреждающее упаковывание территории города земельными участками существующих МКД (пункт 4.1); альтернатива № 2 – отказ от упреждающего упаковывания территории города земельными участками существующих МКД (пункт 4.2).

¹¹³⁹ См. *ценности пространственные базовые, критериальная шкала соразмерной застройки*, а также вопрос 4.1.1 в книге по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹¹⁴⁰ Особенности решения этой задачи – см. вопрос, обозначенный в предшествующей ссылке.

4.1. Альтернатива № 1 - упреждающее упаковывание территории города земельными участками существующих МКД посредством действий по планировке-межеванию - определяется следующими положениями:

4.1.1) признание того, что подлинное право прокладывает неложные технологические маршруты для рационального градорегулирования и, соответственно, блокирует применение нерациональных схем с их деструктурирующими город последствиями, то есть, признание необходимости соблюдать требования подлинного права и воплощать эти требования в законодательстве для безусловного соблюдения его норм;

4.1.2) признание неоспоримого факта отсутствия у администрации права распоряжаться земельными участками на территориях расположения многоквартирных домов (права предоставлять ЗУ для внедрения в эти территории дополнительного-уплотнительного строительства) – отсутствия до тех пор, пока это неполное, до поры до времени обременённое право не будет «очищено» от прав третьих лиц (собственников квартир в МКД) посредством упаковывания таких территорий земельными участками согласно положениям, обозначенным в пункте 3.6, то есть, пока не будет доказано посредством системных действий по планировке-межеванию, что имеются в наличии соответствующие земельные участки, пригодные для дополнительного строительства, осуществляемого без нарушения требований законодательства, включая требования градостроительного зонирования.

4.2. Альтернатива № 2 - отказ от упреждающего упаковывания территории города земельными участками существующих МКД - определяется следующими положениями:

4.2.1) отвержение положения 4.1.1 – отвержение фактическое, но не номинальное-публичное, поскольку декларировать в формализованном виде такое отвержение невозможно, однако, «целесообразно», а для этого должны использоваться соответствующие умолчания;

4.2.2) использование такой технологии образования земельных участков, которая намеренно обеспечивает выборочное-точечное образование исключительно «нужных» земельных участков (ЗУ свободных от МКД ради возведения новой застройки) с отказом от образования «не нужных» сопряжённых земельных участков МКД, - технологии, которая противоречит духу и смыслу права, обеспечивает подмену действий подлинных на неподлинные¹¹⁴¹;

¹¹⁴¹ Пояснение к положению 4.2.2.

При альтернативе № 2 имеет место неподлинность применяемой технологии – неподлинность, которая обнаруживается не со стороны произвольно понимаемой *целесообразности*, но со стороны логики права. Такая неподлинность предопределена тем, что:

1) устанавливаются границы только одного-единственного свободного от застройки земельного участка – того, который есть намерение образовать для размещения на нём дополнительного-уплотнительного объекта. При этом границы сопряжённых земельных участков не подлежат установлению, что противоречит отображённому ниже в пункте 2 требованию логики – требованию рациональности-справедливости;

4.2.3) фактическое утверждение на практике приоритета особым образом понимаемой целесообразности (в виде технологии, обозначенной в пункте 4.2.2) над логикой права и рациональности¹¹⁴².

5. Совокупность следующих обстоятельств предопределила некогда состоявшийся выбор альтернативы № 2, а затем последовательную максимизацию этого выбора в практике градорегулирования:

5.1) существует доказательным образом являемая неправомерность несистемного-непланировочного способа образования земельных участков (см. пункты выше);

5.2) существует неправомерное отсутствие официального закрепления положения 5.1, которое должны были бы предъявить уполномоченные органы, но не предъявили и не намерены предъявлять;

5.3) существует в некотором роде объективная невозможность не возникнуть такому положению, когда в процессе образования земельных участков: а) представители администрации становятся также и представителями альфа-бенефициаров строительства – у них появляется **выгодоприобретательный интерес**, тем самым подвергается эрозии позиция непредвзятости – поддержания рациональности-справедливости-законности; б) последовательное возрастание выгодоприобретательного интереса усиливает и с некоторого момента предъявляет выбор альтернативы № 2 как безальтернативный выбор, неизбежный-неотвратимый, рациональный и справедливый - предписанный для практического применения везде и всегда¹¹⁴³.

Если говорить фигурально, то можно указать на то, что как ранее, так и ныне предопределено столичному мегаполису оставаться «неупакованным», вплоть до того времени, когда в нём не останется земельных участков для строительства¹¹⁴⁴.

2) каждая граница имеет две стороны – фактически включает в себя две границы: а) границу в сторону одного собственника одного земельного участка; б) границу в сторону другого собственника другого, соседнего земельного участка. Установление только одной стороны границы – это отказ от необходимого, от установления другой стороны той же самой границы, но относящейся к другому, соседнему земельному участку - другой стороны границы в её полном контуре. Обязательное наличие именно полного-замкнутого контура сопряжённого земельного участка – это единственный способ предъявить доказательство наличия факта выполнения обязательного требования о том, что земельный участок не может образовываться в размере меньше минимально необходимого. Отсутствие такого доказательства - это недоделывание должного. Это фактическое «недоустановление» границы земельного участка – даже того единственного, только для которого и было признано целесообразным определить границы;

3) фактически имеет место подмена неподлинным подлинного – того, что должно делаться, но не делается, несмотря на утверждения об обратном и даже несмотря на последующую фиксацию в ЕГРН границ земельного участка, определённых с нарушением духа закона - логики права.

Следует добавить, что логика права в данном случае не является аргументом для изменения дуалистического законодательства, «работающего» на обеспечение интересов **альфа-бенефициаров строительства**.

¹¹⁴² См. *целесообразность в градорегулировании; главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства*.

¹¹⁴³ См. *симулякры в градорегулировании*.

¹¹⁴⁴ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

6. Существует неписанный закон логики о максимальной процедур градорегулирования, согласно которому однажды принятая технология должна быть максимизирована до самого полного исчерпания её возможностей. Следующим образом предопределено этому закону проявить себя в случае образования земельных участков в соответствии с альтернативой № 2 – проявить несистемным-непланировочным образом при использовании *несистемы ТАГ*:

6.1) должны явиться в практике, как минимум, две стадии-ступени в процессе продвижения к максимальному проявлению технологии несистемного-непланировочного образования земельных участков;

6.2) первая ступень – это сочетание таких выполняемых действий вместе с намеренно не выполняемыми действиями (необходимыми в контексте подлинного права рациональности и справедливости, необходимость которых, однако, должна замалчиваться при несистеме ТАГ):

- действия по образованию исключительно незастроенных земельных участков, нужных для того, чтобы их застроить дополнительной-уплотнительной, несоразмерной застройкой;

- намеренно не выполняемые действия по образованию «не нужных» земельных участков МКД, смежно расположенных с «нужными» незастроенными земельными участками;

6.3) вторая ступень – это сочетание таких выполняемых действий вместе с намеренно не выполняемыми действиями (необходимыми в контексте подлинного права рациональности и справедливости, необходимость которых, однако, должна замалчиваться при несистеме ТАГ):

- действия по образованию исключительно застроенных земельных участков МКД, нужных для того, чтобы снести там расположенные объекты, а на их месте возвести дополнительную-уплотнительную, несоразмерную застройку¹¹⁴⁵;

- намеренно не выполняемые действия по образованию земельных участков МКД, которые являются «не нужными», не запланированными к сносу, но смежно расположенными с «нужными» земельными участками тех МКД, которые запланированы к сносу и возведению на их месте новой дополнительной-уплотнительной, несоразмерной застройки.

Согласно неписанному закону максимизации процедур градорегулирования предопределено было однажды возникнуть такой ситуации, когда потребовалось бы применить вторую стадию-ступень технологии несистемного-непланировочного образования

¹¹⁴⁵ См. *соразмерная застройка; перебор застройки; локальная-внесистемная максимизация застройки*.

земельных участков – стадию, названную «реновацией». Поэтому указанная ситуация действительно возникла в практике применения *несистемы ТАГ* в столичном мегаполисе¹¹⁴⁶.

II. Неупакованность города земельными участками на территориях озеленённых, называемых «парками», «скверами», «набережными».

В условиях применения *несистемы ТАГ* намеренно создаваемая и бережно сохраняемая неупакованность территории мегаполиса существует как в отношении застроенных, так и номинально не предназначенных для застройки озеленённых территорий. Особенности создания неупакованности таких территорий определяются следующими положениями.

1. Неупакованность озеленённых территорий – это такая ситуация, когда они могут быть застроены и застраиваются по причинам специально созданного отсутствия нарушений законодательства в случаях такого строительства и наличия мотиваций у альфа-бенефициаров строительства такие территории застраивать согласно принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

2. Ситуация, определённая пунктом 1, создаётся намеренно посредством невыполнения администрацией действий, предусмотренных законодательством для охранения соответствующих озеленённых территорий от застройки.

3. Предусмотренная законодательством технология охранения указанных территорий от застройки описывается следующими положениями:

3.1) не подлежат приватизации и, соответственно, предоставлению для застройки земельные участки в составе территорий общего пользования, в том числе, озеленённых¹¹⁴⁷;

3.2) юридически значимыми границами территорий общего пользования являются красные линии, которые устанавливаются в результате утверждения проектов планировки территорий¹¹⁴⁸;

3.3) границы красных линий, утверждённые проектами планировки, должны фиксироваться в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Земельные участки, расположенные в пределах зафиксированных красных линий (существующие ЗУ, вновь образуемые ЗУ), не подлежат приватизации и, соответственно предоставлению для строительства, то есть, не могут быть застроены озеленённые территории общего пользования

¹¹⁴⁶ См. рис. 21, а также определение понятия *реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы ТАГ*.

¹¹⁴⁷ См. таблицу 5ПЗ (на стр. 610), где даны пояснения и ссылки на нормы законодательства, - таблицу в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹¹⁴⁸ См. предшествующую ссылку.

в виде скверов, парков, набережных – территории, которым придан такой статус в результате выполнения юридически значимых процедур.

4. Однако, действующее законодательство не понуждает органы власти выполнять действия вида 3.2 и 3.3.

5. Для администрации, представители которых, понуждаемые неотвратимыми обстоятельствами, рано или поздно неизбежно становятся в разной степени инкорпорированными в состав альфа-бенефициаров строительства, нет выгодоприобретательных резонансов выполнять действия вида 3.2 и 3.3, но зато есть резоны их не выполнять ради реализации **главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства**.

6. Итог намеренного невыполнения администрацией действий вида 3.2 и 3.3:

6.1) в соответствующей части город обречён оставаться неупакованным - озеленённым территориям общего пользования не предоставляется возможность обрести гарантированную защиту в виде соответствующего юридического статуса, и они остаются навсегда подверженными опасностям неожиданного внедрения в них объектов строительства;

6.2) на весах соотношения между рисками провоцирования конфликтов с горожанами (по причинам необоснованного-нерационального застраивания озеленённых территорий) и связанными с застройкой **выгодоприобретательными интересами** альфа-бенефициаров строительства приоритет отдаётся, как правило, последним;

6.3) для администрации возникает как бы объективная потребность снизить уровень конфликтности при её взаимодействии с населением, как бы облагородить, демократизировать обстановку псевдо-законодательными изобретениями – путём искажения публичных процедур градорегулирования, оборачивания их в квази-публичные и не публичные¹¹⁴⁹. В итоге степень дуалистичности-противоречивости и, соответственно, неэффективности законодательства неизбежным образом возрастает ещё более¹¹⁵⁰.

Таким образом, в условиях применения **несистемы ТАГ** предопределено мегаполису (в части застроенных МКД территорий и в части озеленённых территорий) оставаться неупакованным вплоть до того момента, когда в нём не останется ни одного не застроенного земельного участка¹¹⁵¹.

Предопределения логики (1.3) для несистемы ТАГ в виде квазипубличных технологий реализации главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства

¹¹⁴⁹ См. *публичность и квази-публичность процедур градорегулирования*.

¹¹⁵⁰ См. *дуализм законодательства о градорегулировании; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики*.

¹¹⁵¹ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, а также рис. 19-4.2В, правый блок; рис. 25.

Квази-публичные технологии - это в силу этических причин пониженные в статусе процедуры градорегулирования (неформально пониженные по отношению к подлинным публичным процедурам¹¹⁵²), статус которых по объективным основаниям должен быть понижен, поскольку эти процедуры оказались предопределёнными целевыми установками на реализацию не общих, но частных *выгодоприобретательных интересов* альфа-бенефициаров строительства¹¹⁵³ – установками, не безупречными со стороны рациональности и справедливости¹¹⁵⁴, но ставшие как бы законодательно оправданными посредством их облачения в формулировки эксклюзивной части дуалистического законодательства о градорегулировании¹¹⁵⁵.

Условно следует разделить квази-публичные технологии градорегулирования, применяемые для реализации *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства* на простые (не составные) и сложные, то есть составные - комплексные. Такое разделение необходимо ради того, чтобы понять реальное положение дел в области градорегулирования. Условность же такого разделения проявляется в следующем. Во-первых, в том, что особенности сочетания простых технологий в составе комплексных обнаруживает различные исторические этапы процесса выгодыприобретения, организуемого альфа-бенефициарами строительства¹¹⁵⁶. Во-вторых, условность состоит также и в том, что принятые здесь в качестве «простых» технологии могут указать на наличие внутри себя частных, то есть, «ещё более простых» технологий. Рассмотрим простые квази-публичные технологии.

Квази-публичные технологии, применяемые для реализации главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства, определяются двумя целевыми, предельно простыми установками – суть заданиями для эксклюзивной части дуалистического законодательства (заданиями ныне уже выполненными в значительной части): (1) минимизация затрат и (2) максимизация поступлений. Предлагается таблица, посредством которой относительно легко понять причины возникновения у альфа-бенефициаров строительства пристрастий к *несистеме ТАГ*.

Таблица. Логико-правовое сопоставление преимуществ и недостатков технологий градорегулирования – взгляд со стороны альфа-бенефициаров строительства

Компоненты технологий, применяемых при несистеме ТАГ и направленных на (1) уменьшение удельных затрат и на (2) увеличение	Предопределённые логикой и обстоятельствами причины неизбежного возникновения для альфа-бенефициаров строительства преимуществ
---	--

¹¹⁵² См. *публичность и квази-публичность процедур градорегулирования*.

¹¹⁵³ См. *главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства*.

¹¹⁵⁴ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

¹¹⁵⁵ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

¹¹⁵⁶ См. *предопределения (1.4) для несистемы ТАГ в виде неизбежных-этапов процесса создания альфа-бенефициарами строительства избыточных объёмов несоразмерной застройки*

удельных поступлений от продажи жилищной продукции	несистемы ТАГ над системой ЗПГ в части возможностей (1) более значительного уменьшения удельных затрат и (2) возможностей более значительного увеличения удельных поступлений от продажи жилищной продукции
<i>1. Минимизация затрат (МЗ)</i>	
1.1. МЗ на приобретение земельных участков (ЗУ), свободных от застройки, для внедрения в них дополнительной-уплотнительной застройки	Для альфа-бенефициаров строительства преимущества несистемы ТАГ над системой ЗПГ в том отношении, что достаточно образовывать только один незастроенный, «нужный» ЗУ, не выполняя системных процедур по упаковыванию-межеванию всего квартала расположения «нужного» ЗУ.
1.2. МЗ на приобретение земельных участков (ЗУ), занятых МКД, подлежащих сносу ради строительства на освободившемся месте новых МКД в гораздо большем объеме	Для альфа-бенефициаров строительства преимущества несистемы ТАГ над системой ЗПГ в том отношении, что достаточно образовывать исключительно «нужные» ЗУ, не выполняя действий по образованию сопряжённых, «не нужных» ЗУ расположения МКД, оказавшихся не включёнными в программу «реновации», - не выполняя системных действий по упаковыванию-межеванию всей преобразуемой территории, поскольку такие действия эксклюзивным законодательством не признаны обязательными, юридически значимыми.
1.3. МЗ на заблаговременное приобретение земельных участков (ЗУ) «дешёвых», первоначально неликвидных по причине их исходного расположения далеко от магистральных транспортных связей – заблаговременное приобретение ввиду неявного, специально запланированного, экстренного создания таких связей за средства бюджета ради содействия реализации главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства	Для альфа-бенефициаров строительства преимущества несистемы ТАГ над системой ЗПГ в том отношении, что определение территориальных приоритетов при планировании направления бюджетных средств на создание магистральных транспортных связей (включая внеуличные связи в виде метро): 1) не является предметом совместного планирования разных юрисдикций, входящих в состав мегаполиса-агломерации, что сужает степень рациональности и справедливости такого планирования, существенно увеличивает ориентирование приоритетов в сторону интересов альфа-бенефициаров строительства ¹¹⁵⁷ ; 2) происходит при отсутствии: - юридической значимости показателей верхних-максимальных объёмов застройки для соответствующих территорий, которые должны были бы фиксироваться в документе территориального планирования, но не фиксируются именно в таком статусе; - юридически значимых связей между документом территориального планирования (ГП) и документом градостроительного зонирования (ПЗЗ), что в условиях дуалистического законодательства позволяет оперативно менять юридически не защищённые показатели объёмов застройки в пользу альфа-бенефициаров строительства; 3) создаёт условия для окупаемости бюджетных затрат за счёт искусственного увеличения потока пассажиров – суть новых жителей мегаполиса, привлекаемых в МКД, выстроенных вдоль новых, специально созданных магистральных связей согласно локальной-внесистемной максимизации застройки и главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства. (см. рис. 22)
1.4. МЗ на создание улично-дорожной сети (УДС)	Для альфа-бенефициаров строительства преимущества несистемы ТАГ над системой ЗПГ в

¹¹⁵⁷ См. *целесообразность в градорегулировании.*

	том отношении, что при несистеме ТАГ неизбежным образом происходит укрупнение элементов планировочной структуры (кварталов), что снижает показатели удельной протяжённости и удельной плотности УДС и, соответственно, снижает удельные затраты на создание такой сети – затраты, которые, часть которых может перекладываться на застройщиков.
1.5. МЗ на создание базовых объектов социальной инфраструктуры (детских садов, школ, поликлиник)	Для альфа-бенефициаров строительства преимущества несистемы ТАГ над системой ЗПГ в том отношении, что при несистеме ТАГ не применяются инструменты правового-градостроительного зонирования. Включая такие, как модифицированный правовой инструмент «условно-разрешённого использования», правовой инструмент поддержания инфраструктурной сбалансированности застройки на уровне не ниже минимально необходимого ¹¹⁵⁸ . Неприменение таких инструментов позволяет застройщикам быть свободными от «дополнительных» затрат, или минимизировать затраты на создание базовых объектов социальной инфраструктуры – позволяет застройщикам наращивать строительство МКД на территориях, не обеспеченных такой инфраструктурой.
2. Максимизация поступлений (МП)	
2.1. МП за счёт ситуативных, точечных-административных (незональных) решений применительно к отдельным земельным участкам - решений, направленных на реализацию принципа локальной-внесистемной максимизации застройки посредством неограниченного формальными пределами наращивания количества жилых единиц, создаваемых для продажи.	Для альфа-бенефициаров строительства преимущества несистемы ТАГ над системой ЗПГ в том отношении, что в их распоряжение предоставлен дуалистическим законодательством широкий набор способов для реализации принципа локальной-внесистемной максимизации застройки , в частности, такие: - принятие точечных-административных решений относительно предельных параметров проектируемых объектов – решений, принимаемых вне системы правового-градостроительного зонирования; - внесение произвольных изменений в правила землепользования и застройки сообразно завышенным, выгодоприобретательным интересам конкретных застройщиков, минуя необходимость учитывать градоустроительный контекст ¹¹⁵⁹ .
2.2. МП за счёт максимизации скорости продаж единиц строительной продукции, условия для чего возникают посредством намеренного, механистического создания в МКД и жилых комплексах максимально разнообразных смесей из противоположного-несочетаемого - из самых маленьких и самых больших квартир, смесей, ориентированных на максимальное удовлетворение потребностей всех - самых разнообразных категорий покупателей жилья, совместное проживание которых в одной локации обречено стать недружественным соседством (см. рис. 17 и пояснения к нему).	Для альфа-бенефициаров строительства преимущества несистемы ТАГ над системой ЗПГ в том отношении, что юридически значимых препятствий для создания указанных смесей (деструктурирующих город в функциональном и социальном отношениях) не существует, поскольку состоялся фактический отказ от применения института правового-градостроительного зонирования ¹¹⁶⁰ – института, в арсенале которого имеются инструменты регламентирования разницы в размерах квартир (от минимальных до максимальных) применительно к различным территориальным зонам города.
2.3. МП за счёт монополизации рынка - вытеснения с рынка строительной продукции	Для альфа-бенефициаров строительства преимущества несистемы ТАГ над системой ЗПГ в

¹¹⁵⁸ См. *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки*.

¹¹⁵⁹ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства*.

¹¹⁶⁰ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

<p>потенциальных претендентов на приобретение земельных участков для определённых видов строительства – вытеснения, организуемого, в том числе, и посредством целенаправленного неиспользования инструментов правового градостроительного зонирования.</p>	<p>том отношении, что фактический отказ от применения института правового градостроительного зонирования означает также, среди прочего, отказ от выделения территориальных зон целевого расположения наёмных-арендных домов коммерческого использования, массовое создание которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> - является необходимым для развивающегося мегаполиса; - публично декларируется как одна из целей жилищной политики; - практически не осуществляется в силу указанной причины – наличия конфликта с целями функционирования несистемы ТАГ.
<p>2.4. МП благодаря использованию ренты географического положения – явное, или не явное применение следующих технологий:</p> <p>2.4.1) активное поддержание процессов центростремительного стягивания ресурсов (экономических, человеческих) из периферийных регионов в центральный регион;</p> <p>2.4.2) пассивное содействие, или непротивление процессам центростремительного стягивания ресурсов (экономических, человеческих) из периферийных регионов в центральный регион;</p> <p>2.4.3) не проявление непрощенной активности в части содействия обращению вспять центростремительного направления деструктивного стягивания в центр ресурсов на противоположное – центробежное направление (неприменение института совместного территориального планирования, подавляемого действиями вида 2.4.2).</p>	<p>Для альфа-бенефициаров строительства преимущества несистемы ТАГ над системой ЗПГ в том отношении, например, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не устанавливаются минимально допустимые размеры квартир (студий) посредством технических регламентов безопасности (гигиенических, функциональных, социальных), что содействует строительству квартир, студий в размерах меньше минимально необходимых-недопустимых¹¹⁶¹, но зато содействует развёртыванию процессов, обозначенных в пункте 2.4.1; - не установление в документах территориального планирования юридически значимых верхних пределов развития мегаполиса – не установление, посредством которого обеспечивается существование несистемы ТАГ и содействие процессам, обозначенным в пункте 2.4.2¹¹⁶²; - неприменение института совместного территориального планирования для сопряжённых юрисдикций центрального региона, что содействует инерции его развития согласно пункту 2.4.3.

Результаты проведённого логического сопоставления следует обобщить, выделив следующие положения.

1. При сопоставлении **несистемы ТАГ** с **системой ЗПГ** в отношении первой обнаруживаются логические основания для утверждения на практике более высокого уровня прибыльности в целом для альфа-бенефициаров строительства. Эти основания, состоят в том, что для несистемы ТАГ предопределено, чтобы одновременно были сравнительно более низкие удельные затраты (см. пункты 1.1 – 1.5 таблицы) и сравнительно более высокие удельные поступления (см. пункты 2.1 – 2.4 таблицы).

2. Внутренняя структура сравнительно более высоких значений прибыльности для несистемы ТАГ предопределена следующими положениями логики, которые в рамках этой несистемы невозможно устранить:

¹¹⁶¹ См *ценности пространственные базовые; студии как проявление позиции отрицания минимального-необходимого-недозволенного в градорегулировании.*

¹¹⁶² См. *пределы роста для мегаполиса.*

а) значительной части прибыльности предопределено быть поглощаемой неформализованной административной рентой, которая потребляется представителями администрации, вовлечёнными в процесс содействия преодолению искусственно созданных в рамках несистемы ТАГ избыточных административных барьеров (избыточных в сравнении с системой ЗПГ¹¹⁶³);

б) оставшейся для застройщиков части прибыльности предопределено быть, как правило, ниже желаемого уровня прибыльности, приемлемого для альтернативных условий (например, для условий, создаваемых при системе ЗПГ), что заведомо не может устраивать застройщиков;

в) в силу положения б) предопределено быть такой ситуации, что недостаточность прибыльности должна понуждать застройщиков стремиться к увеличению её абсолютного объёма посредством инициирования того, чтобы представители администрации содействовали «в ручном режиме» увеличению объёма застройки (в том числе посредством увеличения её этажности¹¹⁶⁴).

Таким образом, для несистемы ТАГ предопределено, чтобы практиковались квази-публичные технологии реализации *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства* и чтобы:

- с логической неизбежностью и с кумулятивным нарастанием работал деструктурирующий город принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- были сведены к минимуму возможности уменьшения цены жилья по причине неупраздненного-обязательного (в условиях функционирования несистемы ТАГ) включения в эту цену услуг административного контингента альфа-бенефициаров строительства – услуг по преодолению в ручном режиме избыточных административных барьеров, намеренно созданных, но не являющихся неизбежными при использовании альтернативной системы правового градорегулирования¹¹⁶⁵.

Предопределения логики (1.4) для несистемы ТАГ в виде неизбежных этапов процесса создания альфа-бенефициарами строительства максимальных объёмов несоразмерной застройки

Существует чёткая логика, своего рода закон поэтапного развёртывания несистемы ТАГ в части её псевдо-законодательного обеспечения и практического применения. Воплощается эта логика в двух параллельно текущих процессах – основном и вспомогательном. Основной

¹¹⁶³ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства.*

¹¹⁶⁴ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства.*

¹¹⁶⁵ См. *цена жилья в контексте градорегулирования.*

процесс – это создание застройки жилой согласно главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства, который являет себя в *локальной-внесистемной максимизации застройки*. Вспомогательный процесс – это обычно запаздывающее обслуживание созданной несоразмерной застройки посредством строительства инфраструктуры, прежде всего магистральной-транспортной. В мегаполисе оба процесса развёртываются в четыре этапа сообразно особенностям видов территориальных ресурсов, которые последовательно становятся целями жилищно-строительного освоения с применением соответствующих квази-публичных технологий¹¹⁶⁶. Рассмотрим эти процессы и этапы.

1. Основной процесс – это создание застройки жилой в четыре этапа, совершаемое как проявление последовательного возрастания уровня сложности технологий-процедур (от простых ко всё более сложным), обусловленное особенностями строительного освоения соответствующих территориальных ресурсов, - возрастания, увязанного с увеличением на каждом последующем этапе затрат на приобретение застройщиками земельных участков для строительства и с компенсирующим эти затраты увеличением поступлений от продажи жилья, достигаемым за счёт локального увеличения его объёма, обеспечиваемого прежде всего ростом этажности многоквартирных домов (МКД).

Особенности основного процесса предопределены следующими положениями:

(а) каждый этап длится вплоть до полного исчерпания соответствующего вида территориального ресурса;

(б) в разное время начавшиеся этапы могут совпадать, накладываться друг на друга, происходить одновременно;

(в) четыре вида территориальных ресурсов предзаданы обстоятельствами, которые предопределяют неизбежность быть следующим четырём этапам:

- этап 1 – освоение земельных участков (ЗУ) свободных от застройки, находящихся внутри застроенных территорий, в том числе застроенных МКД;

- этап 2 – освоение-преобразование территорий, застроенных МКД, земельных участков, занятых МКД;

- этап 3 - освоение территорий, не застроенных, расположенных за пределами города – «в полях»;

- этап 4 – освоение-преобразование производственных территорий с объектами недвижимости, первоначально находившихся в собственности многих субъектов.

¹¹⁶⁶ См. таблицу в составе определения понятия *предопределения (1.3) для несистемы ТАГ...*

Характеристики каждого из указанных этапов predeterminedены тем, что соответствующие процессы, процедуры, действия осуществляются в условиях функционирования *несистемы ТАГ*. Дадим краткую характеристику каждого из четырёх этапов, указав на predeterminedённость в виде неизбежности и последовательности их возникновения, а также на predeterminedённость иметь этим этапам специфические характеристики.

1.1. Этап О-1¹¹⁶⁷ - освоение земельных участков (ЗУ) свободных от застройки, находящихся внутри застроенных территорий, в том числе застроенных МКД. Речь идёт об этапе «дополнительной-уплотнительной застройки», который характеризуется следующими положениями.

1.1.1. Этапу О-1 predeterminedено было стать начальным-исходным с момента возвращения в практику градорегулирования рыночных отношений по следующим причинам:

- наибольшей простоты применяемых инструментов строительного освоения соответствующего вида территориального ресурса (земельных участков, свободных от застройки, находящихся внутри застроенных территорий, уже обеспеченных инфраструктурой) – простоты в сравнении с инструментами строительного освоения трёх иных видов территориальных ресурсов (см. этапы О-2, О-3, О-4);

- первоначального наличия в законодательстве только административных инструментов *ручного управления* в виде «выделения землеотводов» (процедур «предварительного согласования мест размещения объектов строительства»¹¹⁶⁸) при отсутствии инструментов правового-градостроительного зонирования – при наличии *несистемы ТАГ* и при отсутствии *системы ЗПГ*.

1.1.2. В силу положения 1.1.1 должно было случиться тому, чтобы на этапе О-1 происходило отторжение системы ЗПГ и закрепление оснований для несистемы ТАГ – также и для использования и расширения-развёртывания таких оснований на последующих этапах О-2, О-3, О-4 – оснований в виде следующих положений:

1.1.2.1. Должны были начать возникать, а потому и стали возникать неформализованные альянсы *альфа-бенефициаров строительства* (в составе застройщиков, представителей

¹¹⁶⁷ Обозначение «О-1» означает: «основного процесса этап 1». Такое обозначение потребовалось потому, что: 1) помимо четырёх этапов основного процесса (О-1, О-2, О-3, О-4) имеются также этапы вспомогательного процесса, которые далее будут обозначаться с использованием прописной буквы «В» (В-1, В-2 ...); 2) имеется определённая сдвигка во времени между первыми, вторыми, третьими, четвёртыми этапами различных процессов – сдвигка, которую необходимо зафиксировать и далее – понять её особенности в условиях применения *несистемы ТАГ*.

¹¹⁶⁸ См. вопрос 1.1.4 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

администрации и законодателей), деятельность которых, среди прочего была нацелена на законодательное, административное и практическое утверждение несистемы ТАГ и на отвержение института правового-градостроительного зонирования¹¹⁶⁹.

1.1.2.2. Предопределено было, чтобы по умолчанию утверждалась необходимость поддерживать состояние «неупакованности» города как его, якобы, нормального состояния, поскольку именно оно обеспечивает возможность максимального строительного освоения того вида территориального ресурса, который надлежало максимальным образом осваивать на этапе О-1 и на последующих этапах¹¹⁷⁰.

1.1.2.3. Предопределено было, чтобы вместе с утверждением и расширением ручного управления, утверждалась по умолчанию возможность возрастания избыточных **административных барьеров в градорегулировании**, а вместе с таким возрастанием увеличивалась бы административная рента в области градорегулирования и неизбежным образом – блокировались возможности снижения цены на продаваемое жильё.

1.1.2.4. Предопределено было, чтобы вместе с борьбой за возрастание возможностей ручного управления и, соответственно, за отвержение института правового-градостроительного зонирования происходило также отвержение положений, минимально необходимых для рационального-справедливого градорегулирования, - отвержение путём непризнания в формализованном виде **ценностей пространственных базовых**, непризнания юридической значимости положений генерального плана о предельных общегородских и локальных показателей относительно максимально допустимых объёмов застройки¹¹⁷¹. Иными словами, должны были расширяться, а потому и расширились возможности применения принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**.

1.1.2.5. Предопределено было, чтобы развитие морфологии города направлялось по деструктивному пути создания избыточных объёмов **несоразмерной застройки** – морфологии неэффективной по причине её неполяризованности-недифференцированности¹¹⁷².

1.2. Этап О-2 - освоение-преобразование территорий, застроенных МКД, - этап, получивший название «реновация».

1.2.1. Этому этапу предопределено было начаться и происходить по следующим причинам.

¹¹⁶⁹ См. раздел 1 в книге, адрес размещения которой указан в предшествующей сноске.

¹¹⁷⁰ См. рис. 21, его верхнюю часть, а также определение понятия **предопределения логики (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межсоединения территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства**.

¹¹⁷¹ См. **несистема ТАГ**.

¹¹⁷² См. рис. 2; 19-2.3А, верхний блок, а также рис. 25.

1.2.1.1. Вид территориального ресурса, осваиваемого на предшествующем этапе О-1 (свободные от застройки ЗУ на территориях МКД), не является бесконечным, – с одной стороны. Давление спроса, равно как и давление со стороны требований развития экономики, движимой её мотором в виде строительства, не уменьшается, а увеличивается, – с другой стороны.

1.2.1.2. В силу положения 1.2.1.1, а также того факта, что *альфа-бенефициары строительства* на этапе О-2 ещё не готовы вкладывать дополнительные средства для образования земельных участков (в отличие от этапа О-3 – см. ниже), должен происходить плавный переход к освоению другого вида территориального ресурса города. «Плавность» перехода – это невозрастание затрат на приобретение земельных участков при возрастании поступлений от продажи квартир за счёт увеличения их количества при росте этажности создаваемых МКД. Поэтому предопределено, чтобы принимались во внимание следующие обстоятельства и происходило следующее:

а) период преимущественного освоения действительно свободных от застройки ЗУ на территориях МКД (как это было на этапе О-1) должен смениться периодом освоения как бы свободных ЗУ - квазисвободных от застройки ЗУ на территориях МКД. Освоение квазисвободных территорий означает освоение квазизанятых территорий – тех территорий, которые заняты МКД, земельные участки которых остаются в юридическом отношении не оформленными, и право распоряжения которыми, как неверно предполагается, принадлежит администрации города¹¹⁷³;

б) чтобы состоялось освоение квазисвободных ЗУ МКД должны быть предусмотрены далее указанные положения в), г) д), е);

в) должен быть обеспечен снос некоторых МКД и на их месте должно быть обеспечено строительство новых МКД большего объёма, с большим количеством этажей;

г) чтобы выполнить положение в) должен существовать федеральный закон, определяющий возможность изъятия недвижимости в рассматриваемых случаях и описывающий соответствующие процедуры. Такого закона не существовало в то время, когда явила себя необходимость «запустить» этап О-2. Возникла дилемма: либо ждать принятия указанного закона, либо «придумать что-нибудь другое»;

д) предопределено было, чтобы указанная дилемма разрешалась в пользу варианта, обозначенного словами «придумать что-нибудь другое». Предопределено было, поскольку к тому времени, когда явила себя необходимость «запустить» этап О-2, подобные варианты были уже апробированы – варианты, согласно которым в актах регионального

¹¹⁷³ Разбор этой ситуации – см. определение понятия *предопределения логики (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упрещающего межжевания территорий ...*

законодательства создавались очевидные противоречия федеральным законам при том, что не возникало последствий в части признания таких актов недействующими¹¹⁷⁴. Кроме того, ко времени запуска этапа О-2 возникла возможность подобные противоречия снимать формальным образом посредством придания им статуса норм эксклюзивного федерального закона, направленного на утверждение *несистемы ТАГ*.

1.2.2. В силу положений 1.2.1.1 и 1.2.1.2 (особенно положения о мнимой приемлемости противоречий в законодательстве) предопределено было случиться тому, чтобы на этапе О-2 были созданы новые, дополнительных псевдоправовые основания для несистемы ТАГ (в дополнение к тем основаниям, которые частично уже были явлены на этапе О-1 в виде положений 1.1.2.1 - 1.1.2.5) и не только для обеспечения этапа О-2, но и для их использования и расширения-развёртывания также и на последующих этапах О-3, О-4 в виде следующих положений.

1.2.2.1. Положение, согласно которому происходит косвенное, противоправное изъятие недвижимости – игнорируется необходимость упреждающего образования земельных участков для тех МКД, собственники квартир в которых, не изъявили желания стать участниками соответствующего мероприятия, при том, что невыполнение такой необходимости (при одновременно происходящем сносе соседних МКД и строительстве на их месте новых МКД) фактически лишает указанных собственников права сохранить принадлежащую им недвижимость посредством капитального ремонта, реконструкции МКД – обрекает такие МКД на выморачивание-саморазрушение при возможной «нулевой» компенсации лишь по остаточной стоимости¹¹⁷⁵.

1.2.2.2. Положение, согласно которому застройщики, обслуживающие строительные действия в рамках рассматриваемого мероприятия, освобождаются от необходимости приобретать права на земельные участки соответствующих МКД, а сама необходимость образования таких ЗУ ликвидируется¹¹⁷⁶.

1.2.2.3. Положение, согласно которому не требуется в упреждающем порядке предъявлять юридически значимые параметры той застройки, которую планируется создать

¹¹⁷⁴ См., например:

- ситуацию с неправомерным взиманием платы за изменения видов разрешённого использования земельных участков – вопрос 1.2.6 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf ;

- определение понятия *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

¹¹⁷⁵ См. текст по адресу:

[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)

¹¹⁷⁶ См. текст, адрес которого указан в предшествующей ссылке.

на месте сносимой застройки¹¹⁷⁷, а также положение, согласно которому можно «задним числом» обеспечивать инженерно-техническое обслуживание создаваемой новой застройки в объёме, созданном во исполнение «принципа неуправляемости» - принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*¹¹⁷⁸.

1.3. Этап О-3 - освоение территорий, не застроенных, расположенных за пределами города – «в полях».

1.3.1. Этому этапу предопределено было начаться и происходить по следующим причинам.

1.3.1.1. Виды территориальных ресурсов города, эксплуатируемые на этапах О-1 и О-2, с некоторого момента обречены стать недостаточными, что требует изыскания иных видов территориальных ресурсов для их строительного освоения в ещё более значительных масштабах.

1.3.1.2. Остаются «на выбор» два вида территориальных ресурсов: 1) производственные территории, пришедшие в упадок, и 2) территории за пределами города. Для производственных территорий тогда ещё «не пришло время», поскольку: для их преобразования требуется либо развёрнутый правовой инструментарий, создания которого не только не происходит, но и отвергается, начиная с отвержения института правового-градостроительного зонирования¹¹⁷⁹, либо требуется принятие специального эксклюзивного законодательства, которое упрощало бы задачу - освобождало бы от необходимости применять правовые инструменты инициирования и осуществления преобразований производственных территорий¹¹⁸⁰.

1.3.1.3. Поэтому предопределено было, чтобы этап О-3 был направлен на освоение территориальных ресурсов за пределами города – «в полях».

1.3.2. Нововведения, которым суждено было состояться на этапе О-3:

- административные нововведения: ради обеспечения конкурентноспособности избранных *альфа-бенефициарами строительства* внегородских территорий в части доступности и, соответственно, пригодности таких территорий для массовых продаж создаваемого жилья, организация и создание за бюджетные средства в оперативном-

¹¹⁷⁷ См. рис. 21, правый верхний фрагмент.

¹¹⁷⁸ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства.*

¹¹⁷⁹ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы.*

¹¹⁸⁰ См. *предопределения логики (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных.*

опережающем режиме соответствующей магистральной транспортной сети, включая внеуличную сеть в виде метро¹¹⁸¹;

- законодательные нововведения: ради облегчения работы с горожанами представителей администрации (суть представителей *альфа-бенефициаров строительства*) введение соответствующих «упрощающих» норм в законодательство¹¹⁸².

1.4. Этап О-4 – освоение-преобразование внутригородских производственных территорий с объектами недвижимости, первоначально находившихся в собственности многих субъектов.

1.4.1. Этому этапу предопределено было начаться и происходить последним по следующим причинам.

1.4.1.1. Производственные территории – это из имеющихся четырёх видов территориальных ресурсов последний вид ресурса из тех, которые могут эксплуатироваться ради создания новой застройки.

1.4.1.2. В условиях применения *несистемы ТАГ* производственным территориям предопределено быть последними в очереди на освоения территориальных ресурсов, поскольку:

- специфика применения несистемы ТАГ предопределяет: необходимость отторжения правовых инструментов градорегулирования и, соответственно, невозможность консолидации интересов многих собственников недвижимости, то есть, неизбежность «замораживания» инициатив по преобразованию территорий – фактическое установление режима выморачивания недвижимости и её скупки, суть ожидание появления вместо многих собственников одного-двух собственников, а такое ожидание заведомо не является быстрым процессом – требует долгого времени, длится годами;

- параллельно с ожиданием результатов процесса выморачивания недвижимости (с неизбежным участием в этом процессе административных представителей *альфа-бенефициаров строительства*) должно происходить ожидание появления такого эксклюзивного законодательства, которое фактически позволяло бы не использовать инструменты правового градорегулирования¹¹⁸³, а такое ожидание также может растягиваться на годы.

¹¹⁸¹ См. рис. 22, а также таблицу в составе определения понятия *предопределения логики (1.3) для несистемы ТАГ в виде квази-публичных технологий ...*

¹¹⁸² См. *публичность и квази-публичность процедур градорегулирования*; вопрос 5.1.5.2 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹¹⁸³ См. *предопределения логики (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных.*

1.4.2. На этапе О-4 нововведениями предопределено стать законодательным положениям, согласно которым:

- фактически допускается возможность вообще не использовать институт правового-градостроительного зонирования¹¹⁸⁴;

- при наличии документов градостроительного проектирования (генерального плана, правил землепользования и застройки) допускается игнорировать их решения и понуждать власть «задним числом» принудительно вносить в эти документы изменения согласно воле *альфа-бенефициаров строительства*, действующих согласно принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*¹¹⁸⁵.

Очевидно, что такие нововведения являются конечной вершиной на пути *максимизации на максимальности* несистемы ТАГ.

2. Вспомогательный процесс – это основному процессу «в помощь» осуществляемое с использованием бюджетных средств строительство магистральной-транспортной инфраструктуры (уличной, внеуличной) для выравнивания нарушенного баланса между объёмами созданной *несоразмерной застройки* и её доступностью относительно основных пунктов жизнедеятельности (мест труда, обслуживания, рекреации) – строительство, которое может выполняться двояким образом: 1) либо апостериори – после создания дисбаланса ради его устранения, или ради приближения к приемлемому уровню сбалансированности; 2) либо априори – до создания застройки «в полях» ради обеспечения возможности её создания¹¹⁸⁶.

Предопределено, чтобы параллельное развёртывание основного процесса и вспомогательного процесса происходило в виде последовательно развёртываемых «волн связи» между ними следующим образом.

Первая «волна связи» между этапами основного процесса (О) и этапами вспомогательного процесса (В):

- этап О-1 (этап дополнительной-уплотнительной застройки) начинается в ситуации, когда уже имеется ранее созданный дисбаланс между объёмами застройки и возможностями магистральной транспортной инфраструктуры. По мере развёртывания этапа О-1 ещё более увеличивается такой дисбаланс – становится ещё более нетерпимым;

- этап В-1 является необходимой реакцией на дисбаланс, возросший в результате развёртывания этапа О-1. В результате выполнения этапа В-1 первоначально снижается

¹¹⁸⁴ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема производства.*

¹¹⁸⁵ См. текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

¹¹⁸⁶ См. рис. 22.

степень указанного дисбаланса, но одновременно создаются основания для последующего развёртывания этапа О-2 с повторным возрастанием дисбаланса.

Вторая «волна связи» между этапами основного процесса (О) и этапами вспомогательного процесса (В):

- этап О-2 (этап «реновации») начинается в ситуации, когда посредством действий на этапе В-1 удалось несколько снизить критичность дисбаланса между объёмами созданной застройки и возможностями магистрального транспорта при том, что результаты этапа В-1 становятся условием для развёртывания этапа О-2, результаты которого постепенно вносят вклад в повторное возрастание указанного дисбаланса и становятся основанием для действий в рамках следующего этапа В-2 по наращиванию транспортных магистральных сетей;

- этап В-2 является необходимой реакцией на дисбаланс, возрастающий в результате развёртывания этапа О-2 (и продолжения этапа О-1). В результате выполнения этапа В-2 первоначально снижается степень указанного дисбаланса, но одновременно возникает потребность в упреждении этапа О-3 - потребность первоначально приступить к выполнению действий на этапе В-3.

Третья «волна связи» между этапами основного процесса (О) и этапами вспомогательного процесса (В) должна определяться сменой последовательности на обратную – первоначально должны быть начаты действия вспомогательные-обеспечительные в рамках этапа В-3 и вслед за ними - действия в рамках этапа О-3 по созданию на подготавливаемой в транспортном отношении территории новой застройки за пределами города – «в полях»:

- этап В-3 начинается в опережение этапа О-3 – в ситуации, когда надвигается опасность сдерживания процесса возрастания объёмов жилищного строительства в пределах города по причине исчерпания его территориальных ресурсов и неготовности к освоению территориальных ресурсов внутригородских производственных территорий, что понуждает создавать возможности для освоения дополнительных территориальных ресурсов за пределами города путём первоначального строительства транспортных магистральных сетей (включая внеуличные сети в виде метро) за бюджетные средства¹¹⁸⁷;

- этап О-3 в его практической части (не в части планирования-проектирования) начинается после начала этапа В-3 и параллельно с ним развёртывается с последовательным возрастанием объёмов строительства **несоразмерной застройки** «в полях»¹¹⁸⁸. Предопределено быть тому, чтобы с некоторого момента соотношение между возможностями транспортных магистральных сетей (созданных как бы с упреждением будущего – «с

¹¹⁸⁷ См. *предопределения логики (1.3) для несистемы ТАГ в виде квази-публичных технологий реализации главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства.*

¹¹⁸⁸ См. рис. 22.

запасом») и объёмами неуклонно и беспредельно возводимой застройки (возводимой на всех видах территориальных ресурсов, посредством их эксплуатации на этапах, О-1, О-2, О-3, О-4) обречено выравниваться так, что со временем эти объёмы начинают неуклонно превышать ёмкость указанных сетей, несмотря на их расширение.

Четвёртая «волна связи» между этапами основного процесса (О) и этапами вспомогательного процесса (В) должна определяться: а) возвращением к прежней последовательности, когда стабильно опережается создание инфраструктуры, которая обречена всегда догонять и не иметь возможности догнать нелимитируемые объёмы создаваемого несоразмерного жилья; б) активизацией процессов освоения внутригородских производственных территорий; в) проблематичностью в отношении наличия/отсутствия возможности развёртывать вспомогательный процесс в виде этапа В-4. Эта «волна связи» состоит в следующем:

- этап О-4 (освоение-преобразование внутригородских производственных территорий с объектами недвижимости, первоначально находившихся в собственности многих субъектов) в силу особенностей, ему «навязанных» *несистемой ТАГ*, обречён быть самым последним в ряду всех иных этапов освоения-эксплуатации территориальных ресурсов города. В силу того, что эти этапы возникают последовательно - один за другим, но развёртываются параллельно, неизбежно быть тому, чтобы именно на этом последнем этапе происходило аккумулярование проблем в виде обострения дисбалансов между застройкой и её обслуживающей инфраструктурой;

- этап В-4 является гипотетическим (проблематичным в части возможности его возникновения и реализации) в том смысле, что:

1) обычно каждый последующий этап вспомогательного процесса призван снимать диспропорции предшествующих этапов и обеспечивать возможности для следующего этапа основного процесса строительства жилья и иных объектов;

2) в рассматриваемый период времени указанной «обычности» суждено быть прерванной поскольку:

2а) на этапе О-4 посредством продолжения и максимизации процессов нелимитируемого строительства несоразмерной застройки предопределено неизбежно случиться тому, что будут исчерпаны все виды территориальных ресурсов;

2б) в силу положения 2а) отпадает необходимость в осуществлении этапа В-4 как этапа, в процессе которого выравниваются дисбалансы предшествующих этапов и закладываются основания для последующих этапов основного процесса. Отпадает эта необходимость поскольку уже невозможно будет обеспечивать последующие этапы ввиду наступившего отсутствия территориальных ресурсов. А при такой невозможности становится

нерентабельным начинать этап В-4, который уже заведомо не будет оправдан в экономическом отношении – не окупится для *альфа-бенефициаров строительства*. Особенно не будет оправдан в ситуации, когда гипотетическое продолжение процесса наращивания магистральной транспортной инфраструктуры невозможно будет осуществлять без массового сноса недавно созданной в заведомо избыточных объёмах *несоразмерной застройки*;

2в) в силу положений 2а) и 2б) обречён оказаться «замороженным» однажды созданный непосильным строительным трудом дисбаланс между застройкой и инфраструктурой, а вместе с этим обречён стать «замороженным» также и сам мегаполис в части его дефрагментированной-нерациональной морфологии застройки и неудобной жизни в нём¹¹⁸⁹.

Таким образом, в силу логических законов существования *несистемы ТАГ*, втиснутых в рамки ошибочных установок-посылок, предопределено этой несистеме пройти ряд неизбежных этапов для того, чтобы максимизироваться в её неадекватности и завести мегаполис в тупики законодательные и морфологические¹¹⁹⁰.

Предопределения логики (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной

Перманентная невозможность догнать догоняемого создаётся тогда, когда для догоняемого намеренно не устанавливаются пределы роста¹¹⁹¹

Градорегулирование – это система в проявлениях процесса координации и синхронизации различных взаимосвязанных компонентов¹¹⁹², где особое место занимают взаимосвязи между морфологией застройки – с одной стороны, и морфологией уличной-магистральной сети – с другой стороны. Процесс градорегулирования может происходить с применением следующих способов, которые в идеологическом и методологическом отношениях противоположны друг другу¹¹⁹³.

Способ 1, присущий *системе зонального правового градорегулирования*, - это упреждение ожидаемого прихода будущего, знание о котором обретается его системным,

¹¹⁸⁹ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ*, а также рис. 19-4.2В, правый блок, срединный фрагмент; рис. 25.

¹¹⁹⁰ См. *тупики, по ошибке созданные: сущность, причины возникновения, примеры*.

¹¹⁹¹ См. *пределы роста для мегаполиса*.

¹¹⁹² См. *системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании*.

¹¹⁹³ См. *типы градорегулирования*.

целевым моделированием, результаты которого закрепляются юридически значимыми положениями.

Способ 2, присущий *несистеме точечного-административного градостроительства*, - это инерционное, некритичное принятие настоящего, течение которого, якобы, само собой приведёт нас в желаемое, лучшее будущее без необходимости его заблаговременно определять системным, целевым моделированием, результаты которого закреплялись бы юридически значимыми положениями (показателями максимальных объёмов застройки, градостроительными регламентами и проч.).

Для каждого способа имеются свои предопределения¹¹⁹⁴. Воспроизведём логику развёртывания предопределений для *несистемы ТАГ* в отношении взаимосвязи указанных компонентов - морфологии застройки и морфологии уличной-магистральной сети.

Предопределённость – это такая ситуация, когда, например:

- сначала принимаются некоторые исходные условия-посылки – суть целевые установки, не обязательно осмысленные и оправданные с позиции общей пользы¹¹⁹⁵;

- далее возникает и делается то, что следует после того, что «сначала», - то, что начинает развёртываться как бы само собой, принудительно-неотвратимо по законам логики в виде выстраивания цепочек из положений, где каждому последующему положению неотвратимо предопределено возникнуть благодаря логике, понуждающей двигаться (даже как бы против воли) в направлении неуклонной реализации некогда принятых исходных условий-посылок, суть – целевых установок, не обязательно осмысленных и оправданных с позиции общей пользы;

- такие исходные условия-посылки-установки в законодательных и управленческих системах: (а) не могут не предъявляться, то есть должны предъявляться публично в виде норм законодательства; (б) могут предъявляться в виде таких норм, которые не согласуются с требованиями устройства законодательства и рационального управления, например, в виде формулировок, нечётко, либо искажённо обозначающих условия-посылки-установки с точки зрения общей пользы; (в) посредством аналитического изучения всегда могут быть восстановлены-реконструированы «задним числом» из норм законодательства, включая те, которые не согласуются с указанными требованиями. Это означает, что при наличии официальных текстов нет возможности скрыть истинные намерения законодателей в условиях

¹¹⁹⁴ См. *предопределения и предустановления в градорегулировании*

¹¹⁹⁵ См. *альфа-бенефициары строительства*.

дуализма законодательства о градорегулировании, если эти намерения рассматривать через призму требований рациональности и справедливости¹¹⁹⁶;

- аналитическим путём выполняемое восстановление-реконструирование неявных смыслов, сокрытых в специфических, нечётких, завуалированных формулировках **дуалистического законодательства** позволяет обнаруживать предопределения для практики управления, морфологии застройки и жизнедеятельности горожан. В том числе для практики функционирования несистемы ТАГ в части связей между морфологией создаваемой застройки и морфологией уличной-магистральной сети транспорта.

Искомое определение изучаемого понятия должно ответить на вопросы почему и как, в какой степени и с какими последствиями морфология создаваемой застройки предопределяет морфологию создаваемой уличной-магистральной сети в условиях функционирования **несистемы ТАГ**. Для этого потребуются восстановить-реконструировать содержание следующих парных связей между компонентами градорегулирования:

- *связь (1) между порядком градорегулирования и морфологией застройки;*
- *связь (2) между морфологией несоразмерной застройки и морфологией уличной-магистральной сети;*
- *связь (3) между морфологией магистральной сети и порядком её наращивания;*
- *связь (4) между порядком наращивания магистральной сети и морфологией её узлов;*
- *связь (5) между морфологией узлов магистральной сети и требованиями к несистеме ТАГ в целом.*

По отдельности рассмотрим указанные парные связи применительно к мегаполису.

Связь (1) между порядком градорегулирования и морфологией застройки. Наличие этой связи доказано, описаны её проявления, включая проявления связи между **несистемой ТАГ** и **несоразмерной застройкой** в виде, например, тычковой-торчковой застройки, недворовой-неквартальной застройки – суть гипертрофированной микрорайонной застройки¹¹⁹⁷.

Связь (2) между морфологией несоразмерной застройки и морфологией уличной-магистральной сети описывается следующими положениями.

¹¹⁹⁶ По указанному поводу см., например: *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании; пределы роста мегаполиса; текст закона как отпечаток намерений, включая небескорыстные*, а также текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>.

¹¹⁹⁷ См. *соразмерная застройка, перебор застройки*, рис. 19-3.1-3.2-3.3.

2.1. Объективным образом существуют различители между *соразмерной застройкой* и *несоразмерной застройкой*¹¹⁹⁸.

2.2. В составе указанных различителей предопределено быть для соразмерной застройки такому показателю, как максимальный размер кварталов (элементов планировочной структуры) применительно к различным частям территории мегаполиса¹¹⁹⁹.

2.3. Для несоразмерной застройки, неизбежно создаваемой в условиях применения несистемы ТАГ, предопределено законами морфологического устройства города быть тому, чтобы:

- значение показателя, указанного в пункте 2.2, существенно превышало то значение, которое является максимальным для соразмерной застройки;

- одновременно существовали (предопределяя друг друга и следуя друг за другом) значительные по площади кварталы и значительная разреженность (низкая плотность) как уличной сети, так и магистральной сети транспорта¹²⁰⁰.

2.4. По мере роста объёмов возводимой жилой застройки возрастает численность населения мегаполиса, растёт уровень автомобилизации, обостряется потребность в наращивании уличной и магистральной сети транспорта – необходимость, которой в условиях функционирования несистемы ТАГ предопределено быть выполняемой следующим образом – должно быть, чтобы:

- на «старых» застроенных территориях практически не увеличивались ни абсолютные значения показателей протяжённости уличной-межквартальной сети, ни относительные значения показателей её плотности;

- на новых, свободных от застройки территориях увеличивались абсолютные значения показателей протяжённости уличной-межквартальной сети, но почти не увеличивались относительные значения показателей её плотности¹²⁰¹;

- как на «старых» застроенных территориях, так и на новых, свободных от застройки территориях несколько увеличивались и абсолютные значения показателей протяжённости магистральной-межрайонной сети, и относительные значения показателей плотности этой сети.

2.5. Ситуации в отношении уличной-магистральной сети предопределено быть неизменно и неисправимо сложной в заданных морфологических и управленческих условиях

¹¹⁹⁸ См. *критериальная шкала соразмерности застройки*.

¹¹⁹⁹ См. показатель под индексом «Г» в определении понятия *критериальная шкала соразмерности застройки*.

¹²⁰⁰ Отмеченные логико-морфологические предопределения подтверждаются примерами практики. Рассматриваемый мегаполис имеет значения плотностей улично-дорожной сети в 3-4-5 раз ниже значений для мегаполисов сопоставимого ряда. См.: <https://zhgzhg1.livejournal.com/561.html>

¹²⁰¹ По причине стабильного сохранения установки на создание завышенных по размерам элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов.

применения несистемы ТАГ (быть более сложной, чем в ситуации применения противоположной системы ЗПГ¹²⁰²) по причинам:

- неустранимости неоптимальных связей между уличной сетью и магистральной сетью¹²⁰³;

- попеременного отставания и «недогоняющего» наращивания магистральных сетей в сопоставлении с процессами приоритетного, неуклонного, не ограниченного верхними пределами наращивания объёмов несоразмерной жилой застройки (см. далее связь 3).

Связь (3) между морфологией магистральной сети и порядком её наращивания описывается следующими положениями.

3.1. В силу исходных морфологических особенностей (см. связь 2) предопределено магистральной сети быть:

- относительно более редкой, менее плотной, а значит – более мощной в отношении потребности, которая должна предписываться этой сети принимать более высокую пропускную способность транспорта;

- менее дифференцированной за счёт предзаданного морфологическими условиями отсутствия, или недостаточности элементов магистральной сети с промежуточными значениями пропускной способности транспорта;

- менее связанной с уличной-квартальной сетью;

- менее способной сдерживать (вместе с уличной-квартальной сетью) процессы нарастания перегруженности транспортной сети в целом.

3.2. При наличии предзаданных морфологических условий, а также под воздействием присущих *несистеме ТАГ* принципов *локальной-внесистемной максимизации застройки* и намеренного неустановления юридически значимых верхних пределов для объёмов застройки предопределено быть тому, чтобы:

- по умолчанию принимался безусловный приоритет развития несоразмерной жилой застройки¹²⁰⁴ наряду с вынужденно высоким уровнем «административной терпимости» к отставанию уличной-магистральной сети - терпимости до некоторых критических пределов, при неотвратимом наступлении которых, должны затем в ускоренном режиме совершаться действия, направленные на срочное устранение долго копившегося и наконец ставшего нетерпимым критического несоответствия между застройкой и её обслуживающим транспортом при том, чтобы потом начался новый цикл неотвратимого наращивания только

¹²⁰² См. *типы градорегулирования; морфология застройки города, виды морфологии застройки города.*

¹²⁰³ Ввиду исходно заданной, как бы предписанной недостаточности уличной сети – недостаточности, предопределённой пунктом 2.3.

¹²⁰⁴ См. *соразмерная застройка.*

что преодоленного несоответствия с последующими новыми попытками его устранения путём заведомо предстоящего, нового круга **бега наперегонки, где роль недогоняющего в силу обстоятельств, ставших как бы объективными, навсегда предписана уличной-магистральной сети транспорта;**

- однажды потребовалось модифицировать указанный, не допускающий сомнений, безусловный и непререкаемый приоритет развития несоразмерной жилой застройки следующим образом: а) неизбежно было однажды наступить исчерпанию территориальных ресурсов для размещения указанной застройки внутри города, а такое событие должно было понудить к изысканию и нахождению территориальных ресурсов за пределами города – «в полях»; б) чтобы удовлетворить интересы *альфа-бенефициаров строительства* – чтобы не утратить для жилищного строительства первое место в приоритетной последовательности действий следовало **принять решение о первоначальном, экстренном создании соответствующей магистральной сети «в полях»;** в) после создания такой магистральной сети и параллельно с её созданием должно было **вернуться на первое место в приоритетной последовательности действий создание жилой застройки с теми же морфологическими особенностями;** г) далее рассматриваемому процессу предопределено было вернуться «на круги своя» - вернуться к бегу наперегонки, когда уличной-магистральной сети по-прежнему уготована роль всегда недогоняющего несоразмерную застройку, которой намеренно не установлены юридически значимые пределы роста.

Связь (4) между порядком наращивания магистральной сети и морфологией узлов-пересечений магистральной сети. Выявлены заведомо предопределённые несистемой ТАГ морфологические особенности магистральной сети в виде неустранимой недостаточности её плотности (см. выше). Далее обнаруживаются логикой предопределённые требования к компенсированию такой недостаточности посредством особой морфологии устройства узлов-пересечений магистральной сети – обнаруживаются в следующей последовательности.

Градорегулирование не кончается созданием некоторых условий, но продолжается предъявлением реакции на них в виде положений, направляющих соответствующие действия. В отношении магистральной сети созданы следующие условия и ими определяемые следствия.

4.1. Создана недостаточно плотная и недостаточно дифференцированная магистральная сеть, уплотнять и модифицировать которую затруднительно по причине морфологических особенностей несоразмерной застройки, освобождённой от юридически значимых пределов роста.

4.2. В силу положения 4.1, а также в результате стимулирования процесса наращивания вдоль магистральной сети (включая её расширенные, модифицированные фрагменты) всё новой и новой несоразмерной застройки¹²⁰⁵ – в результате втягивания-притяжения вовнутрь мегаполиса всё новых горожан и новых потоков маятниковых трудовых мигрантов, **неизбежно должны происходить явления переуплотнения движения на магистральных сетях, вплоть до периодического возникновения заторов на них.**

4.3. Под действием причин, обозначенных в пунктах 4.1 и 4.2, объективным образом (то есть, независимо от субъективных намерений субъектов, обеспечивающих функционирование несистемы ТАГ) предьявляет себя задача особой функциональной-морфологической организации узлов-пересечений магистральной сети – такой организации, которая позволила бы в таких узлах, расширенных до соответствующих территориальных зон концентрации высотных многофункциональных объектов, локализовать-сосредоточить интенсивную городскую деятельность в виде «перемешанных в пространстве» многообразных функций – транспортных-пересадочных, деловых-офисных, обслуживающих-развлекательных, а также жилищных особых (в виде временного и постоянного проживания, в том числе, в апартаментах, в наёмных-арендных домах-структурах коммерческих).

4.4. Задача, в предшествующем пункте предьявившая себя объективным образом как заказ, суть **требование на создание особой морфологии застройки мегаполиса – морфологии поляризованной-дифференцированной**, одновременно содержит внутри себя и положения, определяющие условия выполнения этого требования:

- во-первых, формирование в узлах магистрального транспорта необходимых городу территориальных зон концентрации высотных многофункциональных объектов невозможно обеспечить без сочетания бюджетных и частных инвестиций;

- во-вторых, частным инвестициям нужны гарантии, включая законодательные гарантии относительно однажды определённого и впоследствии уже не упраздняемого права создавать объекты недвижимости с некоторыми предустановленными характеристиками, параметрами;

- в-третьих, то, что существует как «во-вторых», есть ничто иное, как **объективная необходимость применения в процессе регулирования развития мегаполиса института градостроительного зонирования – необходимость принятия и применения подлинных правил землепользования и застройки - того, что при несистеме ТАГ обречено быть и стало отвергнутым, в том числе при поддержке ошибочных новелл федерального законодательства**¹²⁰⁶.

¹²⁰⁵ См. рис. 22.

¹²⁰⁶ См.:

- феномен правил землепользования и застройки для Москвы;

Связь (5) между морфологией узлов магистральной сети и требованиями к несистеме ТАГ в целом.

5.1. Обнаруженная объективная задача, в пунктах 4.3 и 4.4 предъявленная, никогда не будет решена в условиях функционирования несистемы ТАГ по причине отсутствия в принципе возможности её решения при отсутствии института градостроительного зонирования, отвергаемого этой несистемой. Это значит, что при функционировании несистемы ТАГ:

- всегда будет существовать разрыв между потребностями в транспортном обслуживании застройки с намеренно не установленными юридически значимыми верхними пределами роста её объёмов и всегда недогоняющими эти потребности возможностями уличной-магистральной транспортной сети, несмотря на её непрекращающееся наращивание;
- всегда, с неуклонным упорством и неизбежно будет формироваться деструктурирующая город, неэффективная морфология застройки неполяризованная-выровненная-недифференцированная¹²⁰⁷.

5.2. В пункте 4.4 была завершена несубъективная логика развёртывания *несистемы ТАГ* – логика, этой несистеме предписанная. Выяснилось, что максимизация несистемы ТАГ неизбежно приводит к её самоотрицанию-самоупразднению – к необходимости отвергнуть то, что первоначально утверждалось как основание для применения этой несистемы (основание в виде принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* ради обеспечения выгодоприобретательных интересов *альфа-бенефициаров строительства*), а также к необходимости принять то, что исходно отторгалось, - то, что является «могильщиком» несистемы ТАГ, - институт градостроительного зонирования, явленный формализованными градостроительными регламентами в составе правил землепользования и застройки.

Однако, указанный парадокс самоотрицания-самоупразднения несистемы ТАГ может быть обнаружен только со стороны намерения рационально организовывать морфологию застройки города и жизнь в нём. В противном случае *феномен безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе* будет продолжать содействовать функционированию несистемы ТАГ, в том числе содействовать осуществляемому ею деструктурированию города

- феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования;

- идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки.

¹²⁰⁷ См. прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики, а также рис. 25.

– созданию морфологии застройки неполяризованной-выровненной-недифференцированной¹²⁰⁸.

Таким образом, в результате анализа понятия, многими словами обозначаемого как *предопределения логики (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной*, возникло его определение, слагаемое из следующих пунктов:

1) указанное предопределение действительно существует как реальность текущей жизни;

2) в рамках несистемы ТАГ предопределено существовать особому порядку наращивания уличной-магистральной сети, который:

- вкуче с особенностями создания несоразмерной застройки, которая не лимитируется юридически значимыми верхними пределами допустимого объёма её строительства, обеспечивает перманентную, принципиально непреодолимую недостаточность уличной-магистральной сети;

- содействует неуклонному формированию неэффективной морфологии застройки мегаполиса – морфологии неполяризованной-выровненной-недифференцированной¹²⁰⁹.

Предопределения логики (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных¹²¹⁰

Логика градорегулирования существует до и после законодательства о нём. Это означает, среди прочего то, что любой специалист (а также любой заинтересованный человек), желающий посредством соответствующих размышлений-изысканий, что-то понять относительно ***правовой реальности в градорегулировании***, обязан выстроить непротиворечивую логическую модель максимального-оптимального преобразования производственных территорий, сопоставить её с иной моделью, не максимальной-неоптимальной, которая может быть материализована текстами соответствующего законодательства, осмыслить результаты такого сопоставления ради совершенствования законодательства и, соответственно, практики градорегулирования.

Смысловой стержень таких размышлений-изысканий обнаруживается при поиске ответа на такой вопрос: почему согласно ГрК РФ для преобразования территорий жилых не требуется согласия всех собственников недвижимости (квартир), а для преобразования территорий

¹²⁰⁸ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, а также рис. 19-4.2В, правый блок, средний фрагмент; рис. 25.

¹²⁰⁹ См. рис. 19-2.3А, верхняя часть; рис. 19-2.3Б; рис. 19-4.2В; а также рис. 25.

¹²¹⁰ См. также *«приватизация» градорегулирования*.

производственных наоборот - требуется согласие всех собственников недвижимости¹²¹¹. Приступим к логическому выстраиванию положений простых-честных-максимальных, из которых складывается ответ на этот как бы необязательный вопрос.

1. В обществе, претендующем на некоторый уровень цивилизованности, невозможно провозглашать и осуществлять преобразование территорий без видения будущего в его сопоставлении с настоящим. При том, что такое видение после соответствующих публичных обсуждений должно быть материализовано в некотором документе, представляющим в определённых пределах юридические гарантии того, что заявленная разница между настоящим и будущим (включая разницу для каждого собственника недвижимости) будет соблюдена.

2. Для такого документа нет никакой возможности быть иным документом, как только правилами землепользования и застройки – ПЗЗ.

3. С учётом двух указанных положений складывается следующая ситуация.

3.1. Невозможно не осуществлять соответствующие преобразования в соответствующих местах города – преобразования должны осуществляться.

3.2. Очевидно, что практически невозможно достичь согласия всех собственников недвижимости на преобразования, в результате которых принадлежащие им объекты недвижимости будут снесены для создания на их месте новой недвижимости.

3.3. Между положениями 3.1 и 3.2 существует коллизия, которая в логическом отношении как бы принудительно-неизбежно разрешается довольно простым способом – одновременным установлением (а) минимального «порога согласия собственников на преобразования» и (б) права на принудительное изъятие недвижимости – при наличии факта достижения такого порога.

4. Здесь возникает развилка – анализ должен раздвоиться на два направления, описывающих две модели:

- модель А – преобразования территорий в условиях наличия подлинных ПЗЗ посредством применения *системы ЗПГ*;

- модель Б – преобразования территорий в условиях отсутствия подлинных ПЗЗ (но при обеспечении их номинального, то есть, фиктивного наличия) посредством применения *несистемы ТАГ*.

¹²¹¹ См. пункт 4 части 7 статьи 66 ГрК РФ: «заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, **при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилкой территории...**».

5. Поскольку в данном тексте осмысливается определение понятия «предопределения логики для несистемы ТАГ...», то следует начать не с модели А, но с модели Б.

Модель Б – преобразования территорий в условиях отсутствия подлинных ПЗЗ (но при обеспечении их номинального, то есть, фиктивного наличия) посредством применения *несистемы ТАГ*. Данная модель состоит из двух частей: модель Б1 - преобразования территорий жилых (см. пункт 5.1) и модель Б2 - преобразования территорий производственных (см. пункт 5.2).

5.1. Модель Б1 - преобразования территорий жилых (в условиях отсутствия подлинных ПЗЗ, но при обеспечении их номинального наличия, преобразования посредством применения *несистемы ТАГ*) логически неизбежным образом предопределяются рядом взаимосвязанных положений, которые должны осмысливаться одновременно-неразрывно. В ряду таких положений исходное-начальное место занимает положение, согласно которому на предопределённом этапе применения несистемы ТАГ должна была возникнуть, а потому и возникла неизбежным образом потребность у *альфа-бенефициаров строительства* в освоении застроенных жилых территорий для сноса амортизированной застройки и создания на её месте несоразмерной застройки согласно принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*¹²¹². Последующие положения, также предопределённые логикой существования несистемы ТАГ описаны в определении понятия *реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы ТАГ*.

5.2. Модель Б2 - преобразования территорий производственных (в условиях отсутствия подлинных ПЗЗ, но при обеспечении их номинального, фиктивного наличия, преобразования посредством применения *несистемы ТАГ*) логически неизбежным образом предопределяются следующими положениями - положениями, которые должны осмысливаться одновременно-неразрывно.

5.2.1. На предопределённом этапе (точнее – на некотором «отложенном этапе») применения несистемы ТАГ должна была возникнуть, а потому и возникла неизбежным образом потребность у *альфа-бенефициаров строительства* в освоении застроенных территорий производственных для сноса амортизированной застройки и создания на её месте несоразмерной застройки согласно принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*¹²¹³.

¹²¹² См. *предопределения логики (1.4) для несистемы ТАГ в виде неизбежных-этапов процесса создания альфа-бенефициарами строительства избыточных объёмов несоразмерной застройки*.

¹²¹³ См. *предопределения логики (1.4) для несистемы ТАГ ...*

5.2.2. Заведомо известно, что на таких территориях расположена недвижимость, принадлежащая многим собственникам. Невозможно преобразовывать территории производственные без достижения некоторого приемлемого уровня согласия собственников недвижимости. Невозможно даже ставить вопрос о достижении такого согласия при отсутствии некоего образа будущего, материализованного в виде соответствующего документа, предоставляющего некоторую степень гарантии соответствия запланированному будущему в процессе выполнения действий по преобразованию территории. Невозможно появиться таким гарантиям иным образом, как только в виде градостроительных регламентов в составе ПЗЗ.

5.2.3. При отсутствии ПЗЗ (или при их номинальном-фиктивном наличии, что равнозначно их отсутствию¹²¹⁴), то есть, при отсутствии формализованных, юридически значимых установлений относительно будущего, предопределено быть тому, чтобы происходило одно из двух:

а) либо развитие недвижимости на долгие годы «замораживается» - она не используется должным образом, продолжает использоваться неэффективно (по сравнению с тем, как она могла бы использоваться) по причине фактического «понуждения» собственников лишь к сохранению уже имеющегося, понуждения к бездействию (при отсутствии правовых гарантий для инициативных действий), или по причине заведомо предопределённых неудач при попытках выполнять инициативные действия в отношении развития недвижимости, поскольку:

- для того, чтобы направить инициативные предложения необходимо для начала достичь приемлемого уровня согласованности позиций между многими собственниками недвижимости, что выполнить чрезвычайно трудно по причине отсутствия скоординированных направлений развития - фактически намеренно созданного администрацией отсутствия юридически значимых положений относительно развития территорий (отсутствия, созданного посредством применения *несистемы ТАГ*);

- администрация не обременена формализованными обязанностями относительно сроков рассмотрения инициативных предложений, а также формы и содержания ответов на них. Со своей стороны, для представителей администрация было бы неразумным форсировать заблаговременную подготовку соответствующих предложений по причине нахождения на стороне *альфа-бенефициаров строительства*, заинтересованных в обеспечении процессов, суть которых обозначена ниже в пункте б);

¹²¹⁴ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

б) либо недвижимость становится объектом целенаправленного процесса выморачивания (процесса, который может происходить параллельно с процессами вида а) и, соответственно, объектом скупки (по остаточной стоимости) в надежде скупщиков на наступление «лучших времён» относительно повышения стоимости приобретённой земли согласно будущим преобразованиям, которые по прошествии некоторого времени будут уже гарантироваться применением новых эксклюзивных правовых механизмов.

5.2.4. Положения 5.2.1 - 5.2.3 предопределяют ориентированность развития событий на то, что по прошествии относительно долгого периода времени (10-20 и более лет) на территориях, потенциально пригодной для будущих преобразований, образуется один собственник, или 2-3 собственника. Вот почему в ГрК РФ должна быть упомянута норма о согласии всех собственников недвижимости, расположенной на территориях производственных, планируемых к преобразованиям, - норма, наилучшим образом пригодная для *несистемы ТАГ* - тогда, когда посредством соответствующих усилий, выполненных без участия представителей администрации в составе альфа-бенефициаров строительства, на таких территориях вместо многих собственников возникает один собственник всех земельных участков и всех иных объектов недвижимости.

Резюме относительно модели Б2. Очевидно, что эта модель преобразования территорий производственных, используемая при *несистеме ТАГ*, не является максимальной и, соответственно, рациональной, поскольку:

- благодаря этой модели были «заморожены» на многие годы процессы преобразований, которые могли бы происходить, но были заблокированы;

- после консолидации земельных участков в руках одного-двух собственников предопределено развитию территорий происходить несистемно – посредством реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*, принципа, целенаправленно поддержанного эксклюзивным законодательством;

- эта модель в сочетании с иными инструментами, практикуемыми при несистеме ТАГ, обеспечивает: а) неизбежное-неотвратимое генерирование избыточных административных барьеров (несмотря на декларации о ликвидации таких барьеров¹²¹⁵); б) последовательное создание неэффективной функционально-морфологической структуры мегаполиса¹²¹⁶.

Для большей наглядности тот факт, что модель Б2, практикуемая при *несистеме ТАГ*, не является максимальной и, соответственно, рациональной, представлен путём

¹²¹⁵ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства*.

¹²¹⁶ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, а также рис. 19-4.2В, правый блок; рис. 25.

сопоставления этой модели с альтернативной моделью А, практикуемой в условиях функционирования *системы ЗПГ*, – представлен ниже в таблице.

Таблица. Сопоставление логико-правовых моделей преобразования производственных территорий

Позиции сопоставления	Модель А – модель, предопределённая для <i>системы ЗПГ</i>	Модель Б2 – модель, предопределённая для <i>несистемы ТАГ</i>
1. Наличие (+), отсутствие (-) предваряющих действий – юридически оформленных результатов действий, предшествующих официальному началу применения специального института комплексного развития территорий (КРТ).	+ Наличие юридически значимых в соответствующих частях: - показателей генерального плана (ГП); - градостроительных регламентов правил землепользования и застройки (ПЗЗ).	- Отсутствие юридически значимых показателей и градостроительных регламентов, несмотря на номинальное наличие: - генерального плана; - правил землепользования и застройки.
2. Наличие (+), отсутствие (-) следствий от выполнения, или невыполнения предваряющих действий – следствий, относящихся к периоду с конца 1990-х и до начала 2020-х годов – до возникновения возможности применения института КРТ в его версии согласно Федеральному закону от 30.12.2020 N 494-ФЗ.	+ Наличие следствий в виде возможности совершать преобразования, развивать территории «в инициативном порядке» по причине наличия юридически значимых градостроительных регламентов ПЗЗ, в том числе: - использовать институт «несоответствующего использования» ¹²¹⁷ ; - консолидировать земельные участки; - создавать новые объекты на месте сносимых.	- Отсутствие следствий в виде отсутствия возможности совершать преобразования, развивать территории «в инициативном порядке» по причине отсутствия юридически значимых градостроительных регламентов в составе фактически отсутствующих ПЗЗ. Доминирование процессов выморачивания недвижимости на территориях и процессов скупки вымороченной недвижимости.
3. Особенности применения института КРТ	Обязательность: 1) системного учёта общего градоустроительного контекста, определённого юридически значимыми (в определённой части) показателями ГП и градостроительными регламентами ПЗЗ; 2) предваряющего комплексного моделирования (морфологического-правового-экономического), результаты которого инкорпорируются в ПЗЗ посредством внесения в них изменений – при необходимости; 3) подготовки проектов планировки территорий (ППТ) в рамках юридически значимых положений ГП и ПЗЗ.	Необязательность: 1) системного учёта общего градоустроительного контекста по причине его фактического упразднения посредством снятия статуса юридической значимости с показателей ГП и неустановления градостроительных регламентов в ПЗЗ; 2) предваряющего комплексного моделирования поскольку нет императивной необходимости «предварять» будущие события ввиду наличия возможности произвольно менять правила игры по мере развития событий и не устанавливать градостроительные регламенты в качестве стабильных юридически значимых гарантий; 3) подготовки ППТ в рамках юридически значимых положений ГП и ПЗЗ по причине намеренного упразднения таких положений.

¹²¹⁷ См. *несоответствующее использование недвижимости*.

		Вместо учёта таких рамок должна происходить активная эксплуатация принципа локальной-внесистемной максимизации застройки.
4. Следствия особенностей применения института КРТ	Намеренное-целевое направление процесса преобразования территорий в русло развития эффективной морфологии застройки мегаполиса – морфологии поляризованной-дифференцированной ¹²¹⁸ .	Фактически не осознанное (обусловленное намерениями максимально содействовать реализации реализации выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства) направление процесса преобразования территорий в русло развития неэффективной морфологии застройки мегаполиса – морфологии неполяризованной-недифференцированной ¹²¹⁹ .

Предопределения (1.7) для несистемы ТАГ в виде максимизации её немаксимальности

В законодательство однажды состоявшееся внедрение противоречия (вольное или невольное), поощряемое упорным отсутствием понуждения к исправлению содеянного, а также растущими мотивациями к приобретению выгод, приносимых исходным противоречием и умножением последующих противоречий, неотвратимо ведёт к созданию законодательства противоречивого-дуалистического, особо значимыми и неизбежными проявлениями которого становятся симулякры, подмены¹²²⁰. Далее уже почти невозможно сойти с проторённого пути, приносящего рентные плоды от деструктурирования города и деформации деятельности в нём¹²²¹.

Предопределения логики (2) для системы зонального-правового градорегулирования (системы ЗПГ)¹²²²

Мало что является более простым для обретения понимания, чем система ЗПГ. Это потому так, что само существование системы ЗПГ предзадано логически вне времени, а её содержание обладает способностью саморазвёртываться при направлении на неё «взгляда мысли» вопрошающего человека¹²²³.

¹²¹⁸ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*; рис. 19-2.3А.

¹²¹⁹ См. предшествующую сноску.

¹²²⁰ См. *максимизация немаксимальности – феномен несистемы ТАГ; симулякры в градорегулировании.*

¹²²¹ См. *деструктурируемый город; неуправляемость города как проявление небрежения градорегулированием; соразмерная застройка; «приватизация» градорегулирования; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса.*

¹²²² См. *система зонального-правового градорегулирования ...*

¹²²³ См. *градорегулирование как сама себя воспроизводящая система; самозащита смыслов градорегулирования от деформаций и забвения.*

Три главных предопределения направляют существование системы ЗПГ в постсоветской России:

- неизбежность восприятия логики построения системы ЗПГ и её воплощения в базовых нормах законодательства, но с блокированием возможности их дальнейшего саморазвёртывания;

- неизбежность обнаружения экзистенциальных опасностей со стороны системы ЗПГ для *альфа-бенефициаров строительства* и организации противодействия её внедрению в практику посредством создания дуалистического и эксклюзивного законодательства с наличием в нём деструктивных проявлений¹²²⁴;

- неизбежность последовательного нарастания понимания того, что логика построения системы ЗПГ является критериальной основой для оценки текущих событий в законодательстве и практике градорегулирования, особенно на этапе после достижения специфической максимальной исходно обречённой на неадекватность несистемы ТАГ¹²²⁵.

Предопределённость исхода из мегаполиса горожан туда, где восполняются им недоданные ценности пространственные базовые – см. *исход горожан из несоразмерной застройки в мегаполисах как результат применения несистемы ТАГ, предопределённый для будущего*

Предубеждения и предрассудки в градорегулировании¹²²⁶

Градорегулирование – это область аналитического творчества на основе доказательного разума.

Творчество не терпит понуждения, отвергнет его.

Градорегулирование существует на фундаменте базовых ценностей и базовых запретов¹²²⁷. Поэтому градорегулирование не может не понуждать к соблюдению минимального ради достижения максимального.

В силу присущей градорегулированию функции логического понуждения ему как бы предписано быть отторгаемым архитекторами с разной степенью неприятия. Его наивысшая степень достигается при *несистеме точечного-административного градостроительства*,

¹²²⁴ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

¹²²⁵ См. *максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ; критериальность в градорегулировании*.

¹²²⁶ См. также: *архитектура и градорегулирование – определения с уточнениями со стороны несистемы точечного-административного градостроительства; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение*.

¹²²⁷ См. *ценности пространственные – базовые и над-базовые; запреты в градорегулировании*.

поскольку эта несистема как раз и существует благодаря отторжению подлинного градорегулирования¹²²⁸.

Эта ситуация является проявлением того, что называется «предубеждение» – суть убеждение, приобретённое без размышления, до размышления, в том числе потому, что его отсутствие-невыполнение поддерживает некий псевдоинтеллектуальный комфорт – то, что называется «предрассудком». В условиях указанной несистемы неизбежно возникающие предубеждения и предрассудки оборачиваются в инверсию ценностей¹²²⁹, включая профессиональные ценности, когда несоизмерная застройка воспринимается и выдаётся за достижения соразмерной застройки¹²³⁰.

Преступление в градорегулировании – это переступление через закон путём его упразднения¹²³¹

«Приватизация» градорегулирования – проявление максимальное

«Приватизация» градорегулирования в виде противоправного предоставления не отторгаемых от публичной власти прав-обязанностей аффилированной с нею структуре – это: (1) то, что противоречит логике права, противоречит недуалистическому-подлинному законодательству, - то, чему нет возможности существовать в логике и то, существование чего не должно допускаться в практике; (2) то, что неизбежно совершено **дуалистическим законодательством** посредством недопустимого предоставления аффилированной с администрацией структуре полномочия выполнять исключительные-неотъемлемые права-обязанности самой публичной власти – полномочия, деформированные в права устанавливать максимальные-беспредельные параметры разрешённой застройки фактически для любой точки-площадки в городе (ныне намеренно освобождённом от направляющих положений базовых **документов градоустроительного проектирования** – ГП и ПЗЗ, упразднённых в части их юридической значимости), выполнять искажённым образом права-обязанности самой власти путём индивидуального-незонального установления на основе взаимной заинтересованности и возмездности тех параметров, которые могли бы максимальным образом соответствовать не «абстрактным ценностям» градорегулирования (таким как

¹²²⁸ См. *система зонального-правового градорегулирования; непрофессионализм – потребность в непрофессионализме и в сокрытии отсутствия, недостаточности профессионализма при несистеме ТАГ.*

¹²²⁹ См. *инверсия максимальной в псевдомаксимальность посредством псевдоградорегулирования, внешний облик объектов.*

¹²³⁰ См. *соразмерная застройка; несоизмерная застройка; «неприкаемые небоскрёбы».* См. также следующие рисунки и комментарии к ним: 6; 19-3.3; 19-3.4 правый блок; 19-4.2Б.

¹²³¹ См. также: *абсолютная амнистия преступлений через законодательство в условиях псевдоградорегулирования; абсурд как достижение максимальной противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве;* рис. 1, 2, 4, 23, 24, 25.

градостроительный контекст, идентичная морфология застройки и проч.¹²³²), но осязаемым в финансовом отношении **выгодоприобретательным интересам** любых заинтересованных частных лиц (девелоперов-застройщиков) равно как и самой этой аффилированной структуры¹²³³.

Приватизация публичного градорегулирования альфа-бенефициарами строительства как опция, предоставляемая новеллами дуалистического законодательства, – это неизбежное для **несистемы точечного-административного градостроительства (ТАГ)** возникновение и утверждение в существовании той части реальности, которая определяется также и иными понятиями, доказательно предъявленными в настоящей «Азбуке ...», такими как:

- **градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы ТАГ псевдозаконодательством;**
- **«самообслуживание» застройщиков в условиях применения несистемы ТАГ;**
- **дуалистического законодательства максимизация через «приватизацию» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства.**

Принцип зональности права в городе – это одно из объективных проявлений градорегулирования, определяемое последовательностью следующих положений:

- в городе не может не быть права, должно быть установлено право в городе. Как?
- право – это справедливость, а справедливость – это равенство. Однако, город – это то, что не может быть местом тотального равенства в отношении пространства, которое неизменно подчинено законам геометрии (например, закону возникновения и поляризации центра и периферии);
- из этого следует, что в городе неотвратимым образом справедливость-равенство являют себя не тотально, но исключительно локально;
- локальность права в городе – это и есть ничто иное как зональность, или ограниченное некой территорией-зоной соседство земельных участков, в отношении которых приписаны равные права;
- множество территориальных зон – это проявление разнообразия, это город.

¹²³² См.: **контекст в градорегулировании; идентичность морфологии застройки города;** а также текст «Вопросы о безопасности, ценностях и требованиях морфологии соразмерной застройки», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/930062913.pdf>

¹²³³ Более подробно об этом см. **дуалистического законодательства максимизация через «приватизацию» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства.**

Таким образом, зональность, или принцип зональности права в городе, неизменно является по объективным основаниям при любом *типе градорегулирования* - проявляется как воплощаемая в материальном мире уникальная логическая конструкция сочетания равенства-справедливости и разнообразия.

Объективным основаниям противостоят основания субъективные, которые при определённых исторических обстоятельствах воплощаются в бесосновное отрицание принципа зональности. Происходит это, например, при *несистеме точечного-административного градостроительства*¹²³⁴.

Приобъектное пространство многоквартирного дома минимально необходимое, или «двор» критериальный-соразмерный-квартальный – см. *дворовая-квартальная-многоквартирная застройка и предопределения для иных видов городской соразмерной и несоразмерной застройки*

*Приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки*¹²³⁵

В рациональный порядок градорегулирования как бы заблаговременно-генетически встроена рациональная морфология застройки, поскольку:

- подлинный порядок – это ничто иное, как обеспечение полноты разнообразия, – это предоставляемые возможности для максимального развёртывания всех компонентов и проявлений существования;

- именно так устроенный процесс такого обеспечения неизбежно формирует рациональную морфологию застройки города – морфологию поляризованную-дифференцированную¹²³⁶.

Это значит, что:

- не суждено стать рациональной морфологии застройки того города, развитие которого направляется *псевдоградорегулированием*;

¹²³⁴ О том, как в исторической практике сталкиваются противоположные позиции – позиция, утверждающая, и позиция, бесосновно отрицающая принцип зональности, см., например, книгу «Градорегулирование ... 2019», размещённую по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf (таблицы 1.2, 1П3 и 1П4).

¹²³⁵ См. на эту тему аналитический текст, размещённый по адресу: [https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРФОЛОГИИ%20\(31%2008%2020\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРФОЛОГИИ%20(31%2008%2020).pdf)

¹²³⁶ См. *альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан*; рис. 19-2.3А.

- отсутствие рациональной морфологии застройки неизбежно будет замещаться культивированием лукавых представлений о её наличии – культивированием как среди горожан, так и среди специалистов¹²³⁷;

- главная исследовательская задача предстоящего периода будет заключаться в: 1) уяснении степени отклонения создаваемой морфологии застройки города от её рационального прообраза; 2) нахождении способов минимизации вреда от такого отклонения, включая способы воздействия на практикуемый порядок псевдоградорегулирования – первопричину негативных морфологических проявлений развития города¹²³⁸.

Проблем нерешение и имитации решений проблем посредством дуалистического законодательства о градорегулировании¹²³⁹

Неизбежно существовать указанному явлению (и, соответственно, понятию, обозначающему это явление), поскольку необходимо *альфа-бенефициарам строительства* сохранять существование самих себя, а такое сохранение невозможно выполнить иначе, как только посредством сохранения *дуалистического законодательства* и умножения в нём противоречий, то есть посредством обеспечения сохранения и развёртывания «института» нерешения и имитирования решения проблем¹²⁴⁰.

Программа исправления ошибок дуалистического законодательства о градорегулировании - программа артикулированная и дополненная

Логика рациональности и справедливости не оставляет возможности игнорировать объективно существующую (по субъективным мотивам созданную) задачу подготовки и выполнения программы исправления ошибок *дуалистического законодательства* в области градорегулирования – задачу, контуры которой обозначены в соответствующих публикациях, в том числе и в данной Азбуке¹²⁴¹.

Проекты комплексного развития территорий (КРТ) – соотношение между необходимостью и качеством организации этого института¹²⁴²

¹²³⁷ См. *заложенность при псевдоградорегулировании*.

¹²³⁸ См. *идентичность морфологии застройки города*.

¹²³⁹ См. также *противоречие как смысловая пустота и источник порождения проблем*.

¹²⁴⁰ См., например: *имитации в псевдоградорегулировании; планирования альтернативные виды – упреждающее планирование и догоняющее-аутсайдерское планирование; внешний облик объектов; «город в городе», «город пятнадцатиминутный» и иные понятия для сокрытия деструктивного обособления частей города друг от друга*.

¹²⁴¹ См.: *индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования*; раздел 6 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹²⁴² См. также:

Существуют следующие предопределения в отношении института комплексного развития территорий (КРТ):

1) предопределено, чтобы *дуалистическое законодательство* развивалось в русле присущей ему логики. Это значит, что арсенал инструментов градорегулирования должен обогащаться и должен включать в свой состав всё более сложные задачи (в том числе задачи КРТ), а методы регулирования должны становиться всё более простыми-упрощёнными¹²⁴³;

2) предопределено, чтобы возрастала приоритетность *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* – приоритетность, обеспеченная применением принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принципа, требующего умаления, вплоть до упразднения значимости *базовых документов градостроительного проектирования – генерального плана, правил землепользования и застройки*;

3) предопределения 1 и 2 в свою очередь предопределяют необходимость быть отражёнными в *дуалистическом законодательстве* следующих положений:

3.1) положений о возможности «перепрыгивать» решениями локальных-площадочных проектов планировки «территорий комплексного развития» через решения системных-общегородских документов градостроительного проектирования, то есть, об игнорировании системных решений, поскольку именно такое игнорирование в наибольшей степени соответствует задачам, связанным с обязательным применением принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

3.2) положений о необязательности:

3.2.1) предваряющего параметрического моделирования проектов КРТ;

3.2.2) установления юридически значимых: а) максимальных пределов для объёмов застройки в границах проектов КРТ; б) показателей *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*;

3.3) интегральных положений, определяющих то, что следует называть «приватизацией» публичных функций градорегулирования альфа-бенефициарами строительства¹²⁴⁴;

4) предопределено, чтобы посредством *дуалистического законодательства* была подтверждена аксиома, согласно которой несистемные действия всегда обречены проигрывать системным действиям по качеству итогового результата, чтобы такое

- «Вопросы о доказательствах в отношении Закона № 494-ФЗ и рекомендациях по обеспечению комплексного развития территорий на период его действия» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>
- предопределения логики (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных.

¹²⁴³ См. простота, непростота и упрощения в псевдоградорегулировании.

¹²⁴⁴ См. дуалистического законодательства максимизация через «приватизацию» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства.

законодательство проявило себя «сильным в декларациях, но слабым в исполнении». Это, в частности, означает то, что в силу неустранимой дуалистичности-раздвоенности такое законодательство не может полностью заблокировать возможности:

4.1) выполнять рациональные действия на региональном, местном уровне, в том числе и в отношении института КРТ;

4.2) настраивать местные системы градорегулирования, применяя «индикаторы работоспособности» таких систем¹²⁴⁵.

Прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса¹²⁴⁶

Прогноз – это то, что ценится за высокую вероятность свершения. Особенно за ту высокую вероятность, которая была обнаружена не столько как результат совпадения некогда в прошлом состоявшегося прогноза и ныне наступивших событий, сколько за обещание той высокой вероятности свершения, которая заявлена ныне, сейчас в отношении событий ещё не свершённых, предстоящих. Таким качеством высокой вероятности свершения обладает прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса, некоторые результаты изучения которого представлены в данной Азбуке. Это качество проявляется как почти неотвратимый результат действия следующих причин.

Во-первых, морфология застройки мегаполиса в значительной степени предопределяется практикуемым порядком градорегулирования¹²⁴⁷.

Во-вторых, совокупностью обстоятельств предопределено было, чтобы на протяжении предшествовавших 30 лет в качестве такого порядка использовалась ***несистема точечного-административного градостроительства***. Выясняется также, что это предопределение инерционно и настойчиво распространяется в будущее – не менее, чем на несколько десятков лет вперёд¹²⁴⁸.

В-третьих, предопределено распространяться ***феномену безразличного приятия любой морфологии застройки*** города – распространяться тому, благодаря чему изменения порядка градорегулирования, равно как определяемой им морфологии застройки могут никогда не потребоваться, поскольку никогда не будут осознаны такие изменения как императивная цель для достижения.

По совокупности указанных причин прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса будет определяться устойчивым трендом продолжения движения в сторону

¹²⁴⁵ См. ***индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования***.

¹²⁴⁶ См. ***измеримость/неизмеримость результатов применения к мегаполису того, или иного типа градорегулирования; критериальность в градорегулировании; идентичность морфологии застройки***.

¹²⁴⁷ Доказательства см., например, текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹²⁴⁸ Образ такого предопределения см. 19-4.2В.

неэффективного вида морфологии застройки – неполяризованной-недифференцированной-выровненной¹²⁴⁹.

Программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – намеренных и ненамеренных¹²⁵⁰

В силу особенностей **правовой реальности** такая программа существует, независимо от наличия, отсутствия у кого бы то ни было восприятия этого объективного факта. Частично такая программа материализована в соответствующих текстах¹²⁵¹. Другой её части ещё предстоит стать материализованной в соответствующих действиях, документах, законах.

Проживание-проживающие-жильё: пример применения методологии определения понятий градорегулирования¹²⁵²

Одним из убедительных подтверждений той истины, что градорегулирование является системой, хранящей и неуклонно воспроизводящей присущую ей объективную логику также и вопреки ложным восприятиям и сомнительным законодательным экспериментам¹²⁵³, может стать описанный ниже аналитический процесс восстановления-реконструирования из исходного незнания понятия «проживание».

Для начала в качестве методологического обеспечения этого аналитического процесса следует указать на два обстоятельства.

Обстоятельство первое. Необходимость воссоздания понятия «проживание» обнаруживается особо остро при изучении понятия **апартаменты**, когда выясняется, что: а) формальное определение понятия «проживание» отсутствует в Жилищном кодексе РФ (ЖК РФ); б) отсутствие такого определения могло бы быть проигнорировано как незначимый факт по причине наличия в жилищном законодательстве разрозненных определений отдельных компонентов этого понятия, если бы не обнаружилось следующее. Во-первых, было предъявлено доказательство того, что в ЖК РФ посредством умолчания допущена методологическая ошибка, состоящая в фактическом принятии ложного критерия для отделения ситуаций наличия «проживания» от ситуаций отсутствия «проживания» -

¹²⁴⁹ См.: рис. 19-2.3А (фрагмент а2), рис. 19-4.2В (общегородской масштаб), рис. 2 (локальный масштаб) а также рис. 25.

¹²⁵⁰ См. *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

¹²⁵¹ См. раздел 6 книги «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹²⁵² См. *методология определения понятий градорегулирования; функциональность-пространственность-социальность; апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования; полный формат и не полный формат жилых функций - составление комплексной типологии видов жилых и квази-жилых объектов*.

¹²⁵³ См. *градорегулирование как сама себя воспроизводящая система*.

отделения в юридическом смысле¹²⁵⁴. Во-вторых, возникают следствия из того, что определено как «во-первых»: наличие ложного критерия, ставшего основанием для непричисления апартаментов к тем помещениям-пространствам-объектам, где в юридическом смысле может осуществляться «проживание», понуждает к тому, чтобы восстановить логическую справедливость – в законе признать ошибку, признать, что в апартаментах всё же осуществляется ничто иное, как «проживание», подобно тому, как это происходит в многоквартирных домах (МКД), наёмных-арендных домах, иных помещениях-пространствах-объектах, предназначенных для проживания людей. В-третьих, неизбежно возникающее требование о восстановлении логической справедливости понуждает законодателей при определении понятия «проживание» также зафиксировать то, что этой функции невозможно не быть дифференцированной, то есть, должна быть решена задача не только определения понятия «проживание», но и одновременно задача определения разных по юридическому статусу видов проживания.

Обстоятельство второе. В процессе предстоящего решения объективно стоящей перед аналитиками и законодателями задачи определения понятия «проживание» следует учитывать не только допущенную в жилищном законодательстве ошибку, но и объективные основы *методологии определения понятий градорегулирования* – учитывать императивную необходимость соблюдения **правила целостности**, согласно которому реальность того, что называется «проживанием», явлена нам целостностью вида *функциональность-социальность-пространственность*. Это значит, что аутентичное определение понятия «проживание» предопределено понятием более широким и более целостным – понятием «проживание- проживающие-жильё».

С учётом отмеченных положений приступим к определению указанного триединого понятия. *Методология определения понятий градорегулирования* позволяет выстроить в упреждение предстоящего анализа последовательность его трёх взаимосвязанных позиций:

- позиция I - «функциональность»: классифицирование компонентов процесса-функции «проживание» по признаку наличия обязанности государства эти компоненты фиксировать в обязательном порядке в законе и обеспечивать их выполнение;

¹²⁵⁴ См. *апартаменты* ..., пункт 6.2 этого определения, где в частности обнаружено, что в действующем жилищном законодательстве не прямо, но опосредованно установлено следующее. Критерием, формально запрещающим причислять функцию-деятельность в виде пребывания в апартаментах к функции-деятельности, которая называется «проживание», был определён в качестве обязательного также и дополнительный критерий распределения собственности – особого распределения у различных частных лиц в собственности различных помещений в здании-объекте, то есть, критерий, посредством которого в принципе не может выполняться классифицирование функций, суть – отделение одного вида функции-деятельности от всякого иного вида функции-деятельности.

- позиция II - «социальность»: классифицирование основных групп субъектов проживания (проживающих) по признаку полноты набора потребных для них компонентов проживания;

- позиция III - «пространственность»: классифицирование типов объектов проживания (жилья) по совокупности признаков, включая признаки функциональные-конструктивные, признаки приоритетной соотнесённости типов жилья с типологическими группами проживающих, признаки соразмерности/несоразмерности застройки в контексте морфологии застройки всего города, мегаполиса.

Пройдём методологией предписанный нам маршрут – осмыслим каждую позицию в отдельности.

Позиция I - «функциональность»: классифицирование компонентов процесса-функции «проживание» по признаку наличия обязанности государства эти компоненты фиксировать в обязательном порядке в законе и обеспечивать их выполнение.

Проживание и, соответственно, жильё не существуют без соседства. Для соседства нужно согласие. Для согласия необходимо понимание, закреплённое понуждающими нормами законодательства, которое предъявляется со стороны государства гражданам для исполнения. Очевидно, что законодательство должно содержать необходимое и достаточное. Это значит, что в законодательстве не может не быть того, что там обязательно должно быть, а то, что там должно быть, не должно содержать ничего избыточного – ничего лишнего¹²⁵⁵.

Что же должно предъявить государство своим гражданам через закон в определении понятия «проживание»?

Первоначально должны быть зафиксированы компоненты «проживания» - то, что должно быть признано необходимым и достаточным, имея в виду, что находящееся за пределами законодательно очерченной области необходимого и достаточного в отношении «проживания», может свободно выполняться действиями частных лиц, при условии ненарушения ими иных требований законодательства. Обнаруживаются четыре группы минимальных-обязательных компонентов функции «проживания» - то, что является необходимым, - то, чего не может не быть в законодательстве, но обязательно должно быть, а именно:

¹²⁵⁵ В нынешнем законодательстве имеется немало примеров отсутствия того, что там должно быть обязательно (*), и того, чего там не должно быть по причине избыточности, в том числе, деструктивной (**).

(*) Например, должно быть обязательно то, чего нет в законодательстве – то, что называется *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки*.

(**) Например, не должно быть в законодательстве то, что там есть ныне в виде деструктивной возможности не применять институт градостроительного зонирования. См. об этом *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

Ia - минимальная безопасность экологическая¹²⁵⁶;

Iб - минимальная безопасность конструктивная-технологическая¹²⁵⁷;

Iв - минимальная безопасность пространственная-функциональная¹²⁵⁸;

Iг - минимальная обеспеченность социальными услугами¹²⁵⁹.

Указанные компоненты «проживания» являются:

- одновременно также и критериями для отделения в понимании и в официальных действиях ситуаций наличия «проживания» от ситуаций отсутствия «проживания»¹²⁶⁰;

- исчерпывающими критериями для указанного отделения «проживания» от «не проживания» – исчерпывающими в том смысле, что иных критериев для такой цели не существует в принципе и, соответственно, не может существовать в законодательстве, а потому они и должны отсутствовать в законодательстве – подлежат изъятию из законодательства в случаях, когда были допущены ошибки их наличия¹²⁶¹.

Позиция II - «социальность»: классифицирование основных групп субъектов проживания (проживающих) по признаку полноты набора потребных для них компонентов проживания

Очевидно, что обязательные компоненты «проживания» (Ia, Iб, Iв, Iг) не могут не соотноситься с потребностями проживающих субъектов – потребностями, естественные и неупразднимые различия которых не могут и не должны игнорироваться законодательством. Для того, чтобы предотвратить самую возможность такого деструктивного игнорирования

¹²⁵⁶ Это безопасность, которая обеспечивается законодательными запретами размещать жильё там, где уровень вредного воздействия на проживающих превышает установленные пределы, например, в санитарно-защитных зонах.

¹²⁵⁷ Это безопасность в виде: Iб1 гарантий неразрушения конструкций жилья, а также минимальная безопасность как наличие необходимых условий для проживания в виде Iб2 поддержания приемлемого температурного режима, Iб3 наличия воды, Iб4 наличия канализования, Iб5 наличия условий для приготовления пищи.

¹²⁵⁸ Это безопасность, определяемая необходимостью наличия: Iв1 минимального размера пространства для ячейки проживания – квартиры; Iв2 минимального размера пространства вокруг здания-объекта проживания – пространства того, что может быть названо «двором». См. об этом: *студии как проявление позиции отрицания минимального-необходимого-недозволенного в градорегулировании; соразмерная застройка.*

¹²⁵⁹ Это: Iг1 наличие на минимальном уровне медицинского обслуживания в поликлиниках; Iг2 минимального количества мест в детских садах; Iг3 минимального количества мест в общеобразовательных школах.

¹²⁶⁰ Например, в юридическом смысле должно фиксироваться отсутствие «проживания» (несмотря на возможное его фактическое наличие) с вытекающими из этого факта последствиями для власти:

- для всех категорий проживающих – тогда, когда отсутствуют: компонент Ia (например, когда псевдопроживание происходит в санитарно-защитной зоне), а также хотя бы один компонент из ряда Iб1 – Iб5 (ситуация, обозначаемая словами «аварийное жильё»), а также компонент Iв1 (размер квартиры-студии меньше минимального-необходимого-допустимого), компонент Iг1 (отсутствует первичное медицинское обслуживание);
- не для всех, но для некоторых категорий граждан – тогда, когда, например, отсутствуют на минимальном уровне компоненты Iг2, Iг3 (когда количество мест в детских садах, общеобразовательных школах представлено на уровне меньше минимального-необходимого-допустимого).

¹²⁶¹ Речь идёт, в частности, о критерии, фактически содержащемся в действующем жилищном законодательстве, согласно которому пребывание в апартаментах не признаётся юридическим фактом «проживания». См. пункт 6.2 в определении понятия *апартаменты*

должно быть введено в закон положение о том, что «проживание» не является унифицированным (явленным одинаковым набором обязательных компонентов «проживания» для всех типологических случаев), но дифференцированным – разным для разных групп субъектов, сообразно их разным потребностям в разных видах того, что называется «проживанием» (см. позицию I) и «жильём» (см. позицию III).

Законодательство не может не направлять практику и не может замещать практику (в части сдерживания возможностей её разумного проявления). В рассматриваемом случае законодательство: а) не может не быть дифференцированным; б) не может и не должно быть избыточно дифференцированным. Это значит, что классифицирование проживающих (основных типов домохозяйств-семей) по степени полноты набора потребных им компонентов «проживания» (указаны ниже в скобках согласно обозначениям позиции I) может выглядеть следующим образом:

Па - домохозяйства-семьи с детьми вплоть до после-школьного возраста. Потребные компоненты «проживания» - все компоненты без исключения: Ia; Iб1- Iб5; Iв1, Iв2; Iг1- Iг3. Плюс наличие выраженной потребности в территориально сосредоточенном вокруг жилья расположении («микрорайонном расположении») базовых объектов социального обслуживания вида Iг1- Iг3;

Пб - домохозяйства-семьи трудоспособного возраста, не имеющие детей. Потребные компоненты «проживания» - не все компоненты, а только следующие: Ia; Iб1- Iб5; Iв1; Iг1. Отсутствует потребность в территориально сосредоточенном вокруг жилья расположении базовых объектов социального обслуживания вида Iг1- Iг3;

Пв - домохозяйства-семьи пенсионного возраста. Потребные компоненты «проживания» - не все компоненты, а только следующие: Ia; Iб1- Iб5; Iв1, Iв2; Iг1. Плюс наличие выраженной потребности в территориально сосредоточенном вокруг жилья расположении («микрорайонном расположении») базового объекта социального обслуживания вида Iг1 – поликлиники.

Позиция III - «пространственность»: классифицирование типов объектов проживания (жилья) по совокупности признаков, включая признаки функциональные-конструктивные, признаки приоритетной соотнесённости типов жилья с типологическими группами проживающих, признаки соразмерности/несоразмерности застройки в контексте морфологии застройки всего города, мегаполиса, а именно, классифицирование с использованием следующих признаков:

Ша – признак функциональный-конструктивный. Согласно этому признаку определяются основные типы «жилья»: Ша1 - многоквартирные дома (МКД), Ша2 –

доходные-арендные дома, Ша3 – апартаменты, Ша4 – блокированные дома, Ша5 – жилые дома;

Шб – признак приоритетной соотнесённости типов «жилья» с основными типами домохозяйств-семей согласно их базовым потребностям. По этому признаку выявляются основные виды указанной соотнесённости – суть виды пространственных-социальных образований: Шб1 (Ша1 - Па: МКД – семьи с детьми); Шб2 (Ша2, Ша3 – Пб: наёмные-арендные дома, апартаменты - домохозяйства-семьи трудоспособного возраста, не имеющие детей); Шб3 (Ша4, Ша5 – Па, Пв: блокированные дома, жилые дома - домохозяйства-семьи с детьми вплоть до после-школьного возраста, домохозяйства-семьи пенсионного возраста);

Шв – признак соотнесённости пространственных-социальных образований вида Шб с особенностями проявлений морфологии застройки в масштабах города, мегаполиса. По этому признаку выявляются основные виды указанной соотнесённости – суть основные виды морфологии застройки, а именно: Шв1 (Шб1 – *соразмерная застройка* дворовая-квартальная с территориально сосредоточенным размещением базовых объектов социального обслуживания); Шв2 (Шб3 – соразмерная застройка с территориально рассредоточенным размещением базовых объектов социального обслуживания); Шв3 (Шб2 – высотная, несоразмерная застройка с территориально рассредоточенным размещением базовых объектов социального обслуживания).

Резюме относительно понятий «проживание» и «проживание-проживающие-жильё».

1. Есть понятия, которым невозможно не быть в законодательстве, - они обязательно должны быть. Среди таких понятий имеется понятие «проживание», формальное определение которого ныне отсутствует в жилищном законодательстве. Причины такого отсутствия предъявлены в доказательном виде¹²⁶². Они не являются содержательными, но формальными по преимуществу, а именно:

а) аутентичное определение понятия «проживание» существует не иначе, как только в контексте целостности¹²⁶³ – неразрывной связи аспектов функциональности, социальности, пространственности¹²⁶⁴. Такая целостность существует в той смысловой области, объять которую отраслевое-частичное законодательство не может в принципе;

б) ныне наблюдаемое отсутствие формального определения указанного понятия в законодательстве должно быть как-то «компенсировано». Для этого нет иного способа, как только следующего:

¹²⁶² См. *апартаменты – уразумение с помощью методологии определения понятий градорегулирования.*

¹²⁶³ См. *целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градорегулирования.*

¹²⁶⁴ См. *функциональность-социальность-пространственность.*

- разрозненно обозначить в разных местах законодательства отдельные аспекты того, что может относиться к «проживанию», которые в совокупности как бы должны демонстрировать обозначение целостности, но в действительности не могут объять целостность-полноту понятия «проживание»;

- определить «проживание» как сущность «монолитную-унифицированную», не дифференцированную на разные виды;

- узаконить противоречащее логике положение, согласно которому имеется фактическое проживание при его формальном отсутствии с юридической точки зрения, - узаконить нелогичное существование того, что называется «апартаментами».

Таким образом, предопределено быть в нынешнем отраслевом-нецелостном жилищном законодательстве парадоксальной ситуации, связанной с юридической неупорядоченностью существования *апартаментов*. При этом выясняется, что такое существование не только логическими ошибками определяется, но и соотнесённостью процессов создания апартаментов с *выгодоприобретательными интересами альфа-бенефициаров строительства*.

2. Наряду с раскрытием содержания и обнаружением причин ошибок, совершённых дуалистическим законодательством, предъявлены доказательства относительно того, как понятие «проживание» должно определяться в контексте более широкого-целостного понятия «проживание-проживающие-жильё», а именно:

- аутентичное определение указанных понятий – это воспроизведение реальности, согласно которой «проживание» не может быть иным, как только дифференцированным по его различным компонентам¹²⁶⁵ при том, что для каждого из них должна быть предоставлена возможность быть развёрнутым до некоторого максимального вида;

- максимизация всех компонентов проживания возможна только при их пространственной дифференциации-поляризации – при рационально устроенной *морфологии застройки города*, а такое устройство может быть обеспечено только посредством рационального градорегулирования – посредством функционирования *системы зонального-правового градорегулирования*¹²⁶⁶.

Иными словами, разумно организованному проживанию не суждено случиться в городе-мегаполисе, развитие которого направляется псевдоградорегулированием – *несистемой точечного-административного градостроительства*.

¹²⁶⁵ См. *функциональность-социальность-пространственность*.

¹²⁶⁶ См. *альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан*.

«Произвол по закону» в псевдо-градорегулировании - см. феномен «произвола по закону», *предопределённого к сотворению дуалистическим законодательством в виде «мастер-плана»*

Проницаемость города – см. «Город в городе», «город пятнадцатиминутный» и *иные понятия для сокрытия деструктивного обособления частей города друг от друга*

*Пропорциональность застройки*¹²⁶⁷

Пропорциональность застройки соотносится с её соразмерностью¹²⁶⁸.

Особенности этой соотнесённости обнаруживаются на следующем примере: *соразмерная застройка* может оказаться недостаточно хорошо спропорционированной, то есть недостаточно качественной с эстетической точки зрения¹²⁶⁹, и наоборот, *несоразмерная застройка* (переуплотнённая, сверх-многоэтажная, не обеспеченная в должной мере инфраструктурой¹²⁷⁰) может оказаться грамотно спропорционированной, изящно декорированной и как бы эстетически привлекательной. Такие виды сочетаний – соразмерность-непропорциональность или пропорциональность-несоразмерность, могут побудить предпочесть позицию, оправдывающую создание-проектирование несоразмерных объектов, но как бы правильно спропорционированных, и отвергнуть позицию создания-проектирования подлинной соразмерной застройки.

В этом проявляется дилемма, у которой имеется два уровня решения – практический и концептуальный.

Практический уровень решения дилеммы «соразмерность-непропорциональность или пропорциональность-несоразмерность» определяется следующими положениями:

1) поскольку понятие *соразмерность* содержит внутри себя в качестве компонента понятие *пропорциональность*, то исходя из первого понятия должна определяться практическая судьба второго;

2) применительно к градорегулированию это означает следующее:

- существует различимость между соразмерным и несоразмерным, заложенная в объективных основаниях, которые обнаруживают себя, начиная с *ценностей пространственных базовых*¹²⁷¹;

¹²⁶⁷ См. также *масштаб в градорегулировании – двух проявлений предопределённости*.

¹²⁶⁸ См. *соразмерная застройка*.

¹²⁶⁹ См. 19-1-А-б.

¹²⁷⁰ См. рис. 19-3.3.

¹²⁷¹ См. также *запреты в градорегулировании*.

- указанная различимость обладает свойством саморазвёртываться, в том числе в **критериальную шкалу соразмерности застройки**¹²⁷²;

- подлинное градорегулирование, обладая правовыми инструментами для отделения области соразмерного-рационального от области несоразмерного-нерационального, предназначено для того, чтобы создавать юридически значимые гарантии для проектирования-творчества архитектора по проектированию-созданию объектов в предустановленных параметрических рамках – в рамках, предназначенных для соразмерной застройки. В этих предзаданных условиях архитектор освобождается от необходимости лукавить - намеренно прикрывать заведомо несоразмерную застройку изобретательным пропорционированием-декорированием фасадов¹²⁷³.

Концептуальный уровень решения дилеммы «соразмерность-непропорциональность или пропорциональность-несоразмерность» определяется следующими положениями:

1) пропорциональность существует лишь как проявление того, что называется «целостностью»: если бы отсутствовала целостность, то отсутствовала бы и пропорциональность¹²⁷⁴;

2) целостность не обязательно связывается исключительно с существованием-жизнедеятельностью людей. Вот почему предопределено пропорциональности существовать в двух ипостасях – как пропорциональности абстрактной-геометрической и как пропорциональности антропоцентрической;

3) качественная работа проектировщика-архитектора над объектом-зданием предопределена двумя главными факторами: а) пребыванием в предзаданной параметрической области соразмерного и б) умением сочетать-гармонизировать два аспекта пропорциональности – пропорциональность абстрактную-геометрическую и пропорциональность антропоцентрическую.

В условиях функционирования **несистемы точечного-административного градостроительства** (в условиях, когда обсуждаемая дилемма не решается заблаговременно на практическом уровне, когда архитектор не работает в предзаданных ему правовым градорегулированием рамках соразмерной застройки, а работает в противостоянии-противоборстве с **альфа-бенефициарами строительства**, которые навязывают ему заведомо избыточные объёмы застройки¹²⁷⁵) неизбежно быть тому, чтобы происходили коллизии при

¹²⁷² См. также пояснения к определению понятия *качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города*.

¹²⁷³ См., например, рис. 2, 6.

¹²⁷⁴ Вот почему пропорциональность ассоциируется с «золотым сечением». Напомним, что золотое сечение – это проявление целостности циклической-круговой: меньший отрезок относится к большему как больший отрезок относится к сумме двух отрезков.

¹²⁷⁵ См. *перебор застройки, недобор застройки*.

попытках находить непротиворечивые соотношения между пропорциональностью антропоцентрической и пропорциональностью абстрактной-геометрической – коллизии, которые обречены решаться как бы наполовину (но не по воле архитектора, а в силу навязанных ему «требований несоразмерности»), обречены завершаться предъявлением противоречивых решений – псевдо-решений, полу-решений¹²⁷⁶.

Простота, непростота и упрощения в псевдоградорегулировании

Простота – это то, что:

а) непротиворечиво;

б) в силу непротиворечивости обладает свойством «логического саморазвёртывания-самоутверждения»¹²⁷⁷;

в) в силу а) и б) не нуждается в помощи извне – может быть освоено каждым субъектом самостоятельно, при этом не обязательно является свободным от необходимости приложения некоторых интеллектуальных усилий.

А. Подлинное градорегулирование¹²⁷⁸:

А1) содержит простоту (см. пункты а и б);

А2) не содержит не-простоту, которой нет возможности существовать при наличии простоты;

А3) не содержит упрощения и не нуждается в упрощении, поскольку упрощение – это то, что меньше простоты, а для подлинного градорегулирования не может быть ситуации «меньше простоты», а может быть только ситуация, которая характеризуется наличием необходимого и достаточного и отсутствием лишнего-избыточного.

Б. Псевдоградорегулирование¹²⁷⁹:

Б1) не содержит простоты, поскольку не обладает свойством быть объяснённым исключительно посредством логичности-рациональности: нуждается в объяснениях, вне области логичности-рациональности располагаемых, но в области субъективных **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства;**

Б2) содержит не-простоту, поскольку обладает свойством быть объясняемым, но не до конца объяснённым аргументами разума в области субъективных выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства;

Б3) нуждается в упрощении двух видов:

¹²⁷⁶ См. рис. 15, 19-3.1 и пояснения к ним, а также *архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса.*

¹²⁷⁷ См. *градорегулирование как сама себя воспроизводящая система.*

¹²⁷⁸ См. *система зонального-правового градорегулирования.*

¹²⁷⁹ См. *несистема точечного-административного градостроительства.*

- упрощении исключительно номинальном, но не фактическом¹²⁸⁰;
- упрощении в виде снятия юридически значимой ответственности власти посредством: упразднения из документов градостроительного проектирования того, что в них не может отсутствовать, должно быть в наличии с точки зрения элементарной логичности-рациональности¹²⁸¹; замещения подлинных документов на документы-симулякры¹²⁸².

Пространственность-социальность, социальность-пространственность¹²⁸³

Имеются проявления реальности, для которых нет готовых словесных обозначений.

Одним из таких проявлений реальности является некая целостность, в которой, взаимно предопределяя друг друга, неразрывно сочетаются пространственность и социальность – целостность, которую можно назвать «пространственность-социальность», или «социальность-пространственность».

Пространственность-социальность (социальность-пространственность) – это такое явление, при котором осознанно, или не осознанно происходят при проектировании как положительные (А), так и отрицательные (Б) процессы.

А – положительные для города процессы. Посредством локального сочетания объектов-пространств с определёнными характеристиками-параметрами происходит отбор соответствующих групп субъектов, рационально устроенная жизнедеятельность которых нуждается именно в таких объектах-пространствах. Или наоборот: сначала принятый «субъектный отбор» как бы заказывает «объектно-пространственный отбор».

Б – отрицательные для города процессы. Посредством локального сочетания широкого диапазона функционально плохо сочетаемых друг с другом объектов-пространств происходит как бы приглашение к их использованию теми группами субъектов, которые не расположены к социальному взаимодействию друг с другом. Или наоборот: намерение создавать в некоторых локациях смеси из субъектов, индифферентных друг к другу, как бы заказывает необходимость создания смесей несоразмерных друг другу объектов-пространств.

Пример для случаев вида А: локальное образование из многоквартирных домов, соответствующее параметрам и характеристикам ***критериальной шкалы соразмерности застройки***, включая соответствие параметру под индексом Ж («запрет на создание таких

¹²⁸⁰ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.*

¹²⁸¹ См. *апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования.*

¹²⁸² См. *симулякры в градорегулировании; лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве; идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки; мастер-план.*

¹²⁸³ См. *аутентичность словесных обозначений для понятий градорегулирования.*

комбинаций квартир, которые препятствуют социализации жителей в МКД, квартале, территориальной зоне – запрет на то, чтобы отношение самых больших квартир к самым маленьким квартирам превышало бы соответствующую величину»). Это тот вид соответствия, когда благодаря недопущению избыточно большой разницы между максимальными и минимальными по площади квартирами, целевым образом формируется относительно однородный контингент жильцов, что способствует их более активной социализации, проявляемой, например, в потребности иметь и активно использовать совместно дворовое пространство жилого комплекса¹²⁸⁴.

Пример для случаев вида Б - противоположная ситуация: формирование **соразмерной застройки** не является главной целью, в том числе в отношении содействия образованию относительно однородных социальных сообществ горожан. Приоритетом является приобретение выгод альфа-бенефициарами строительства¹²⁸⁵. Поэтому:

- должно происходить и происходит максимальное смешение внутри малой территории максимально разношёрстных контингентов жильцов, которые нуждаются в том, чтобы им предоставлялся максимально широкий диапазон различных по площади квартир – от самых маленьких до самых больших;

- такое смешение фактически блокирует процессы, которые могли бы называться иницированием пространственными средствами добрососедства горожан, фактически обращает эти процессы вспять – в сторону противоположных процессов десоциализации, распада городского сообщества¹²⁸⁶.

Противоречие как смысловая пустота и источник порождения проблем¹²⁸⁷

Особым образом существуют противоречия в **дуалистическом законодательстве**. Здесь, а также в иных проявлениях **правовой реальности**, противоречие – это:

- то, на что нельзя опереться, поскольку противоречие – это результат незавершённой мысли, а её завершение упраздняет само противоречие – упраздняет его, превращает его в ничто – в пустоту¹²⁸⁸;

- то, что «живёт» в период существования незавершённой мысли – в период недомыслия;

¹²⁸⁴ См. рис. 19-1-А-а, 19-1-А-б.

¹²⁸⁵ См. таблицу в пункте 5.1 определения понятия **соразмерная застройка**.

¹²⁸⁶ См. рис. 19-3.3 и пояснения к нему, а также рис. 17, где зафиксирован факт избыточно широких диапазонов площадей квартир в «жилых комплексах», не соответствующих показателям и характеристикам **критериальной шкалы соразмерности застройки**.

¹²⁸⁷ См. также **проблем нерешение и имитации решения проблем посредством дуалистического законодательства о градорегулировании**.

¹²⁸⁸ См., например, логику превращения в «ничто пустоты» противоречия, некогда внедрённого в качестве новеллы в часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ, - логику, завершённую до конца в её развёртывании при определении понятия **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования**.

- то, что «живёт» не только по причине недомыслия, но может «жить» также и по той причине, что противоречие может приносить выгодоприобретательную пользу соответствующим субъектам (прежде всего *альфа-бенефициарам строительства*). Это значит, что противоречие может быть объектом специального убережения от упразднения и, соответственно, объектом умолчаний¹²⁸⁹;

- то, что может с особым усердием уберечься от упразднения по той причине, что иногда создаются противоречия тупиковые – такие, которых упразднение (выход из тупиков) сопряжено с большими издержками, включая репутационные потери для субъектов законотворчества, - когда «лучше оставить всё как есть» и пролонгировать противоречия в неопределённо далёкое будущее, чем уже сейчас приступить к упразднению противоречий из *дуалистического законодательства*¹²⁹⁰.

Псевдоградорегулирование – это то, что обозначено понятием *несистема точечного-административного градостроительства*

Псевдодворовая-гипертрофированная застройка

Застройка, обозначенная указанными словами, - это один из видов морфологии застройки города¹²⁹¹, уяснить подлинную суть которого можно только в контексте-сопоставлении с иными видами морфологии застройки. Поэтому предлагается познакомиться с определением понятия *дворовая-квартальная-многоквартирная застройка и предопределения для иных видов городской соразмерной и несоразмерной застройки*.

Псевдозаконодательство – см. *дуализм законодательства о градорегулировании*

*Публичность и псевдопубличность процедур градорегулирования*¹²⁹²

Градорегулирование – это процесс последовательного выполнения взаимосвязанных действий, определяемых законодательством, это публичные процедуры градорегулирования.

¹²⁸⁹ См., например: *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства; АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа.*

¹²⁹⁰ См.: *ошибки-тупики дуалистического законодательства, заблокировавшие «навсегда» решение проблем, требующих применения иных подходов; ведомственность в законодательстве о градорегулировании; апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования; санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.*

¹²⁹¹ Примеры *псевдодворовой-гипертрофированной застройки* представлены на рис. 1; 2; 3; 6; 13; 14; 19-1-Б-а; 19-1-В; 19-2.2; 19-3.1; 22.

¹²⁹² См. также *целесообразность в градорегулировании.*

В условиях существования дуалистического законодательства¹²⁹³, в которое внедрены противоречия, неизбежно происходят преобразования публичных процедур градорегулирования согласно «принуждениям» следующей логической схемы:

- поскольку причиной возникновения противоречий являются не столько логические ошибки, как бы по недосмотру допущенные законодателями, но ошибки в виде попыток намеренной реализации **главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства**¹²⁹⁴, то «публичными» процедуры остаются исключительно по причине их формального облачения в формулировки законодательства, но не по причинам содержательным (не по причинам непротиворечивости, рациональности и справедливости). В этом отношении публичные процедуры градорегулирования неизбежно обращаются-преобразуются в квазипубличные и псевдопубличные процедуры – процедуры, не предназначенные для обеспечения интересов простых граждан, которые не являются альфа-бенефициарами строительства, но являются **бета-бенефициарами строительства**;

- поэтому словосочетание «квазипубличные процедуры градорегулирования» есть ничто иное, как промежуточное обозначение, как эвфемизм, посредством которого принято облагораживать, затуманивать грубую суть вопроса, прикрывать такое их аутентичное обозначение: «квазипубличные технологии реализации главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства»¹²⁹⁵.

Нынешняя практика дуалистического законодательства показала, что такого рода технологии могут максимизироваться до степени полного упразднения публичности процедур градорегулирования¹²⁹⁶.

Публичные слушания в градорегулировании: предопределённость им возникнуть номинально и потом быть упразднёнными фактически¹²⁹⁷

В условиях **дуалистического законодательства** предопределено быть в отношении публичных слушаний (ПС) следующему:

1) предопределено было, чтобы ПС появились в ГрК РФ как обозначение ообого правового института в составе институтов **градорегулирования**;

2) предопределено было, чтобы регулирование процедур организации и проведения ПС поначалу было не полным, недостаточным, поскольку:

¹²⁹³ См. **дуализм законодательства о градорегулировании**.

¹²⁹⁴ См. **феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании**.

¹²⁹⁵ См. **предопределения логики (1.3) для несистемы ТАГ в виде квазипубличных технологий реализации главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства**.

¹²⁹⁶ См. **«шеледры» дуалистического законодательства о градорегулировании**.

¹²⁹⁷ См. также вопрос (1.3.6) в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

2.1) полное-достаточное регулирование означает гарантирование имущественных прав горожан, а такое гарантирование может состояться не сразу, но только при наличии состоявшейся формализации таких прав (в том числе посредством установления *градостроительных регламентов*, проведения межевания территорий расположения многоквартирных домов¹²⁹⁸);

2.2) указанное формализованное гарантирование имущественных прав граждан является подлинным препятствием для приоритетной реализации *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* посредством внедрения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* – внедрения, которое должно происходить за счёт торможения процессов *градостроительного зонирования* и межевания городских территорий вплоть до остановки-саботирования этих процессов¹²⁹⁹;

3) в силу предопределений 2.1 и 2.2 предопределено было, чтобы неполнота и, соответственно, несовершенство процедур ПС:

3.1) камуфлировалось, в том числе, посредством введения «общественных обсуждений» (ОО) фактически взамен ПС;

3.2) как бы «увечивалось» и «оправдывалось», в том числе посредством фактического упразднения «на некоторое время» институтов ПС и ОО¹³⁰⁰.

«Пустота» в виде противоречий, внедряемых в дуалистическое законодательство в качестве оснований для его развёртывания – см. *противоречие как смысловая пустота и источник порождения проблем*

Раздвоение сознания законодателей в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании¹³⁰¹

Факт существования *дуализма законодательства о градорегулировании* проявляется в возникновении норм, либо противоречащих друг другу¹³⁰², либо норм, противоречащих логике рационального устройства градорегулирования¹³⁰³.

¹²⁹⁸ См., например, *предопределения логики (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межевания территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства.*

¹²⁹⁹ См., например, *феномен правил землепользования и застройки для Москвы.*

¹³⁰⁰ См. *«шедевры» - неизбежность появления псевдо-шедевров псевдо-права в дуалистическом законодательстве о градорегулировании.*

¹³⁰¹ См. *лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

¹³⁰² См., например; *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.*

¹³⁰³ См., например: *предопределения логики (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных; «шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании.*

В ряде случаев степень противоречивости норм настолько велика, что становится очевидным невозможность их возникновения случайно – без осознания того, что их введение является намеренным – суть намеренным введением в законодательство противоречий¹³⁰⁴, что принято считать недопустимым.

Это положение свидетельствует в свою очередь о том, что ныне отечественное законодательство в определённых случаях развёртывается не под водительством неопровержимой логики, но под водительством опровергаемых и отвергаемых со стороны рациональности-справедливости¹³⁰⁵ *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*, представителями которых вольно, или невольно становятся также и законодатели.

Расхождения между теорией и практикой градорегулирования – предопределённость для периода применения несистемы ТАГ

Теория градорегулирования – это то, что ориентирует на достижение *рациональности-справедливости*, начиная от признания *ценностей пространственных базовых*, ведёт через *соразмерную застройку* к *идентичной морфологии застройки города* – ведёт посредством применения *системы зонального-правового градорегулирования*.

Несистема точечного-административного градостроительства ведёт к максимизации *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*, начиная от отрицания (негласного – по умолчанию) *ценностей пространственных базовых*, далее – к отрицанию *соразмерной застройки* и утверждению деструктивной *неидентичной морфологии застройки города* – ведёт в противоположную сторону, прочь от *рациональности-справедливости*.

Это значит, что предопределено быть расхождению между теорией и практикой градорегулирования, но не по причине правоты последней и неправоты первой, но исключительно по причине банального внедрения приоритета *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* в *дуалистическое законодательство* и в административную практику¹³⁰⁶.

¹³⁰⁴ См., например, *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

¹³⁰⁵ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

¹³⁰⁶ См., например: *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства; индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования; цена жилья в контексте псевдоградорегулирования; «доступное жильё» - предопределения для ныне практикуемой несистемы точечного-административного градостроительства*.

Рациональность-справедливость в градорегулировании – см. справедливость-рациональность

Реализация генерального плана – см. *план реализации генерального плана*

*Регулирование внешнего облика застройки*¹³⁰⁷

Смысл этого понятия должен быть восстановлен-реконструирован посредством логико-правового анализа.

Наилучшим образом суть *градорегулирования* познаётся при сопоставлении альтернатив. Это относится также и к регулированию внешнего облика застройки. В отношении этого вида регулирования дуалистическое законодательство¹³⁰⁸ обеспечивает две легитимные возможности, которые особенно наглядно обнаруживаются применительно к столичному мегаполису: 1) воплощённую в практике возможность «неформализованного-негарантирующего регулирования» сообразно правилам *несистемы точечного-административного градостроительства*; 2) доньше ещё не воплощённую в практике возможность «формализованного-гарантирующего регулирования» сообразно правилам *системы зонального-правового градорегулирования*.

Содержание обсуждаемого понятия складывается из «что» и «как».

«Что» - это: 1) продумывание и составление исчерпывающего перечня (необходимого и достаточного без допущения лишнего-ненужного) видов определений-предписаний - видов параметров, относящихся к регулированию внешнего облика зданий); 2) применительно к соответствующим локациям выбор из исчерпывающего перечня требуемых видов параметров вместе с установлением для каждого из них конкретных значений. На этапе уяснения «что» неизбежным образом появляется понимание того, что указанный выбор зависит от *контекста градоустроительного*, то есть, от представления о будущем, а такое представление в юридически значимом виде либо формируется заранее, либо не формируется вообще – в зависимости от типа градорегулирования, в рамках которого выполняется указанный выбор.

«Как» - это выбор способа регулирования. В данном случае - внешнего облика застройки. Поскольку регулирование внешнего облика застройки является одним из аспектов практикуемого типа градорегулирования, то такой выбор в условиях столичного мегаполиса уже состоялся как бы до выбора - без выбора, а именно вместе с выбором *несистемы*

¹³⁰⁷ См. также: *внешний облик застройки; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение; соразмерная застройка; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства; архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса.*

¹³⁰⁸ См. *дуализм законодательства о градорегулировании.*

точечного-административного градостроительства. Аналогичная ситуация «выбора без выбора» имеет место также и применительно к *системе зонального-правового градорегулирования.* Поэтому надлежит разобрать указанные альтернативы в рамках «системы» и «несистемы».

Прежде, чем начинать такой разбор, должны быть восстановлены-реконструированы и предъявлены некие универсальные принципы, которые лежат в основе любой альтернативы регулирования внешнего облика застройки. Существуют следующие универсальные принципы, которые всегда учитываются (поскольку в условиях не упразднённого рационализма они не могут не учитываться) разными способами - либо путем их соблюдения, либо путём замалчивания, суть отрицания, существующего осознанно, либо неосознанно вне логики рационального, но в иной логике, отражающей, как правило, инерцию применяемого несовершенного типа градорегулирования.

Первый универсальный принцип. Регулирование внешнего облика застройки – это действия местной власти по созданию юридически значимых, заведомо и специально установленных, открыто предъявленных в статусе местного закона рамочных условий для свободного архитектурного творчества застройщиков.

Второй универсальный принцип. Регулирование внешнего облика застройки – это неразрывное-одновременное регулирование двух компонентов: а) предельных (минимальных и максимальных) параметров относительно размерности зданий (высоты, этажности, иных внешних габаритов); б) предельных (минимальных и максимальных) параметров относительно оформления фасадов зданий.

Третий универсальный принцип. Регулирование внешнего облика застройки – это формализованный, соответствующими параметрами предопределённый учёт контекста окружения¹³⁰⁹ не только сиюминутного-нынешнего, но и будущего-планируемого, юридически значимого.

Теперь посмотрим, как эти универсальные, неупразднимые принципы соотносятся с альтернативными системами регулирования.

Альтернатива А (регулирование внешнего облика застройки, предопределённое системой зонального-правового градорегулирования) обеспечивает:

1) соответствие первому универсальному принципу – обеспечивает действия местной власти по созданию юридически значимых, заведомо и специально установленных, открыто предъявленных в статусе местного закона рамочных условий (градостроительных

¹³⁰⁹ См. контекст градостроительный.

регламентов в составе правил землепользования и застройки - ПЗЗ) для свободного архитектурного творчества застройщиков;

2) соответствие второму универсальному принципу – обеспечивает неразрывное-одновременное регулирование как (а) предельных параметров размерности зданий, так и (б) предельных параметров оформления фасадов зданий – обеспечивает посредством градостроительных регламентов в составе ПЗЗ¹³¹⁰;

3) соответствие третьему универсальному принципу – обеспечивает формализованный, соответствующими параметрами предопределённый учёт контекста окружения не только сиюминутного-нынешнего, но и будущего-планируемого, юридически значимого – обеспечивает посредством градостроительных регламентов в составе ПЗЗ.

Альтернатива Б (регулирование внешнего облика застройки, предопределённое несистемой точечного-административного градостроительства) обеспечивает:

1) фактическое отрицание первого универсального принципа (при сохранении номинального упоминания о нём в законодательстве) поскольку действия местной власти:

- не направлены на создание юридически значимых, заведомо устанавливаемых и открыто предъявляемых в статусе местного закона рамочных условий (градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки - ПЗЗ) для свободного архитектурного творчества застройщиков;

- направлены на создание ситуации «неведения для всех» - ситуации, когда заведомо ничего не известно и не должно быть известно, но зато судьба каждой точки-площадки города должна решаться посредством индивидуального, неформализованного административного решения, номинально как бы поддержанного не аналитическими исследованиями, но рекомендациями комиссии экспертов, выработанными в результате совещания - обмена между ними мнениями-впечатлениями о соответствующих проектах¹³¹¹;

2) фактическое отрицание второго универсального принципа поскольку при рассматриваемой «несистеме» с логической неизбежностью, целенаправленно должен создаваться разрыв между регулированием (а) предельных параметров размерности зданий и регулированием (б) предельных параметров оформления фасадов зданий. Логическая неизбежность возникновения такого разрыва объясняется следующими положениями:

- до тех пор, пока существует обсуждаемая «несистема», будет неупразднено существовать явление, называемое *локальной-внесистемной максимизацией застройки*;

¹³¹⁰ О полноте состава градостроительных регламентов, содержащих среди прочих параметров также и параметры, регулирующие внешний облик зданий, см., например, вопрос 3.3.3 в книге по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf.

¹³¹¹ См. вопрос 1.3.1 в книге по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf.

- субъектами принятия решений относительно предельных параметров зданий (их высоты, этажности, иных внешних габаритов) в ситуации локальной-внесистемной максимизации застройки должны быть и являются *альфа-бенефициары строительства*. Соответственно, чтобы не препятствовать реализации главного принципа их деятельности¹³¹², должны быть фактически отстранены от принятия таких решений: специалисты градостроительного проектирования (что уже сделано посредством превращения положений генерального плана и правил землепользования и застройки в юридически незначимые положения, а также посредством разрыва связей между положениями этих актов¹³¹³, а также члены комиссии экспертов, собираемой по поводу внешнего облика каждого значимого проектируемого здания. В силу логики функционирования «несистемы» такое фактическое отстранение должно быть прикрыто декларациями о номинальном участии специалистов в принятии указанных решений – прикрыто применением соответствующих слов, например, таких как «архитектурно-градостроительные решения» и проч.¹³¹⁴;

3) фактическое отрицание третьего универсального принципа поскольку нет никакой возможности состояться учёту будущих проявлений *градоустроительного контекста* в ситуации намеренно выполненного упразднения юридически значимых характеристик и параметров будущего состояния локальных территорий расположения объектов, по поводу которых должны выноситься суждения об их внешнем облике.

По завершении представленного логико-правового анализа приобретены основания для того, чтобы следующим образом определить обсуждаемое понятие: *регулирование внешнего облика застройки* – это введение юридически значимых запретов на создание недопустимого – запретов, определяющих параметрические границы отделения области нерационального от области рационального, определяющих формализованные границы области свободы

¹³¹² См. *главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства*.

¹³¹³ См. *несистема точечного-административного градостроительства*.

¹³¹⁴ См. *АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа*. Предлагается принять во внимание то обстоятельство, что противостояние доводам логики может длиться долго, но не бесконечно. В этом отношении знаменательными стали некоторые изменения, введённые в законодательство (посредством Федерального закона от 29 декабря 2022 года № 612-ФЗ) о признании требований к архитектурно-градостроительному облику зданий в качестве компонента градостроительных регламентов в составе ПЗЗ, а также о включении этих требований в градостроительные планы земельных участков (что исходно, с момента принятия ГрК РФ было предопределено его логикой в отношении состава градостроительных регламентов). Представляется, однако, что эта новелла является полумерой. Её логика осталась незавершённой, а это значит, что прежний порядок принятия по каждому случаю неформализованных, точечных-административных решений (без применения формализованных положений ПЗЗ) может и далее продолжаться в будущем неопределённо долго – как бы всегда. Потому так может происходить, что не установлен предельный срок, по истечению которого прежний порядок не мог бы применяться, и, соответственно, не установлены последствия, которые должны были бы наступать по истечению этого не установленного срока - при несостоявшемся включении в состав градостроительных регламентов ПЗЗ требований относительно облика зданий. Это значит, что закон по-прежнему не понуждает органы власти в императивном порядке делать должное в отношении внедрения института правового-градостроительного зонирования – продлевает период существования *дуалистического законодательства о градорегулировании*.

архитектурного творчества как условия для инициативного создания инвесторами, застройщиками удобных и красивых зданий в городе¹³¹⁵.

Небрежение этим определением – отказ от его перевода в операциональный порядок градорегулирования, обеспечивает формирование соответствующего образа застройки в городе¹³¹⁶.

Рекомендации в области градорегулирования – см. методического обеспечения особенности для градоустроительного проектирования в условиях дуалистического законодательства

Реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)¹³¹⁷

Существует множество путей нисхождения к неадекватности¹³¹⁸.

Среди них – путь развёртывания *несистемы ТАГ*. На этом пути нисхождения располагается то, что называется «реновацией». Развёртывание несистемы ТАГ происходит в предзаданных рамках ложных посылок-установок, что неотвратимо-неизбежно понуждает генерировать противоречия в возрастающем количестве. В этом нетрудно ещё раз убедиться в процессе и в результате непредвзятого анализа.

С течением некоторого не очень продолжительного времени должны были сформироваться, а потому и сформировались два вида взаимосвязанных интересов-потребностей у *альфа-бенефициаров строительства* в части (1) *выгодоприобретательных интересов* и (2) законотворческих интересов. Рассмотрим их по отдельности, но во взаимосвязи.

1. Выгодоприобретательные интересы¹³¹⁹ альфа-бенефициаров строительства (АБС) являются логичными (в рамках соответствующих установок-посылок несистемы ТАГ), разумно выстроенными специально для реализации в рамках мероприятий по реновации амортизированного жилого фонда, и подразделяются на два вида – минимизация затрат и максимизация поступлений.

¹³¹⁵ Это определение может использоваться в качестве критериального основания для оценки последних новелл, внедрённых в ГрК РФ посредством Федерального закона от 29.12.2022 N 612-ФЗ, - новелл, относящихся к регулированию внешнего облика застройки. В частности, для оценки фактически внедрённого в законодательство запрета на регулирование внешнего облика застройки посредством предельных параметров и узаконение перехода к регулированию посредством исключительно неформализованных-непараметрических требований. Более подробно об этом см. *внешний облик объектов*.

¹³¹⁶ См., например: рис. 2; 3; 19-4.2В, правый блок; 24; 25.

¹³¹⁷ См. также: «*предопределения логики (1.2) ...*», «*предопределения логики (1.3) ...*», «*предопределения логики (1.4) ...*».

¹³¹⁸ См. *максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ*.

¹³¹⁹ См. *выгодоприобретательные интересы в градорегулировании*.

1.1. Минимизация затрат определяется следующими положениями:

1.1.1) отказ от выполнения предваряющего сплошного межевания кварталов расположения ранее созданных многоквартирных домов (МКД) – межевания, посредством которого могли бы быть обеспечены минимальные гарантии собственникам квартир в МКД, включая тех собственников, которые не пожелали бы участвовать в мероприятиях по реновации соответствующей территории и сносу соответствующих МКД (см. ниже пункт 2.1, в котором объясняется интересом АБС состоявшееся законодательное обеспечение такого отказа от межевания);

1.1.2) отказ от юридически значимого, системным образом выполненного образования и оформления земельных участков, на которых планируются выполнять действия по сносу соответствующих МКД и строительству на их месте новых МКД (см. ниже пункт 2.2, в котором объясняется интересом АБС состоявшееся законодательное обеспечение такого отказа);

1.1.3) отказ от юридически значимого оформления прав на земельные участки (которые следовало бы образовать согласно пункту 1.1.2) тех субъектов, которым предписано выполнять действия по сносу соответствующих МКД и строительству на их месте новых МКД (см. ниже пункт 2.3, в котором объясняется интересом АБС состоявшееся законодательное обеспечение такого отказа);

1.1.4) освобождение от юридически значимой ответственности за создание объектов социальной инфраструктуры в минимально необходимом объёме – в том объёме, который обеспечил бы юридически значимый минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки (см. ниже пункт 2.4, в котором объясняется интересом АБС состоявшееся законодательное обеспечение такого отказа).

1.2. Максимизация поступлений определяется (наряду с минимизацией затрат) следующими положениями:

1.2.1) максимизация этажности МКД, создаваемых на месте сносимых МКД (см. ниже пункт 2.5, в котором объясняется интересом АБС состоявшееся законодательное обеспечение такой *локальной-внесистемной максимизации застройки*);

1.2.2) максимизация смесей в одном МКД, в одном *жилом комплексе* квартир с максимально широким диапазоном их площадей – от минимальных до максимальных¹³²⁰ (см.

¹³²⁰ См. определение понятия *предопределения (1.3) для несистемы ТАГ ...*, где даны объяснения причин того, почему при создании массовой жилой застройки АБС заинтересованы в том, чтобы в одном МКД, в одном жилом комплексе формировались бы смеси из квартир с максимально широким диапазоном их площадей – от минимальных до максимальных.

ниже пункт 2.6, в котором объясняется интересом АБС состоявшееся намеренное неприменения соответствующих правовых инструментов).

2. Законотворческие интересы альфа-бенефициаров строительства (АБС) являются логичными (в рамках соответствующих установок-посылок несистемы ТАГ), разумно выстроенными специально для реализации в рамках мероприятий по реновации амортизированного жилого фонда, и включают следующие положения, которые в итоге были зафиксированы в дуалистическом (как бы «универсальном») законодательстве, а также и в специально созданном, эксклюзивном законодательстве.

2.1. Положение, согласно которому законотворческий интерес АБС должен реализоваться путём обслуживания выгодоприобретательного интереса вида 1.1.1 – путём закрепления в общем законодательстве пробела, суть которого определяется намеренным неустановлением обязанности власти к некоторому ограниченному сроку завершить межевание кварталов расположения МКД, а также путём закрепления аналогичного пробела в эксклюзивном законодательстве, посвящённом мероприятиям по реновации амортизированного жилого фонда¹³²¹.

2.2. Положение, согласно которому законотворческий интерес АБС должен реализоваться путём обслуживания выгодоприобретательного интереса вида 1.1.2 – путём закрепления в специальном, эксклюзивном законодательстве пробела, суть которого определяется намеренным неустановлением обязанности соответствующих субъектов образовывать системным образом и оформлять земельные участки, на которых планируются выполнять действия по сносу соответствующих МКД и строительству на их месте новых МКД¹³²².

2.3. Положение, согласно которому законотворческий интерес АБС должен реализоваться путём обслуживания выгодоприобретательного интереса вида 1.1.3 – путём закрепления в специальном, эксклюзивном законодательстве пробела, суть которого определяется намеренным освобождением от юридически значимого оформления прав на земельные участки (которые следовало бы образовать согласно пункту 1.1.2) тех субъектов, которым предписано выполнять действия по сносу соответствующих МКД и строительству на их месте новых МКД¹³²³.

¹³²¹ См. *неупакованный город; предопределения (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межевания территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства.*

¹³²² См. текст по адресу:

[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)

¹³²³ См. предшествующую сноску.

2.4. Положение, согласно которому законотворческий интерес АБС должен реализоваться путём обслуживания выгодоприобретательного интереса вида 1.1.4 – путём освобождения от юридически значимой ответственности за создание объектов социальной инфраструктуры в минимально необходимом объёме – в том объёме, который обеспечил бы юридически значимый минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки¹³²⁴.

2.5. Положение, согласно которому законотворческий интерес АБС должен реализоваться путём обслуживания выгодоприобретательного интереса вида 1.2.1 – путём действительно состоявшегося в законодательстве (федеральном, региональном) упразднения, а также введения возможности упразднения всего, что могло бы воспрепятствовать локальной-точечной максимизации этажности, ограничивать рост этажности МКД в каждом конкретном месте их расположения¹³²⁵. «Упразднение всего» в данном случае указывает на вполне конкретные положения, а именно на: а) упразднение юридической значимости положений документов территориального планирования, относящихся к фундаментальным вопросам существования-функционирования городов - к максимальным объёмам планируемой застройки и её инфраструктурной сбалансированности¹³²⁶; б) фактическое упразднение (при сохранении номинального наличия) института правового-градостроительного зонирования с заменой его «институтом» ручного управления «по запросу заказчика» (читай – представителей АБС)¹³²⁷.

2.6. Положение, согласно которому законотворческий интерес АБС должен реализоваться путём обслуживания выгодоприобретательного интереса вида 1.2.2 – путём неприменения возможностей градорегулирования, предоставляемых градостроительными регламентами (в составе подлинных правил землепользования и застройки) в части дифференциации территориальных зон города также и в отношении различных диапазонов площадей квартир и, соответственно, дифференциации в некоторых пределах распределения социальных групп населения по территории города – дифференциации, обеспечивающей соответствующие удобства для проживания.

Основные выводы проведённого анализа таковы:

- при *несистеме ТАГ* неизбежно должны были случиться события, ныне обозначаемые словом «реновация», - случиться в том законодательном оформлении, которое характерно

¹³²⁴ См. *инфраструктурная сбалансированность застройки*.

¹³²⁵ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

¹³²⁶ См. *система зонального-правового градорегулирования*.

¹³²⁷ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; ручное управление в градорегулировании*.

именно для этой несистемы, являются для неё неотвратимыми в части генерирования новых и наслоения старых противоречий¹³²⁸;

- подгоняемому реновацией развёртыванию несистемы ТАГ предопределено подминать под себя (точнее - под интересы альфа-бенефициаров строительства) и деформировать не только законодательство, но и морфологию застройки города¹³²⁹.

Решаемость логическая всех проблем градорегулирования – это ситуация, которая достигается при трёх условиях – при:

- 1) обретении разума и профессионализма градостроителями и архитекторами¹³³⁰;
- 2) применении **системы зонального правового градорегулирования**, развёртываемой на основе недуалистического-непротиворечивого законодательства¹³³¹;
- 3) соблюдении **идентичности морфологии застройки города** соответствующего¹³³², понимание которой обретается в результате правового-параметрического моделирования, закрепляемого в юридически значимых положениях документов градорегулирования – **генерального плана и правил землепользования и застройки**.

Решаемость логическая (а) является основанием для решаемости практической (б) всех проблем градорегулирования. Обеспечение «а» и переход от «а» к «б» есть ничто иное, как целевая задача, связанная, в частности, с утверждением и реализацией **программы исправления ошибок законодательства о градорегулировании – намеренных и ненамеренных**.

Ручное управление в градорегулировании – это то:

- чему неотвратимо суждено быть в условиях применения **несистемы точечного-административного градостроительства**¹³³³;

¹³²⁸ См. **предопределения логики (1.4) для несистемы ТАГ ...**

¹³²⁹ См. **морфология застройки города...; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; идентичность морфологии застройки города**; рис. 21.

¹³³⁰ Здесь предлагается принять во внимание определение понятия «профессионализм», противоположного определению понятию **непрофессионализм – потребность в непрофессионализме и в сокрытии отсутствия, недостаточности профессионализма при несистеме ТАГ**; а также принять во внимание определение понятия **заложенничество при псевдоградорегулировании (несистеме точечного-административного градостроительства)**.

¹³³¹ Предлагается принять во внимание определение понятия, противоположного понятию **дуалистическое законодательство о градорегулировании**.

¹³³² См. **подлинность-идентичность города-мегаполиса и модель морфологической идентичности застройки города-мегаполиса; измеримость/неизмеримость результатов применения к мегаполису того, или иного типа градорегулирования**.

¹³³³ См. **эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства**.

- что происходит, когда власть, поддержанная дуалистическим законодательством¹³³⁴, намеренно не выполнила должного в части определения будущего юридически значимыми положениями (градостроительными регламентами в составе правил землепользования и застройки), а намеренно защищаемое незнание относительно будущего подменяется точечными-административными решениями в порядке реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- что имеет свои технологии в части имитации знания о будущем, на самом деле отсутствующем, - технологии, неизменно сопряженные с воспроизводством избыточных административных барьеров и с умолчаниями о наличии такого воспроизводства¹³³⁵;

- что уверенно ведёт морфологию застройки города по пути деструктурирования и обеспечения его неэффективного функционирования¹³³⁶.

Самозащита смыслов градорегулирования от деформаций и забвения

Смыслы градорегулирования существуют до возникновения намерения их понять и независимо от наличия/отсутствия такого намерения.

Смыслы градорегулирования «откликаются» на попытки их восстановить-реконструировать. При этом результаты таких попыток могут доказательным образом опровергать предполагаемую логическую беспорочность действующих законодательных норм.

В этом заключается то, что надлежит называть «самозащитой смыслов градорегулирования», а наиболее значимыми проявлениями такой самозащиты смыслов от деформаций и забвения являются доказательства относительно следующих ошибок, не без намерения внедрённых в *дуалистическое законодательство о градорегулировании*:

- ошибка недовершённости логики «устойчивого развития», выразившейся в отсутствии положений о том, что исходной предпосылкой для устойчивого развития городов является фиксируемый в генеральном плане юридически значимая область баланса между максимальными объёмами планируемой застройки и им соответствующими минимальными объёмами-возможностями планируемой инфраструктуры¹³³⁷;

¹³³⁴ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

¹³³⁵ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.*

¹³³⁶ См. *эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики.*

¹³³⁷ См. *система зонального-правового градорегулирования; критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий.*

- ошибка допущения деструктивной возможности создания единого документа в виде механического объединения генерального плана и правил землепользования и застройки – ошибка, равнозначная фактической ликвидации института долгосрочного территориального планирования, а также фактической ликвидации гарантирующего права использования недвижимости института градостроительного зонирования¹³³⁸;

- ошибка допущения деструктивной возможности полностью отказаться от применения института градостроительного зонирования¹³³⁹;

- ошибка законодательного утверждения такой деструктивной ситуации, когда упразднена возможность заблаговременно планировать юридически значимые границы ареалов распространения санитарно-защитных зон¹³⁴⁰;

- ошибка допущения деструктивной возможности применять локальный институт комплексного развития территорий, невзирая на ранее выработанные решения в рамках не локальных, но более масштабных и более системных институтов территориального планирования и градостроительного зонирования¹³⁴¹;

- ошибка утверждения ложного подхода к регулированию внешнего облика объектов (ВОО) – подхода, ликвидирующего единое-согласованное параметрическое регулирование неразрывных друг от друга компонентов ВОО - их внешних габаритов и фасадов, и утверждающего отдельные процедуры для непараметрического регулирования таких неразрывных компонентов¹³⁴²;

- иные ошибки, внедрённые в дуалистическое законодательство о градорегулировании¹³⁴³.

«Самообслуживание» застройщиков при несистеме ТАГ¹³⁴⁴

¹³³⁸ См. пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки.

¹³³⁹ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; «шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании.

¹³⁴⁰ См. тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон; санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.

¹³⁴¹ См. предопределения (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных;

¹³⁴² См. внешний облик объектов; АГР – вид избыточного, но необходимого в условиях псевдоградорегулирования документа; архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса.

¹³⁴³ См. в книге «Градорегулирование ... 2019» раздел 6 – «Программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании» по адресу:

http://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf

¹³⁴⁴ См. также «приватизация» публичного градорегулирования как опция, предоставляемая новеллами дуалистического законодательства.

Существуют такие не универсальные понятия градорегулирования, наличие которых, обычно, не замечается и не осмысливается, поскольку они возникают не при всяких *типах градорегулирования*, возникают не сразу, а когда всё же возникают, то обнаруженный факт их существования, обычно, подвергается замалчиванию по причине некомплементарности для субъектов администрирования сути того, что этими понятиями обозначается.

Одно из таких понятий (отмеченное применением слова «самообслуживание») обозначает явление, которому чтобы стать реальностью для текущего периода времени потребовалось «дождаться», когда в один «смысловой пучёк» сойдутся три отныне неразрывных законодательных условия-требования – когда станет возможным:

1) добровольно и полностью отказаться от применения института градостроительного зонирования (при сохранении его исключительно номинального существования)¹³⁴⁵, фактически заменив его тотальным *ручным управлением в градорегулировании*, применяемым в условиях *несистемы ТАГ*;

2) посредством *проектов КРТ* «перепрыгивать» через системные общегородские документы градорегулирования (через *генеральный план* и через *правила землепользования и застройки*), решения которых благодаря новеллам дуалистического законодательства перестали быть юридическими значимыми для таких проектов;

3) заключать с частными девелоперами-застройщиками договоры о КРТ через полупубличную-получастную структуру – через оператора КРТ, вместе с администрацией получившему согласно Закону свободу не соблюдать контекстуальные, системные решения относительно верхних-максимальных пределов застройки – оператора КРТ, не получившего свободу от необходимости финансирования своих работ со стороны частных девелоперов-застройщиков, но напротив – получившего почти прямое указание, отражающее реальную зависимость: тем выше будет объём финансирования работ оператора КРТ, чем выше будет им дозволенный для девелоперов-застройщиков объём застройки (которая теперь не ограничивается упразднёнными юридически значимыми «потолками», и определяются исключительно волею оператора КРТ).

Получается такая *дуалистическим законодательством* заведомо предопределённая цепочка интересов (она же цепочка причин и следствий): а) интерес девелопера-застройщика состоит в том, чтобы максимально (по возможности «безгранично») увеличить объём застройки на локальной территории при том, что отсутствуют полностью формальные-юридические препятствия для реализации такого максимального интереса; б) интересы

¹³⁴⁵ См. *правила землепользования и застройки (ПЗЗ); феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; феномен правил землепользования и застройки для Москвы.*

финансовые оператора КРТ формируются в таких условиях, что эти интересы не только обречены совпадать с интересами девелопера-застройщика, но и обречены «подстёгивать их ещё выше»; в) интересы администрации – это *выгодоприобретательные интересы* одной из сторон в указанном тройственном альянсе *альфа-бенефициаров строительства*, суть этих интересов администрации состоит в том, чтобы просто не мешать процессу, возможность реализации которого (включая его финансовую и законодательную стороны) была заблаговременно внимательно продумана и обеспечена¹³⁴⁶.

Девелопер-застройщик в указанной цепочке – это тот субъект, который имеет возможность, руководствуясь нормами под него «подстроенного» дуалистического законодательства, действовать исключительно сообразно своим интересам, то есть, имеет возможность как бы «самообслуживаться»¹³⁴⁷.

Саморазвёртывание смыслов градорегулирования – см. *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*

*Санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования*¹³⁴⁸

Начнём с преамбулы из двух пунктов. Санитарно-защитная зона – это:

- то, содержание и определение чего подробно и доказательно представлено при аналитическом рассмотрении понятий, относящихся к ошибочно создаваемым логическим и смысловым тупикам в условиях применения и расширенного воспроизводства дуалистического законодательства о градорегулировании¹³⁴⁹;

- то, чему целесообразно дать краткое определение (в целях образовательных, проектных и правоприменительных) с позиции правовой реальности, воспроизводимой-реконструируемой посредством методологии определения понятий градорегулирования (позиция А) и с позиции формулировок действующего законодательства (позиция Б), а также с позиции изменения действующего законодательства, объективная необходимость которого обнаруживается при сопоставлении позиций А и Б (это позиция В).

¹³⁴⁶ В более развёрнутом виде соответствующие доказательства представлены в определении понятия с таким сложным названием *«градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы ТАГ псевдозаконодательством»*.

¹³⁴⁷ Морфологические результаты такого «самообслуживания» можно наблюдать повсеместно - см., например, рис. 2, 10.

¹³⁴⁸ См. также *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон*.

¹³⁴⁹ См.:

- *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон*;

- аналитический текст о СЗЗ по адресу: https://urban.hse.ru/discussion_trutnev_szz

*Позиция А: определение СЗЗ с позиции **правовой реальности**, воспроизводимой-реконструируемой аутентичным образом посредством **методологии определения понятий градорегулирования**. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) – это то, что определяется одновременно совокупностью следующих неотрывных друг от друга положений:*

А1) территория, которую надлежит устанавливать заблаговременно в юридически значимых границах целевым образом посредством градостроительного регулирования - действий в рамках институтов территориального планирования и градостроительного зонирования;

А2) территория распространения вредного воздействия на окружающую среду соответствующих предприятий, специально классифицируемых как в части их мощности, так и в части дистанции распространения вредного воздействия от источников, - территория, публично предъявленная заблаговременно в юридически значимых границах - до подготовки проектной документации производственных предприятий, - территория:

А2.1) на которой запрещено располагаться определённым видам деятельности, видам функций, прежде всего функции проживания людей¹³⁵⁰;

А2.2) которая имеет юридически значимую границу, в каждой точке которой уровень вредного воздействия не должен превышать установленной величины;

А2.3) юридически значимую границу которой надлежит устанавливать, как правило, в один этап, а именно:

А2.3.1) во всех случаях выполняется первый этап (он может стать окончательным) – устанавливается юридически значимая граница СЗЗ в следующей последовательности: 1) определение границы в генеральном плане (в ГП - в документе территориального планирования); 2) перевод границы СЗЗ из ГП в правила землепользования и застройки - ПЗЗ, где принимается, что по закону граница соответствующей производственной зоны рассматривается одновременно и как граница СЗЗ; 3) фиксация границы СЗЗ (она же граница производственной зоны - ПЗ) в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), после чего граница СЗЗ-ПЗ становится юридически значимой. Результат таков: за пределами границы СЗЗ-ПЗ гарантированно не возникнет СЗЗ, которая могла бы «накрывать» жильё ранее созданное, либо планируемое к созданию, - гарантируется на будущее рациональное развёртывание процесса создания недвижимости, которой не угрожает падение цены по причине заведомо не предсказанного, а значит -

¹³⁵⁰ См. *проживание-проживающие-жильё*.

произвольно организованного возрастания уровня вредного воздействия производства на соответствующую территорию¹³⁵¹;

А2.3.2) в отдельных случаях после завершения первого, универсального этапа может выполняться второй этап установления юридически значимой границы СЗЗ посредством подготовки индивидуального проекта СЗЗ применительно к отдельному производственному объекту. Случаи первого вида возникают в связи с необходимостью доказать факт отсутствия нарушения требования законодательства: доказать то, что в действительности фиксируемый уровень вредного воздействия за границей производственной зоны, в ПЗЗ установленной, не превышает установленной величины (или её превышает). Второй случай – тогда, когда требуется уменьшить юридически значимые размеры индивидуальной СЗЗ внутри СЗЗ, установленной на первом, универсальном этапе. Такая необходимость может возникнуть в ситуации (ныне отсутствующей), когда законодательством налагается на правообладателей производственной недвижимости обязанность выплачивать соответствующую компенсацию за право распространять в определённых пределах вредное воздействие на окружающую среду;

А3) территория, посредством установления которой вводится рациональный-справедливый порядок пространственного сосуществования различных видов объектов на урбанизированной территории – сосуществования без нанесения непредусмотренного, «случайного» вреда друг другу в объёмах, выше установленных-допустимых.

Позиция Б: фактическое определение СЗЗ с позиции действующего законодательства.
СЗЗ – это:

Б1) территория: 1) которая в юридически значимых границах не устанавливается заблаговременно посредством градостроительного регулирования - действий в рамках институтов территориального планирования и градостроительного зонирования; 2) не значимые в юридическом отношении границы которой могут отображаться в документах градостроительного регулирования без последствий для правоприменения;

Б2) территория распространения вредного воздействия на окружающую среду соответствующих предприятий, которые могут классифицироваться как в части их мощности, так и в части дистанции распространения вредного воздействия от источника, - территория,

¹³⁵¹ Типологические случаи преобразований территорий (включая случаи исправления прежних ошибок) в связи с установлением СЗЗ см. *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон.*

публично не предъявляемая заблаговременно в юридически значимых границах - до подготовки проектной документации производственных предприятий, но только после подготовки такой документации, - территория:

Б2.1) на которой запрещено располагаться определённым видам деятельности, видам функций, прежде всего функции проживания людей;

Б2.2) которая имеет юридически значимую границу, в каждой точке которой уровень вредного воздействия не должен превышать установленной величины;

Б2.3) юридически значимая граница СЗЗ никак не соотносится с границей производственной зоны, определённой в ПЗЗ (поскольку не установлено в законе положение о том, что принимается тождественность этих границ в том смысле, что фактические границы СЗЗ не должны выходить за границы производственной зоны, - здесь имеется отличие от пункта А2.3.1);

Б2.4) юридически значимая граница которой возникает только после подготовки проектной документации (ПД) следующим образом:

Б2.4.1) с момента фиксации в ЕГРН возникает юридически значимая граница СЗЗ, а такая фиксация происходит на основе официально утверждённого индивидуального проекта СЗЗ - ИП СЗЗ;

Б2.4.2) ИП СЗЗ подготавливается на основании решения об установлении зоны с особыми условиями использования территории, в данном случае – на основании решения об установлении СЗЗ¹³⁵²;

Б2.4.3) решение об установлении СЗЗ принимается на основании проектной документации перед выдачей разрешения на строительство;

Б2.4.4) процесс подготовки проектной документации не обременён нормой закона, согласно которой существовал бы запрет на то, чтобы границы СЗЗ выходили за границы производственной зоны, установленной в ПЗЗ, то есть, отсутствует в законодательстве запрет и, соответственно, имеется разрешение на то, чтобы СЗЗ проектируемых производственных объектов «накрывали» окружающие существующие объекты, включая объекты жилого назначения;

Б2.4.5) согласно негласному наличию в законе указанного разрешения должно как бы автоматически происходить изъятие недвижимости, которая оказалась «накрытой» по результатам применения описанной процедуры подготовки индивидуального проекта СЗЗ для соответствующего предприятия¹³⁵³.

¹³⁵² См. пункт 7 статьи 106 ЗК РФ.

¹³⁵³ См., например, пункт 21 статьи 106 ЗК РФ.

В3) территория, при установлении которой законом не предусмотрено создание института заблаговременного, публичного гарантирования прав правообладателей недвижимости, включая жилую недвижимость.

Позиция В: потребность изменения действующего законодательства, объективная необходимость которого обнаруживается при сопоставлении позиций А и Б.

В1) Очевидно, что сопоставление указанных позиций является сопоставлением рационального-справедливого (позиция А) и нерационального-несправедливого (позиция Б).

В2) Позиция Б содержит то, что может быть названо «раздвоением сознания»¹³⁵⁴, а именно:

- с одной стороны, закон провозглашает необходимость гарантирования прав граждан на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащей им недвижимостью¹³⁵⁵;

- с другой стороны, тот же самый закон прямым образом попирает им же провозглашённые гарантии посредством действий непубличных, нерационально и деструктивно организованных.

В3) Следует указать также и на то, что не конструктивная, а скорее деструктивная позиция Б является закономерной в следующем отношении. Достичь приемлемого решения проблем установления СЗЗ невозможно в принципе без использования института территориального планирования, без тех видов действий, которые регламентируются не земельным законодательством, но иным законодательством - комплексным законодательством о градорегулировании¹³⁵⁶.

Свод комплексный-единый минимально необходимых требований безопасности для градостроительного проектирования – см. **единый свод правил минимально необходимых и достаточных требований безопасности для градостроительного проектирования**

Свод правил по безопасности градостроительного проектирования¹³⁵⁷

*Помыслиши советы,
ихже не возмогут составить (Пс 20)*

¹³⁵⁴ См. *раздвоение сознания законодателей в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании.*

¹³⁵⁵ См. пункт 11 статьи 1 ЗК РФ: *сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.*

¹³⁵⁶ См. *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон.*

¹³⁵⁷ См. *самозащита смыслов градорегулирования от деформаций и забвения.*

Определение данного понятия следует воспринимать в контексте действующих документов. В своё время были опубликованы четыре новых свода правил по безопасности градостроительного проектирования (далее – СП¹³⁵⁸). Все они формально основаны на Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - № 384-ФЗ).

Объективно существуют известные теоретические основания рационального обеспечения безопасности при градостроительном проектировании. Эти основания в условиях **дуалистического законодательства** обречены были стать мишенью для деструктурирования. В том числе путём создания пробелов-недосказанностей в самом № 384-ФЗ. Результатами такого деструктурирования становятся недопустимые в логике (и, соответственно, в рациональной практике) смешения в одном СП собственно требований безопасности и рекомендаций (не-требований не-безопасности), когда то, что в принципе не может быть требованием, только лишь по факту своего размещения под обложкой СП превращается в как бы обязательное-принудительное – в то, что из рекомендации превращается в директивное указание для практики деструктивной. Предопределено сказанному случиться при применении новых СП. В данном тексте не будем разбирать уже давно разобранные и опубликованные вопросы теории такой предопределённости¹³⁵⁹. Обратимся к предопределениям для практики. Сначала рассмотрим содержательные вопросы (пункты 1-10) о том, что нового привносят «новые» СП в практику, а затем (пункт 11) рассмотрим формально-юридические вопросы о правомерности того, чтобы такие СП существовали и применялись.

Содержательные вопросы о том, что нового привносят «новые» СП

1. Сам факт наличия в указанных СП смесей из требований безопасности и рекомендаций свидетельствует о предположительном наличии у авторов СП представления о рациональной технологии выстраивания цепочки из звеньев: «ЧТО - КТО - КАК».

¹³⁵⁸ Это следующие СП:

- СП 531.1325800.2024 «Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения»;
- СП 532.1325800.2024 «Градостроительство. Модели городской среды центральная. Правила проектирования»;
- СП 533.1325800.2024 «Градостроительство. Модели городской среды малоэтажная. Правила проектирования»;
- СП 534.1325800.2024 «Градостроительство. Модели городской среды среднеэтажная. Правила проектирования».

¹³⁵⁹ См. раздел 3 «Градостроительное нормирование» в книге «Градорегулирование ...», опубликованной в 2019 году и размещённой в открытом доступе по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf.

2. «ЧТО» - это предположение о наличии знания о том, как рационально должна быть устроена морфология застройки города в различных случаях – с помощью различных представлений-моделей¹³⁶⁰.

Здесь не будем обсуждать и оценивать «что» - качество этих представлений-моделей. Сосредоточимся на уяснении следующего: на реализацию «ЧТО» (на реализацию морфологии застройки, явленной в рекомендуемых параметрах той, или иной модели) будут влиять «кто» и «как» - будут влиять субъекты реализации моделей, суть правообладатели недвижимости, застройщики (это «КТО»), пользующиеся им предоставленными правами реализовывать параметры модели – правами, предоставленными им не иначе, как только градостроительными регламентами в составе правил землепользования и застройки – ПЗЗ (это «КАК»).

Иными словами, объективным-принудительным образом существует вопрос (который в силу логики управления должен быть заблаговременно решён авторами СП) о том, как рекомендуемые параметры моделей сделать обязательными для исполнения теми субъектами, которые не обязаны пользоваться СП – не обязаны исполнять СП? Сугобо формальным образом ответ на этот вопрос представлен в самих СП – представлен в том смысле, что параметры моделей переводятся в ПЗЗ¹³⁶¹. Для понимания сути вопроса осталось только сопоставить:

А - целевые параметры моделей СП («ЧТО») с

Б - итоговыми параметрами, которым суждено быть достигнутым в результате переложения целевых параметров моделей СП («ЧТО») в градостроительные регламенты ПЗЗ и их применения застройщиками («КТО») согласно законодательству («КАК»).

Пока ограничимся одним примером – «моделью среднеэтажной», зафиксированной в СП 534.1325800.2024. Такое ограничение оправдано, поскольку все три модели построены по одной и той же схеме. Это значит, что выводы, получаемые для одной модели, правомерно распространять и на другие модели¹³⁶².

¹³⁶⁰ Укажем, что посредством новых СП предложены три модели морфологии застройки города: 1) модель для центра города (СП 532.1325800.2024); 2) модель для малоэтажной застройки (СП 533.1325800.2024); 3) модель для среднеэтажной застройки (СП 534.1325800.2024).

¹³⁶¹ Во всех новых СП, в пункте 1.1 сказано: *«Настоящий свод правил распространяется на градостроительную деятельность по развитию новых и сложившихся территорий жилой и многофункциональной застройки муниципальных образований в случае, если такая деятельность по развитию территорий осуществляется на основе параметров и характеристик среднеэтажной модели городской среды, при условии их включения в региональные/местные нормативы градостроительного проектирования (РНГП/МНГП), правила землепользования и застройки по решению уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления».*

¹³⁶² В упреждение предстоящего отметим, что, действительно, выводы для одной модели подтвердились и для другой модели.

3. Позиция А – основные целевые параметры («ЧТО») «модели среднеэтажной», зафиксированные в СП 534.1325800.2024, таковы¹³⁶³:

- площадь территории среднеэтажной модели – до 26 га. Для проверочного расчёта принимаем 26 га;

- плотность застройки территории зоны пешеходной доступности – 8 – 15 тыс. м²/га. Принимаем среднее значение – 12 тыс. м²/га.

Поскольку площадь «зоны пешеходной доступности» может быть либо равной, либо меньше площади модели, то с учётом среднего значения плотности застройки (12 тыс. м²/га) следует принять, что предполагается на территории модели совокупно создать 280 – 312 тыс. м² застройки.

Принимаем также к сведению, что:

- «плотность застройки земельного участка в жилом квартале» - 9 – 40 тыс. м²/га;

- суммарная площадь жилых кварталов (за вычетом площади территории, занятой улично-дорожной сетью и озеленёнными территориями в виде скверов, парков) составит порядка 18 га.

4. Позиция Б - итоговые параметры («ЧТО»), которым суждено быть достигнутым в результате переложения целевых параметров «модели среднеэтажной» в градостроительные регламенты ПЗЗ и их применения застройщиками («КТО») согласно законодательству («КАК»).

В результате переложения рекомендаций, содержащихся в модели «образцово-показательного понуждения посредством СП», - переложения рекомендаций в ПЗЗ и их использования уже в качестве правовых градостроительных регламентов predetermined по прошествии времени случиться, например, таким вариантам:

- первый вариант: все правообладатели-застройщики пользуются правом выбора, предоставляемого законодательством в виде ПЗЗ, – правом принять на своём земельном участке любое значение показателя «плотность застройки земельного участка в жилом квартале» в диапазоне от 9 до 40 тыс. м²/га. Никакой разумный правообладатель-застройщик не заинтересован недоиспользовать строительный потенциал своего земельного участка, но каждый правообладатель-застройщик заинтересован использовать этот потенциал максимально – так, как ему дозволено по закону, согласно ПЗЗ. В данном случае - до уровня 40 тыс. м²/га. Если все правообладатели-застройщики воспользуются указанным правом (что разумно с их стороны), то на территории модели (на территории суммарной площади жилых кварталов – 18 га) будет в действительности создано совокупно порядка 720 тыс. м², а не 280

¹³⁶³ В сводном виде указанные параметры представлены в приложении к СП – в приложении А, справочном.

– 312 тыс. м² застройки, как предполагалось в модели СП, то есть, в 2,3 – 2,5 раза больше, чем в модели СП;

- второй вариант: предположим, что не все правообладатели-застройщики воспользуются предоставленным им правом максимально – предположим, что в среднем «плотность застройки земельного участка в жилом квартале» составит не максимальные 40 тыс. м²/га, а всего лишь 25 тыс. м²/га (60% от максимума). Тогда будет в действительности создано совокупно порядка 450 тыс. м², а не 280 – 312 тыс. м² застройки, как предполагалось в модели СП, то есть, в 1,4 - 1,6 раз больше, чем в модели СП.

Нерациональным является рассмотрение других ещё более «пониженных» вариантов, поскольку прятие плотности застройки ниже уровня 60% от дозволенного максимума является проявлением очевидного неразумия со стороны застройщиков. Поэтому целесообразно ограничиться здесь двумя рассмотренными вариантами.

5. Таким образом, буквальное следование рекомендациям модели СП приводит к деструктурированию города – к ситуации не явно, не осознанно, но фактически запланированного превышения объёмов застройки в 1,5 – 2,5 раза, запланированного по незнанию того, как работают правовые методы зонирования и обеспечения функционирования города – по незнанию того, как должна применяться рациональная технология выстраивания цепочки из звеньев «ЧТО - КТО - КАК».

Аналогичная ситуация обнаруживается и в отношении «модели центральной»¹³⁶⁴.

6. Итак, анализ показал, что буквальное следование рекомендациям моделей СП принесёт не пользу, но очевидный вред – приведёт к деструктурированию морфологии застройки города¹³⁶⁵. Значит, для спасения репутации СП должна быть проверена другая возможность - «не буквального следования рекомендациям модели СП».

Уже сам факт, отмеченный в пункте 5, говорит о том, что модели СП остались недоделанными. Скорее, недомысленными в методологическом и идеологическом отношениях. «Не буквальное следование рекомендациям модели СП» гипотетически может быть выполнено двумя группами субъектов: 1) специалистами на местах (см. пункт 7) и 2) авторами СП (см. пункт 8).

7. Гипотеза о доделывании недоделанных моделей СП специалистами на местах.

¹³⁶⁴ Для большей полноты анализа по той же расчётной схеме были оценены варианты использования строительного потенциала земельных участков для другой модели - «центральной» (СП 532.1325800.2024), использования на максимальном уровне 100% от предоставляемых прав (55 тыс. м²/га), 82% от предоставляемых прав (45 тыс. м²/га) и 60% (33 тыс. м²/га). Результаты являются аналогичными тем, которые были получены для модели «среднеэтажной», а именно: для модели «центральной» фактическое превышение объёмов застройки, возводимых согласно законодательству (градостроительным регламентам ПЗЗ) составит 1,4, 1,9 и 2,4 раза по сравнению с показателем, рекомендованным-подразумеваемым в модели СП.

¹³⁶⁵ См. *деструкция города строительством; качество в градорегулировании; качество морфологии застройки города; перебор застройки, недобор застройки.*

Чтобы не допустить проникновения в город деструкции через механическое-неотрефлексированное закрепление в градостроительных регламентах ПЗЗ тех показателей, которые рекомендованы-предписаны в моделях СП, придётся самостоятельно-инициативно (вопреки СП) сузить чрезмерно расширенный диапазон как бы допускаемой посредством СП плотности застройки земельных участков.

Такая работа по уровню требуемых компетенций может оказаться не ниже, а то и выше того уровня компетенций, который потребовался для составления моделей СП. Тогда обнаружится неэффективность «работы через посредников» в виде недоделанных и потому ошибочных моделей СП – с очевидностью обнаружится отсутствие необходимости в использовании моделей СП.

Таким образом, данная «гипотеза о доделывании недоделанного» не подтверждается в том смысле, что ради защиты города от морфологического деструктурирования придётся отказаться от предложенного-навязанного СП.

8. Другая гипотеза о доделывании недоделанных моделей СП уже их авторами – путём дополнительного внедрения в модели того, что там должно быть, но там оказалось отсутствующим (по недосмотру и, или незнанию).

Стало ясным, что деструктурирующий потенциал моделей СП заключён в чрезмерно расширенном диапазоне плотности застройки земельных участков. Значит, его надо сузить. Такое сужение не является механистическим действием. Это неизбежное проявление того, что в модели СП, предположительно демонстрирующей некий обобщённый тип застройки, в действительности содержится множество под-моделей. Их придётся предъявить. Для такого предъявления уже недостаточно будет использования только слов и цифр. Потребуется показать картографические примеры использования возможностей института градостроительного зонирования – примеры выделения территориальных зон, подзон, установления для них градостроительных регламентов – таких, которые не разрушали бы общую концепцию морфологического устройства застройки города. Получается, что:

- с одной стороны, без указанной дополнительной работы не обойтись. Иначе обнаружится деструктурирующее воздействие моделей СП (объективно в них содержащееся), чего допускать нельзя ради сохранения репутации ведомства, обеспечившего принятие новых СП;

- с другой стороны, необходимое по смыслу выполнение указанной дополнительной работы укажет на невозможность «удерживать» рекомендуемые модели под обложкой СП,

поскольку слишком очевидным станет их статус сугубых рекомендаций, а совсем не статус требований безопасности, под которым они формально предъявляются¹³⁶⁶.

Это коллизия, которой как неизбежности предопределено было возникнуть и обнаружиться в двух проявлениях – в виде:

1) тупиковой ловушки – как неизбежной потребности «управлять приказами из центра» без фактического обладания (как выяснилось на примере новых СП) необходимыми на то компетенциями в области правового градорегулирования;

2) недостаточности методологической и идеологической (см. пункт 9).

9. Проблемы методологии «сами себя навязывают» всякому аналитику, который осмелится бы принять на себя выполнение соответствующей цели, и обнаруживаются в следующих положениях:

9.1) чтобы показать всем для подражания «на местах» унифицированные примеры морфологии застройки, надо выбрать ограниченное число типов застройки (предположим - три);

9.2) выбор типов-примеров застройки, производимый с целью их унифицирования, имеет следующие закономерности, которые невозможно игнорировать (в области логики рационального) – их надо будет выполнить:

9.2.1) надо будет выбрать некоторые части территории, не слишком большие по площади (иначе пропадёт качество «унифицированности» и, соответственно, уменьшится-упразднится желание применять на местах примеры, ставшие «неунифицированными» по причине избыточности территории);

9.2.2) одновременно надо будет внутри не слишком больших по площади территорий выбрать достаточно широкий разброс видов застройки, который мог бы демонстрировать широкое разнообразие возможностей применения предлагаемых унифицированных примеров для подражания (такой принудительно широкий разброс должен явиться не иначе, как только в виде избыточно широкого диапазона значений плотности застройки земельных участков);

9.3) неизбежный итог в виде всегда избыточно широкого диапазона значений плотности застройки земельных участков является тем деструктурирующим фактором, который принудительно и неизбежно (несмотря на возможные добрые намерения) будет сводить на нет

¹³⁶⁶ Напомним, что согласно части 1 статьи 6 № 384-ФЗ СП – это вид документа в ряду иных видов документов, посредством которых «обеспечивается соблюдение **требований** настоящего Федерального закона ...», а согласно части 6 статьи 3 № 384-ФЗ этот Закон «устанавливает **минимально необходимые требования ...**» в отношении разных видов **безопасности** (пункты 1, 2, 3, 4, 5, 8), а также требований в отношении энергетической эффективности (пункт 7) и доступности зданий (пункт 6).

В этом месте полезно обратиться к приложению (пункт 11), где содержатся доказательства о правовом статусе «новых» СП и «старого» СП по безопасности градостроительного проектирования в части смесей из не подлежащих смешению компонентов – смесей требований безопасности и не-требований не-безопасности, а сугубых рекомендаций.

все усилия по созданию «в центре» морфологических моделей-примеров для переадресования их на места для подражания (см. пункты 4, 5).

10. Таким образом, методология всегда «мстит» за проявления небрежения к ней неизбежными проявлениями деструкции на практике.

Каков выход из обнаруженной коллизии? Самый простой выход – не замечать наличия коллизии. Этот псевдо-выход ныне очень распространён, он активно используется как законодателями, управленцами, специалистами, так и горожанами – не-специалистами¹³⁶⁷. Менее простой выход состоит в том, чтобы обратить внимание на *дуалистическое законодательство*, позволяющее деструктурировать отечественные города в морфологическом отношении¹³⁶⁸.

Формально-юридические вопросы о правомерности того, чтобы рассмотренные СП существовали и применялись

11. Дополнения в виде разрешения формальных вопросов. Доказательства о правовом статусе «новых» СП и «старого» СП по безопасности градостроительного проектирования относительно содержащихся в таких СП смесей из не подлежащих смешению компонентов – смесей из обязательных к исполнению требований безопасности и не-требований не-безопасности, а сугубых рекомендаций, не обязательных к исполнению.

11.1. Доказательства о правовом статусе «новых» СП¹³⁶⁹ по безопасности градостроительного проектирования слагаются из следующих положений:

11.1.1) согласно части 1 статьи 6, а также части 6 статьи 3 № 384-ФЗ не могут СП не содержать требования по безопасности, СП должны-обязаны такие требования содержать;

11.1.2) наряду с положением 11.1.1 в законодательстве нет прямого формального запрета на то, чтобы в СП помимо требований безопасности содержались бы также и не-требования не-безопасности - суть рекомендации. Нет запрета, кроме запрета со стороны внутренней логики законодательства, в пункте 11.1.3 обозначенной;

11.1.3) «новые», вновь создаваемые СП, не содержащие никаких новых, дополнительно введённых требований безопасности, а являющиеся компиляциями из прежних-старых

¹³⁶⁷ См., например:

- феномен безразличного притяния любой морфологии застройки в городе;
- феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования;
- Вопрос о законном и незаконном способах неустановления предельных высот для объектов строительства: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/909547985.pdf> ;
- Вопросы о «цифровом мастер-планировании» и взаимосвязях актов, противоречащих законодательству: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf>

¹³⁶⁸ См., например, *программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – намеренных и ненамеренных*.

¹³⁶⁹ Поименованы в начальной сноске к определению изучаемого понятия.

требований безопасности (позаимствованных из прежних-старых СП), а также из сугубых рекомендаций (не-требований не-безопасности) прямо противоречат № 384-ФЗ, поскольку посредством таких СП не может обеспечиваться и, соответственно, не обеспечивается соблюдение требований № 384-ФЗ (сверх уже некогда обеспеченных требований) согласно части 1 статьи 6, а также части 6 статьи 3 этого Закона.

Иными словами, «новые» СП указанного смешанного вида противоречат № 384-ФЗ, то есть, не должны приниматься и не должны применяться.

11.2. Доказательства о правовом статусе «старого» СП по безопасности градостроительного проектирования (СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») слагаются из следующих положений:

11.2.1) в законодательстве нет прямого формального запрета на то, чтобы в СП помимо требований безопасности содержались бы также и не-требования не-безопасности - суть рекомендации. В указанном СП содержатся указанные смеси;

11.2.2) согласно внутренней логике законодательства, та часть смесей СП, которая не является требованиями безопасности, а является рекомендациями, не может применяться в обязательном порядке, поскольку такое обязательное применение:

- противоречит части 1 статьи 6, а также части 6 статьи 3 № 384-ФЗ;
- противоречит Градостроительному кодексу РФ в части недопустимого и незаконного внедрения одного института в другие институты регулирования, а именно: института технических регламентов безопасности в институт градостроительных регламентов и в институт нормативов градостроительного проектирования¹³⁷⁰.

Иными словами, согласно № 384-ФЗ «старый» СП должен применяться в обязательном порядке исключительно лишь в отношении содержащихся в нём

¹³⁷⁰ Показательным в указанном отношении является клубок противоречий, который обнаруживается во введении и в пункте 1.1 указанного СП, где:

- указывается на № 384-ФЗ как на основание этого СП;
- вопреки тому, что № 384-ФЗ определяет требования по вопросам безопасности проектирования (см. часть 1 статьи 6, а также часть 6 статьи 3 № 384-ФЗ), рассматриваемый СП, который декларативно опирается на этот Закон, неправоммерно утверждает другое, а именно то, что этот СП «...содержит основные требования к ... планировке и застройке», что не тождественно требованиям безопасности градостроительного проектирования. Не тождественность указанных понятий указывает на замещение-подмену одного другим;
- затем утверждается, что, якобы, «Указанные требования могут быть конкретизированы и дополнены с учетом региональных и местных особенностей в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, утвержденных в установленном порядке». То есть, утверждается то, что противоречит законодательству, а именно: 1) то, что не относится к требованиям безопасности (*требования к ... планировке и застройке*) неправоммерно обращается как бы в требования безопасности, якобы, подлежащие обязательному соблюдению; 2) но тут же возникает «отказ от требований» - возникает признание о том, что нечто заявленное как требования федерального уровня, вовсе не является требованиями, поскольку их допускается изменять на местном уровне.

подлинных требований безопасности и не должен применяться в обязательном порядке в части рекомендаций и прочих не-требований не-безопасности.

«Свод правил СП 42. Градостроительство ...» - предопределённые противоречия и их конструктивное преодоление

Речь идёт о своде правил – «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» Относительно предопределённых для этого СП противоречий и их конструктивных преодолений см.:

- пункт 11.2 определения понятия **свод правил по безопасности градостроительного проектирования**;

- пункт 4 (таблица относительно «Единого свода правил (ЕСП) как минимально необходимых и достаточных требований безопасности для градостроительного проектирования»), а также пункт 5 в определении понятия **безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования**.

Связи норм законодательства друг с другом, неустановление таких связей и их разрывы дуалистическим законодательством – см. **индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования**

Символ процесса неустойчивого-несистемного развития города¹³⁷¹

Речь идёт о символе того процесса, который может быть назван «бегом на месте».

Однажды нарушенная **системность градорегулирования** предопределяет неотвратимое наступление всего последующего в виде деструктивных проявлений при развитии города.

Символ процесса неустойчивого-несистемного развития города – это ситуация, когда происходят друг за другом периодически повторяющиеся, однотипные циклы:

- первый цикл – разбалансировка города посредством применения **несистемы ТАГ** через негласное внедрение принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** несоразмерной¹³⁷² при намеренном неустановлении юридически значимых пределов для её «свободного» распространения с последующими вынужденными и малоуспешными попытками догоняющего восстановления нарушенного баланса посредством форсированного

¹³⁷¹ См. **предопределения (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ ...; пределы роста для мегаполиса; предопределения логические (1.5) для несистемы ТАГ...**; **идентичность морфологии застройки города**.

¹³⁷² См. **соразмерная застройка**.

наращивания пропускной способности магистральной транспортной сети, которая после её расширения становится новым базисом-трамплином для развёртывания второго цикла;

- второй цикл - дополнительное распространение фактически не регулируемой застройки в части её возрастающих объёмов, возводимых для нового догоняющего и опять обречённого быть неуспешным восстановления нарушенного баланса с тем, чтобы по прошествии времени начать третий цикл;

- третий цикл, а за ним и последующие циклы с результатами, не слишком отличными от неудачных результатов предшествующих циклов в части перманентного недостижения ускользающего баланса между намеренно несдерживаемыми объёмами застройки и недогоняющей магистральной сетью, навсегда обречённой функционировать на грани транспортного коллапса - навсегда оставаться несоразмерной тем объёмам застройки, для которых намеренно не устанавливаются юридически значимые верхние пределы ради безусловного обеспечения в приоритетном порядке **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**¹³⁷³.

Символы практические безосновного отторжения правового градорегулирования

В отношении деятельности управленческой существуют символы двух видов:

- символы логические как квинтэссенция некоторых смыслов – символы, существующие до практики и либо ещё не воплощённые в ней, либо воплощённые в практике управления;

- символы практические как материальное следствие символов логических.

Символы логические отторжения правового градорегулирования существуют неизбежным образом в условиях дуалистического законодательства¹³⁷⁴ как квинтэссенция следующих смыслов:

- только при наличии в законодательстве номинального признания правового градорегулирования может существовать его фактическое, не номинальное отторжение – может существовать не путём формулирования такого отторжения (поскольку невозможно в принципе непротиворечивым образом сформулировать отторжение правового градорегулирования), но путём умолчаний о фактическом наличии отторжения, то есть путём лукавства – замещения одного на другое, противоположное¹³⁷⁵;

¹³⁷³ См. *предопределения логические (1.4) для несистемы ТАГ ..., предопределения логические (1.5) для несистемы ТАГ*

¹³⁷⁴ См. *дуализм законодательства о градорегулировании.*

¹³⁷⁵ См., например: *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.*

- «одно» - это предустановленные (по соответствующим публичным процедурам заранее установленным) в виде параметров формализованные права на создание и изменения объектов недвижимости. «Другое» - это отказ от заранее выполняемой подготовки параметров как формализованных прав и замена такой подготовки на непубличные административные решения, специально принимаемые по каждому отдельному случаю согласно воле администратора - воле, не ограниченной формализованными рамками по причине их намеренного неустановления. «Другое» - это то, что не может быть предъявлено в дуалистическом законодательстве иначе, как только противоречивыми формулировками и, соответственно, должно существовать благодаря умолчаниям о их наличии¹³⁷⁶.

Из ряда примеров могут быть выделены следующие особо показательные примеры как символы практического отторжения правового градорегулирования:

- символ утверждения неправовой возможности для эксклюзивных региональных актов противоречить нормам федеральных законов в отношении института градостроительного зонирования¹³⁷⁷;

- символ утверждения почти абсолютной свободы для *альфа-бенефициаров строительства* изменять правила землепользования и застройки ради сиюминутных нужд – изменять в любое время быстро и для произвольно изменённых строительных объёмов¹³⁷⁸;

- символ утверждения возможности ликвидировать базовые институты системного градостроительного проектирования (институты территориального планирования, градостроительного зонирования) посредством игнорирования, отторжения комплексных решений, в отношении всего города некогда принятых, – посредством «перепрыгивания» через такие системные решения эксклюзивными актами по планировке локальных, отдельных территорий комплексного развития, которые в условиях специально открытой для них возможности отрицать общегородской-системный контекст обречены либо допускать, либо непосредственно утверждать деструктивный принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*¹³⁷⁹.

Симулякры в псевдоградорегулировании – сущность и примеры

Симулякры в псевдоградорегулировании – это то, что:

¹³⁷⁶ См. *умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании.*

¹³⁷⁷ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы.*

¹³⁷⁸ См. часть 14 статьи 31 ГрК РФ, посредством которой фактически предоставлено право альфа-бенефициарам строительства изменять быстро и бесппроблемно ПЗЗ под их *выгодоприобретательные интересы*. См. об этом вопрос 1.1.3 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹³⁷⁹ См. текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

1) не может не возникнуть и, соответственно, неизбежно возникает при функционировании *несистемы ТАГ*, поскольку: а) несистема ТАГ не может существовать отдельно-независимо от *системы ЗПГ* (по той причине, что эту систему невозможно упразднить номинально – «по закону», несмотря на желательность такого упразднения для *альфа-бенефициаров строительства*); б) ложные-противоречивые положения несистемы ТАГ должны соотноситься с неложными-непротиворечивыми положениями системы ЗПГ; в) для того, чтобы скрывать неупразднимую логическую-смысловую ущербность положений несистемы ТАГ такое соотнесение должно происходить посредством отвлечения внимания от сути решаемых вопросов – посредством имитаций, симулякров;

2) на практике явлено в виде:

- *объёмно-пространственного регламента*;
- *мастер-плана* (в части попыток замещения генерального плана¹³⁸⁰);
- декларируемого властью, но никак не обращаемого в реализацию намерения содействовать строительству *наёмных-арендных домов коммерческого использования*;
- сохранения города в состоянии перманентной «неупакованности»¹³⁸¹;
- «апостериорного-догоняющего» планирования взамен подлинного «априорного» планирования¹³⁸²;
- иных проявлений *несистемы ТАГ*¹³⁸³.

*Система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ), несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)*¹³⁸⁴

Эти два понятия обозначают *типы градорегулирования*.

В отношении градорегулирования *правовая реальность* ныне существует в раздвоенном проявлении – в виде того, что обозначается понятием *система ЗПГ* и понятием *несистема ТАГ*. Эти понятия подробно описаны в соответствующих публикациях¹³⁸⁵. Для целей

¹³⁸⁰ См. *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (2) создания нового документа в двух проявлениях – ошибочном и операциональном (идея «мастер-плана»)*.

¹³⁸¹ См. *предопределения логики (1.2) для несистемы ТАГ ...*

¹³⁸² См. *предопределения логики (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.*

¹³⁸³ См. *ошибочное-очевидное – технологии обращения в невероятное-принудительное-обязательное посредством псевдоградорегулирования; инверсия максимальной в псевдомаксимальность посредством псевдоградорегулирования; абсурд как достижение максимальной противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве.*

¹³⁸⁴ См. также: *индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования; критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная; правовая-параметрическая модель города.*

¹³⁸⁵ См., например, тексты, размещённые по адресам:

- https://www.urbanconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf;

- <https://urban.hse.ru/discussion> .

настоящей «Азбуки» лучше всего будет, если, не забывая о наличии подробных аналитических исследований, попытаться максимально кратко определить эти понятия посредством представленной ниже сопоставительной таблицы.

Главные условия и компоненты градорегулирования	Типы градорегулирования	
	Система ЗПГ (в максимальном проявлении, ныне не достигнутом)	Несистема ТАГ (в максимальном проявлении, ныне достигнутом в Москве)
1. Наличие (+), отсутствие (-) признания в качестве юридически значимых норм ценностей пространственных базовых или запретов в градорегулировании – запретов на создание объектов-пространств в размерах меньше минимально необходимых ¹³⁸⁶	+	-
2. Наличие (+), отсутствие (-) исходных условий для обеспечения самой возможности формирования градорегулирования как системы взаимосвязанных документов – условий в виде юридически значимых областей максимальных значений объёмов застройки для соответствующих территорий города. <i>Комментарий:</i> из наличия/отсутствия этих исходных условий возникает, или не возникает то, что называется либо «системой», либо «несистемой» ¹³⁸⁷ .	+	-
3. Наличие (+), отсутствие (-) подлинных, не фиктивных правил землепользования и застройки ¹³⁸⁸	+	-
4. Наличие (+), отсутствие (-) возможности как бы «по закону» не исполнять градостроительные регламенты, или оперативно-непублично их изменять по усмотрению альфа-бенефициаров строительства ¹³⁸⁹	-	+
5. Наличие (+), отсутствие (-) результатов градорегулирования в виде морфологии застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной ¹³⁹⁰	+	-
6. Наличие (+), отсутствие (-) результатов градорегулирования в виде морфологии застройки выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной ¹³⁹¹	-	+
7. Наличие (+), отсутствие (-) мнимого «переиспользования» градостроительного	-	+

¹³⁸⁶ Наглядным пояснением к этой позиции являются рис. 4 и рис. 1.

¹³⁸⁷ Более подробно об этом см.:

- информацию о нормах законодательства, посредством которых обеспечивается отсутствие указанных исходных условий. Эта информация имеется в разделе 4.1 (стр. 43-52 - описание требований 2.1, 2.2, 2.3) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf> ;

- определения понятий **системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании**;

- вопросы 1.1.5 и 1.4.1 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf ;

¹³⁸⁸ См. **феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании**, а также **феномен правил землепользования и застройки для Москвы**.

¹³⁸⁹ См.:

- **феномен правил землепользования и застройки для Москвы**;

- текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf> ;

- текст о новелле законодательства, согласно которой установлена возможность выполнять удобные для **альфа-бенефициаров строительства** проекты вопреки положениям генерального плана и правил землепользования и застройки, которые предлагается считать «упразднёнными» на некий краткий период времени: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf> .

¹³⁹⁰ См. рис. 8.

¹³⁹¹ См. рис. 3.

<p><i>потенциала территорий (ГПТ)</i> города, а на самом деле фактического «недоиспользования» ГПТ по причине «недодачи» полноценных градостроительных продуктов таких как наёмные-арендные дома коммерческие, застройка дворовая-квартальная-периметральная, соразмерная человеку по её пространственным параметрам и по уровню сбалансированности с базовыми объектами социальной инфраструктуры и проч.¹³⁹²</p>		
---	--	--

В дополнение к представленной таблице сопоставления типов градорегулирования и с учётом зафиксированных в ней положений предлагаются следующие определения:

1) *система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ)* – это один из двух альтернативных *типов градорегулирования*, при котором:

- сохраняется «системность системы» как преемственная связь между *документами градоустроительного проектирования (генеральным планом, правилами землепользования и застройки, проектами планировки территории)*;

- обеспечивается эффективность градорегулирования процедурная (в том числе посредством упразднения избыточных *административных барьеров*), а также эффективность градорегулирования морфологическая (посредством поддержания и развёртывания *идентичности морфологии застройки*);

- упраздняется правовая неопределённость, поскольку предъясняется правовой режим использования каждого земельного участка, заблаговременно определённый посредством подготовки базовых документов градостроительного проектирования и зафиксированный *градостроительными регламентами*;

- общественность включена в процесс градорегулирования не номинально, но фактически¹³⁹³;

2) *несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)* – это один из двух альтернативных *типов градорегулирования*, при котором:

- не сохраняется, но упраздняется «системность системы», поскольку умалется и упраздняется юридическая значимость положений базовых *документов градостроительного проектирования (генерального плана, правил землепользования и застройки)*, а также юридическая значимость положений, связывающих эти документы друг с другом;

¹³⁹² См. в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf> :

- рис. 1.13.2.3Г (это рис. 9 в приложении к данной Азбуке) - иллюстрация логического алгоритма сопоставления альтернативы ТАГ с альтернативой ЗПГ по вопросу наличия/отсутствия способов решения проблемы «безразмерной строительной ёмкости территории города» - проблемы, якобы, решённой посредством альтернативы ТАГ;

- подраздел 4.3.1 - сводную таблицу, указывающую на особенности недоиспользования *градостроительного потенциала территории* города при рассмотренных видах морфологии застройки, создаваемой в условиях применения *несистемы ТАГ*.

¹³⁹³ См. *публичность и псевдопубличность процедур градорегулирования*.

- не обеспечивается должный уровень эффективности градорегулирования в процедурном отношении (в том числе посредством фактического создания дополнительных-избыточных *административных барьеров*¹³⁹⁴), а также не обеспечивается эффективность градорегулирования морфологическая (посредством создания *несоизмерной застройки* и содействия развёртыванию неидентичной морфологии застройки¹³⁹⁵);

- не упраздняется, но намеренно создаётся правовая неопределённость, поскольку не предъявляется правовой режим использования земельных участков (который был бы заблаговременно определён посредством подготовки базовых документов градостроительного проектирования и был бы зафиксирован *градостроительными регламентами*), а намеренно созданная-сохранённая правовая неопределённость является «полезной» для *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*, поскольку такая неопределённость активно используется при практической реализации деструктивного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

- общественность включена в процесс градорегулирования сугубо номинально, но не фактически¹³⁹⁶.

*Системность градорегулирования и несистемность в условиях псевдоградорегулирования*¹³⁹⁷

Системность градорегулирования – это объективная реальность (не обязательно осознанная и общепризнанная), проявлениями которой являются наличие:

- относительно самостоятельных компонентов, которые «требуют» признания юридического – признания в виде значимых-неотъемлемых-обязательных компонентов (представленных прежде всего *генеральным планом - ГП, правилами землепользования и застройки - ПЗЗ*);

- преемственных связей между этими компонентами – связей, только при наличии которых возникает сама возможность обеспечивать последовательную реализацию всего того, что связано с градорегулированием, начиная с планирования развития территорий.

¹³⁹⁴ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства; АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа.*

¹³⁹⁵ См. *идентичность морфологии застройки города; архитектуры противоположные возможности для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса.*

¹³⁹⁶ См.: *публичность и псевдопубличность процедур градорегулирования; ручное управление в градорегулировании.*

¹³⁹⁷ См. также *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

Несистемность в градорегулировании – это реальность в её субъективных проявлениях бездоказательного, непубличного отрицания наличия того, что называется *системность градорегулирования*, а именно:

- фактическое отрицание разных компонентов градорегулирования как относительно самостоятельных, неотъемлемых и юридически значимых в определённых отношениях (прежде всего отрицание юридической значимости ГП и ПЗЗ);

- фактическое отрицание необходимости установления обязательных преемственных связей между разными компонентами градорегулирования.

Несистема, в частности, *несистема ТАГ* существует там, где разорваны связи между компонентами системы и, соответственно, фактически упразднены сами компоненты, однако без упразднения номинального наличия этих компонентов (поскольку такое номинальное упразднение нет никакой возможности выполнить, не выходя из области рационального – из области, обозначенной терминами юридически значимыми).

Отрицания указанных связей ныне закреплены соответствующими нормами дуалистического законодательства, либо упразднениями соответствующих норм законодательства¹³⁹⁸ ради обеспечения возможности существовать *несистеме точечного-административного градостроительства* во имя реализации *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства*.

Сиюминутность-ситуативность-неконтекстуальность – фактический лозунг действий при несистеме ТАГ – см. *всевременный город, сиюминутный город для переделывания, сиюминутный город как бы навсегда*

Смысловые цепочки в подлинном градорегулировании - см. *индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования*

Смыслы градорегулирования – их отвержение при несистеме ТАГ ради корыстного сервиллизма и создания мнимых «шедевров архитектуры» - см. *архитектура без градорегулирования – потребность для альфа-бенефициаров строительства и их подрядчиков при несистеме точечного-административного градостроительства (несистеме ТАГ)*

¹³⁹⁸ Соответствующие нормы законодательства указаны в разделе 4.1 (стр. 43-52) текста, названного «Вопросы о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации» и размещённого по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

***Соразмерная застройка – различным целевым приоритетам соразмерная застройка
жилая в мегаполисе (соразмерная застройка)¹³⁹⁹***

Предъявление определений не является авторитарным актом принуждения верить найденным-предложенным формулировкам, но является словесным выражением доказательств, приобретённых аналитическими изысканиями. Особенно убедительно, иллюстративно и наглядно истинность этого постулата обнаруживается при поиске определения понятия «соразмерная застройка».

Обретение понимания того, что есть ***соразмерная застройка*** происходит при соблюдении некоторых ограничений, методических правил в процессе аналитической работы - с учётом вех-требований ***методологии определения понятий градорегулирования***¹⁴⁰⁰, а также следующих положений.

1. Необходимо ограничить наши изыскания теми видами жилой застройкой, которые могут считаться соразмерными в условиях города максимизированного - явленного отечественным мегаполисом.

2. Застройка – это то, подлинное устройство чего нередко ускользает от понимания некоторых профессионалов от проектирования. На данный момент такой результат является закономерным и, соответственно, неизбежным в силу действия цепочки следующих взаимосвязанных причин и следствий:

а) морфологические проявления застройки зависят в значительной мере от принятого порядка градорегулирования – от его качества¹⁴⁰¹. Наличие этой зависимости остаётся почти неизвестным для практиков городского управления;

б) случившемуся, но обречённому навсегда оставаться незавершённым процессу демонтажа в отечественном законодательстве рационального градорегулирования¹⁴⁰² предопределено иметь результатом деформированную, несоразмерную застройку поскольку:

- соразмерная застройка – это следствие её рационального устройства в контексте города¹⁴⁰³, а такое устройство в принципе не может быть создано без применения рациональной системы градорегулирования. Когда же такая система намеренно демонтируется, то на её

¹³⁹⁹ См. также: ***доказательства того, что объективная реальность отражается в критериальной шкале соразмерной застройки – суть в требовании о соблюдении этой шкалы; идентичность морфологии застройки города; критериальность в градорегулировании; соразмерность; пропорциональность застройки; масштаб в градорегулировании – двух проявлений предопределённость.***

¹⁴⁰⁰ Такими вехами-требованиями являются: (1) непротиворечивость – (2) целостность – (3) максимальность – (4) морфологичность – (5) процедурность - (6) материализация. См. определение понятия «***методология ...***».

¹⁴⁰¹ Доказательства этого утверждения см., например, текст «Вопросы о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹⁴⁰² См. ***дуализм законодательства о градорегулировании; типы градорегулирования; система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства.***

¹⁴⁰³ См. ***контекст в градорегулировании.***

место заступает несистема – то, посредством чего обеспечивается реализация *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства* (или принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*), согласно которому на псевдо-законных основаниях застройщики-заказчики могут внедрять неограниченные-максимальные объёмы несоразмерной городу застройки в каждую точку-площадку территории, ими осваиваемой соразмерно их несоразмерным намерениям¹⁴⁰⁴;

- соразмерная застройка – это ничто иное, как следствие логикой предопределённого продуктивного взаимодействия градостроителей и архитекторов. Первые задают контекстуальные условия-пороги-пределы для самой возможности существования соразмерной застройки, а уже вторые в рамках им предписанных пределов создают соразмерную застройку в её материализованном, эстетически оформленном виде. Несоразмерная застройка – это ничто иное, как следствие почти намеренной ликвидации указанного взаимодействия посредством упразднения функции градостроительной, поскольку само наличие такой функции препятствует реализации *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства* – принципа, которому в определённый период времени предопределено было стать как бы сакральным для властных субъектов управления¹⁴⁰⁵;

в) ныне профессионалы от архитектуры лишены законодательной защиты, которую в «нормальных условиях» они должны получать со стороны градостроителей¹⁴⁰⁶, – отданы в кабалу застройщикам и иным *альфа-бенефициарам строительства*, беспелляционно заказывающим заведомо завышенные объёмы застройки для локальных территорий – такие объёмы, которые ликвидируют саму возможность для архитекторов проектировать соразмерную застройку¹⁴⁰⁷. Вместо этого должно происходить, а потому и происходит неизбежно:

- проектирование и создание несоразмерной застройки;

- вольное, или невольное создание пропагандистского прикрытия производимых морфологических несоразмерностей комплементарными утверждениями о противоположном – о благополучном положении дел как в отношении порядка градорегулирования, так и в отношении его результатов. То есть, фактически происходит сокрытие того, что называется *правовой реальностью*.

¹⁴⁰⁴ См. «*приватизация*» градорегулирования.

¹⁴⁰⁵ См. *архитектура и градорегулирование – определения с уточнениями со стороны несистемы точечного-административного градостроительства*.

¹⁴⁰⁶ См. *система зонального-правового градорегулирования*.

¹⁴⁰⁷ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки; перебор застройки, недобор застройки*.

3. Уяснению содержания пункта 2 предположительно мешает следующий аргумент. Любая застройка предопределена целью её создания, которая, как принято считать, не может быть иной, как только рациональной. Соответственно, застройка, которая всегда создаётся сообразно всегда рациональной цели, в принципе не может быть нерациональной, то есть, несоразмерной. Иными словами, несоразмерной застройки вообще не бывает, а бывает только соразмерная застройка. А это значит, что всё творимое в области строительства навсегда-навечно обречено быть соразмерным – приемлемым при всех обстоятельствах, навсегда обречено быть достойным похвалы.

Этот аргумент упразднил бы истинность пункта 2, если бы в области объективной (не нами придуманной реальности) не существовал контраргумент, доказывающий мнимость приведённого выше псевдо-аргумента. Ещё не полностью утраченная склонность к разумности требует защиты от неразумности, а такая защита обеспечивается ничем иным, как запретами – подлинным законом. В частности, законодательным запретом на создание объектов-пространств в размерах меньше минимально безопасных-необходимых-допустимых. А это есть ничто иное, как указание на объективное существование того, что называется *ценности пространственные базовые*, - указание на наличие объективных критериев отделения соразмерной застройки от несоразмерной застройки¹⁴⁰⁸.

В данной Азбуке по указанным причинам термины «соразмерная застройка» и «несоразмерная застройка» применяются с учётом следующих положений:

- любая застройка является соразмерной каким-либо целевым приоритетам её создания;
- все виды застройки разделяются на два основных вида - на: (1) антропометрически-ориентированную застройку - собственно *соразмерную застройку*, и (2) иные виды застройки, дифференцированные как по целевым приоритетам её создания, так и по морфологическим особенностям, те иные виды застройки, которые в указанном контексте правомерно называть *несоразмерной застройкой*.

4. Обретение неложного понимания того, что есть соразмерная застройка, требует аналитической работы, которая в свою очередь нуждается в соответствующих методологических основаниях – руководящих направлениях. В частности, первоначально необходимо обозначить вехи предстоящего исследовательского пути. В нашем случае обнаруживается, что такие вехи определяются четырьмя положениями – суть четырьмя заданиями для предстоящей аналитической работы:

4.1) первоначально надо доказать то, что отражением объективной реальности является факт отделимости друг от друга разных понятий - «соразмерная застройка» и «несоразмерная

¹⁴⁰⁸ См.: *критериальность в градорегулировании; аксиоматика градорегулирования*.

застройка». Оказалось, что это задание уже выполнено предъявлением доказательств существования того, что называется *ценностями пространственными базовыми (ЦПБ)*, которые существуют всегда - независимо от наличия, или отсутствия субъективного понимания их сути и практической необходимости, включая понимание, или непонимание необходимости их законодательного утверждения;

4.2) далее надо доказать, что развёртывание положений относительно *ЦПБ* приводит к обнаружению объективного существования специфических связей между (а) типами градорегулирования и (б) видами общегородских морфологий застройки. Это задание также выполнено¹⁴⁰⁹;

4.3) затем логика исследования понуждает нас выполнить следующее задание. Необходимо: а) выстроить начальную-обобщённую типологию видов локальной застройки, соразмерной различным целевым приоритетам её создания; б) далее - увязать эту обобщённую типологию с тремя конфигурациями-связями трёх типов градорегулирования и трёх видов общегородской морфологии застройки; в) затем - выстроить критериальную-параметрическую шкалу для отделения собственно соразмерной застройки (застройки, антропометрически ориентированной) от иной застройки; г) в завершении - провести сопоставительное изучение детально дифференцированных видов локальной застройки, представленных иллюстративными примерами и соотнесённых друг с другом с использованием *критериальной шкалы соразмерной застройки*. Это задание надлежит выполнить в данном фрагменте Азбуки (см. ниже пункт 5);

4.4) по завершении той фазы исследования, которая описана далее в пункте 5, неизбежным образом обнаружится новое задание в виде необходимости разрешения следующей коллизии: а) с одной стороны, будет обретено понимание (с должной конкретикой и иллюстративной детализацией) того, как проявляются связи между порядком градорегулирования и создаваемой морфологией застройки; б) с другой стороны, будет понято, что текущие события инерционно и неуклонно развёртываются в направлении, противоположном рациональному устройению морфологии застройки города; в) с третьей стороны, обнаружится задача выполнить прогнозирование последствий возрастания расхождения между рациональным и нерациональным, а также задача по оценке возможностей предотвращения надвигающихся негативных последствий от такого расхождения. Последнюю задачу предстоит выполнять посредством подготовки иного

¹⁴⁰⁹ См. *типы градорегулирования* – ту часть определения этого понятия, где говорится о том, что существуют три вида парных связей между тремя типами градорегулирования и тремя видами морфологии застройки больших городов. Более подробно о таких связях см. раздел 4.2 (на стр. 52-60) текста по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

аналитического текста - посредством формулирования определения ещё одного понятия, обозначаемого словами ***прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса.***

5. В данном пятом пункте должен быть описан процесс выполнения заданий, обозначенных в пункте 4.3.

5.1. Сначала о задании, состоящем в том, чтобы сформулировать начальную-обобщённую типологию видов локальной застройки, соразмерной различным целевым приоритетам её создания.

Понимание того, что происходит вокруг нас, лучше всего приобретать не по фактам состоявшихся событий, не «задним числом», не с конца – не с навязанного нам результата, визуально-безапелляционно себя предъявляющего, но с анализа исходного намерения, загодя уже фактически предопределившего видимый результат ещё до его материального воплощения. Это значит, **что законы методологии понуждают нас первоначально разобраться с видами целевых намерений, которые загодя определяют виды морфологии локальной застройки.** Не забудем при этом, что создание застройки может предопределяться сочетаниями различных целей. Учтём, что виды целевых намерений – это всегда некие конфигурации более приоритетных, менее приоритетных и совсем не приоритетных намерений. Представим таблицу и прокомментируем её.

Таблица соотношения видов приоритетных целевых намерений и обобщённых морфологических видов локальной застройки, предопределённых этими намерениями

Морфологические виды застройки жилой	Приоритетные целевые намерения (приоритеты), предопределяющие создание соответствующих видов застройки жилой			
	Приоритет антропоцентрических ценностей для сообщества горожан	Приоритет функционально-технологических ценностей для города как системы	Приоритет выгодоприобретательных ценностей для застройщиков и иных альфа-бенефициаров строительства	Приоритет эксклюзивных-элитарных ценностей для избранных горожан
(1) Застройка антропоцентрическая – соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных	1	2	3	0
(2) Застройка функционально-технологическая – соразмерная приоритетам общегородской экономики	2	1	3	0
(3) Застройка выгодоприобретательная –	3	2	1	0

соразмерная приоритетам альфа-бенефициаров строительства				
(4) Застройка эксклюзивная-элитарная – соразмерная приоритетам свободы от финансовых ограничений	3	3	2	1

Выделим следующие положения, которые проявились в таблице:

- существование основных видов ценностей предопределяет существование видов приоритетов для создания застройки – приоритетов, которые в свою очередь предопределяют существование четырёх обобщённых видов локальной жилой застройки: (1) застройки антропоцентрической, (2) застройки функционально-технологической, (3) застройки выгодоприобретательной, (4) застройки эксклюзивной-элитарной;

- создание каждого из четырёх видов застройки предопределяется неким сочетанием, балансом приоритетов (целевых намерений) – балансом, в котором, как правило, выделяется лидирующий, главный приоритет;

- положения представленной «Таблицы соотношения ...» получают дальнейшее развёртывание, поэтому их следует рассматривать как начальную ступень для восхождения на следующую ступень - к пониманию того, что есть «соразмерная застройка».

5.2. Теперь выстроим другую таблицу и обсудим её.

Таблица соотносённости различных видов и подвидов локальной жилой застройки с тремя видами связей между типами градорегулирования и видами общегородской морфологии застройки¹⁴¹⁰.

<p align="center">Морфологические виды и подвиды застройки жилой</p> <p>Примечание: - поименованные ниже виды застройки уже были представлены в таблице пункта 5.1 (кроме «застройки символической по результату»), а в данной таблице они представлены с большей степенью детализации – до уровня подвидов застройки; - иллюстративные примеры ниже поименованных видов застройки представлены на 20 рисунках в приложении, обозначенных индексами с 19.1 до 19.5</p>	<p align="center">А, Б, В – три вида связей между тремя типами градорегулирования и ими предопределёнными тремя видами общегородской морфологии застройки</p> <p>Примечание: А – связь между точечным-административным градостроительством социалистического толка и ковшеобразной-выровненной-неполяризованной морфологией застройки города (см. рис. 3, фрагменты а1 и а2); Б – связь между точечным-административным градостроительством псевдо-рыночного толка и выровненной-территориально-недифференцированной-неполяризованной морфологией застройки города (см.: рис. 3, фрагменты б1, б2, в; рис. 8, фрагменты а1 и а2); В – связь между зональным-правовым градорегулированием рыночного толка и конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной морфологией застройки города (см. рис. 8, фрагменты б1 и б2).</p>		
	А	Б	В

¹⁴¹⁰ Речь идёт о связях, указанных в определении понятия *типы градорегулирования*, - связях, подробно рассмотренных в разделе 4.2 (стр. 52-60) текста, размещённого по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

(1) Застройка антропоцентрическая – соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-1-А-а; рис. 19-1-А-б; рис. 19-1-Б-а, левый блок; рис. 19-1-В, левый блок; рис. 19-5, правый блок</i>			√
(2) Застройка функционально-технологическая – соразмерная представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики			
(2.1) Застройка функционально-технологическая средне-этажная <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-2.1-2.2; рис. 19-3.4, левый блок; рис. 19-5, левый блок</i>	√		
(2.2) Застройка функционально-технологическая высокоэтажная <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-2.1-2.2; 19-5, левый блок</i>	√	√	
(2.3) Застройка функционально-технологическая «небоскрёбная», собранная-сконцентрированная в специальных локациях <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-2.3А, фрагмент б2; рис. 19-2.3Б, фрагменты, относящиеся к городам Лондон, Париж, Нью-Йорк; рис. 19-4.2А, правый блок</i>			√
(3) Застройка выгодоприобретательная			
(3.1) Застройка выгодоприобретательная псевдо-дворовая <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-1-Б-а, правого блока нижний фрагмент; рис. 19-1-В, правый блок; рис. 19-3.1-3.2-3.3, левый блок; рис. 19-3.1, правый блок; рис. 19-3.3; рис. 19-5, среднего блока верхний фрагмент. См. также рис. 1, 2, 6, 7, 13</i>		√	
(3.2) Застройка выгодоприобретательная тычковая-торчковая <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-3.1-3.2-3.3, средний фрагмент; рис. 19-3.2; рис. 19-3.4; рис. 19-4.2В, правый блок; рис. 19-5, среднего блока средний и нижний фрагменты. См. также рис. 7, 10, 11, 12</i>		√	
(3.3) Застройка выгодоприобретательная, смешанная из псевдо-дворовой застройки и тычковой-торчковой застройки <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-3.1-3.2-3.3, правый блок; рис. 19-3.3</i>		√	
(4) Застройка эксклюзивная-элитарная			
(4.1) Застройка эксклюзивная-элитарная мало- и средне-этажная в виде «клубных домов-комплексов» <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. рис. 19-4.1. См. также рис. 14, 15, 16</i>		√	
(4.2) Застройка эксклюзивная-элитарная в виде локально не сконцентрированных, отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных» небоскрёбов <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-4.2Б</i>		√	
(4.3) Застройка символическая по намерению, «адресованная вечности», предназначенная удивлять - суть визуальные демонстрации эстетического честолюбия властных и иных субъектов <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-4.3</i>	√	√	√
(5) Застройка символическая по результату – застройка, символизирующая эпоху применения соответствующего типа градорегулирования			
(5.1) Застройка микрорайонная – застройка, символизирующая эпоху применения системы точечного-административного градостроительства социалистического толка <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-5, левый блок</i>	√		

<p>(5.2) Застройка в виде «человейников» – символизирующая эпоху применения несистемы точечного-административного градостроительства в условиях рыночной экономики <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-5, средний блок</i></p>		V	
<p>(5.3) Застройка антропоцентрическая, соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных – застройка, символизирующая заявленную, но ещё не наступившую в России эпоху применения системы зонального-правового градорегулирования <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-5, правый блок</i></p>			V

Особо значимые положения по поводу информации, приведённой в таблице, таковы:

1) в мегаполисе выявлено наличие соотнесённости между тремя видами связей «тип градорегулирования – вид морфологии города» (эти связи в таблице обозначены буквами А, Б и В) - с одной стороны, и разными видами морфологии локальной застройки жилой, с другой стороны (левый столбец таблицы). Например, выясняется, что:

- в качестве массовой застройки вид застройки 1 - застройка антропоцентрическая, соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных¹⁴¹¹, не может существовать полноценно (то есть, не как случайность и не как демонстрация достижений) ни при каких иных типах градорегулирования, кроме **зонального-правового градорегулирования** с ему присущей общегородской морфологией конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной¹⁴¹²;

- вид застройки 3.2 (застройка выгодоприобретательная тычковая-торчковая¹⁴¹³) может существовать как массовый вид застройки только при типе градорегулирования, называемом **точечным-административным градостроительством**, с присущей ему выровненной-территориально-недифференцированной-неполяризованной морфологией застройки города¹⁴¹⁴. То же самое относится и к виду застройки 4.2 (застройка эксклюзивная-элитарная в виде локально не сконцентрированных, но отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных небоскрёбов»¹⁴¹⁵);

2) при создании почти всех видов локальной застройки жилой приходится жертвовать в разной степени **ценностями пространственными базовыми и над-базовыми** – жертвовать ради обеспечения иных ценностей – функциональных, экономических, выгодоприобретательных. Исключением является вид застройки 1 – застройка

¹⁴¹¹ См. рис. 19-1-А-а; рис. 19-1-А-б; рис. 19-1-Б-а, левый блок; рис. 19-1-В, левый блок; рис. 19-5, правый блок.

¹⁴¹² См. рис. 19-2.3А, фрагмент б2.

¹⁴¹³ См. рис. 19-3.1-3.2-3.3, средний фрагмент; рис. 19-3.2; рис. 19-3.4; рис. 19-4.2В, правый блок; рис. 19-5, среднего блока средний и нижний фрагменты, а также рис. 7, 10, 11, 12.

¹⁴¹⁴ См. рис. 19-2.3А, фрагмент а2.

¹⁴¹⁵ См. рис. 19-4.2Б.

антропоцентрическая. Возможность защитить базовые и над-базовые ценности пространственные от эрозии и вытеснения из застройки мегаполиса возникает по причине поляризации его морфологии – ввиду возможности стягивания-перенаправления избыточных объёмов строительства на специально организованные территории расположения застройки вида 2.3 – застройки функциональной-технологической «небоскрёбной», локально сконцентрированной в специальных территориальных зонах – в «мегацентре мегаполиса»¹⁴¹⁶.

Последнее обстоятельство является своего рода методологическим намёком – указанием на необходимость, используя вид застройки 1 (застройку антропоцентрическую – соразмерную приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных), выстроить критериальную шкалу для ориентировочного измерения и осмысления масштабов морфологических деформаций-деструкций, совершаемых в городе-мегаполисе (см. далее пункт 5.3).

5.3. Теперь выстроим и представим таблицу под названием «Критериальная шкала соразмерной застройки». Эта шкала предназначена для того, чтобы, используя соответствующие параметры, отличать собственно соразмерную застройку жилую вида 1 (антропоцентрически ориентированную застройку, соразмерную базовым и над-базовым ценностям пространственным) от иных видов несоразмерной локальной жилой застройки.

Критериальная шкала соразмерности застройки

Индексы параметров	Виды параметров и единицы измерения параметров соразмерной локальной городской застройки, представленной многоквартирными домами (МКД) ¹⁴¹⁷	Пороговые значения параметров - ориентиры
А	Этажность – максимальное количество этажей	≤ 10
Б	Запрет на создание квартир площадью меньше минимально допустимой – запрет, устанавливаемый с позиций обеспечения безопасности (физической, функциональной, психологической, гигиенической, социальной), кв. м ¹⁴¹⁸	≥ 28
В1	S/N - плотность застройки как то количество кв.м площади земельного участка (S) многоквартирного дома (МКД), которое приходится на каждый кв. м площади квартир (N) в МКД ¹⁴¹⁹	≥ 0,7
В2	N/S – плотность застройки как то количество кв.м общей площади помещений (N) в многоквартирном доме (МКД), которое приходится на каждый кв. м площади его земельного участка - S	≤ 2,2
Г	«Дворовость-квартальность» - максимальная площадь квартала, га	≤ 3,0
Д	«Периметральность-уличность застройки» минимальный процент периметра квартала, обрамлённого зданиями, %	≥ 70

¹⁴¹⁶ См. рис. 19-2.3А, фрагмент б2; рис. 19-2.3Б, фрагменты, относящиеся к городам Лондон, Париж, Нью-Йорк; рис. 19-4.2А, правый блок.

¹⁴¹⁷ Примеры такой застройки представлены в приложении на рисунках: 19-1-А-а; 19-1-А-б; 19-1-Б-а, левый блок; 19-1-В, левый блок; 19-5, правый блок.

¹⁴¹⁸ См. в тексте, размещённом по адресу <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>, на стр. 62-63 рис. 1.13.2.1В и пояснения к нему.

¹⁴¹⁹ См. в тексте, размещённом по адресу https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf, вопрос 3.2.2, а также в тексте по адресу <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf> рис. 1.13.2.1Г (на стр. 64-65) с пояснениями к нему.

Е	Минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки – минимальный процент мест в объектах базовой социальной инфраструктуры (д/сады, школы, поликлиники) по отношению к показателям нормативов градостроительного проектирования – тех мест, которые должны быть в наличии не позднее 1 года после введения МКД в эксплуатацию, % ¹⁴²⁰	≥ 65
Ж	Запрет на создание таких комбинаций квартир, которые препятствуют социализации жителей в МКД, квартале, территориальной зоне – запрет на то, чтобы отношение самых больших квартир к самым маленьким квартирам не превышало бы соответствующую величину ¹⁴²¹	$\leq 3,0$
З	Наличие правового зонирования как обеспечение юридически значимой дифференциации видов застройки (в отношении этажности, плотности, размеров квартир) по различным территориальным зонам города	+
И	Наличие правового зонирования как обеспечение юридически значимой поляризации морфологии застройки города – обеспечения сочетания противоположного: (а) концентрированных локаций высотной (небоскрёбной) застройки и (б) остальных территорий ценностно-ориентированной жилой застройки (застройки антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных)	+

Посредством соответствующего анализа можно убедиться, что представленная критериальная шкала соразмерной застройки не является продуктом произвольного творчества, но результатом процесса реконструирования-восстановления логики объективных смыслов, исходно этой шкале предзаданной. Доказательства данного утверждения содержатся в определении понятия *критериальная шкала соразмерной застройки – логическое понуждение к соблюдению связности предельных значений различных параметров.*

Поэтому есть основания считать, что как бы заведомо predeterminedены состав и области значений параметров этой шкалы следующими положениями.

5.3.1. Параметры критериальной шкалы отделяют (а) область соразмерной застройки от (б) области несоразмерной застройки. При этом вторая область объемлет два подвида несоразмерной застройки:

- собственно несоразмерную застройку (застройку вида 2.1, 2.2, 3.1-3.3, 4.1-4.3 – см. таблицу пункта 5.2);

- несоразмерную застройку вида 2.3 - застройку функционально-технологическую «небоскрёбную», собранную-сконцентрированную в специальных локациях.

У застройки вида 2.3 особая, двоякая функция. С одной стороны, по причине намеренного, юридически значимого освобождения от установления верхних пределов этажности для «небоскрёбной» застройки, сконцентрированной на соответствующих локациях, создаются своего рода экономические-финансовые-строительные магниты, притягивающие всё, что способствует активизации нелимитированного, как бы беспредельного развития города-мегаполиса. Эту ситуацию обозначает индекс И в

¹⁴²⁰ См. *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки.*

¹⁴²¹ См. *пространственность-социальность, социальность-пространственность.*

критериальной шкале соразмерной застройки. С другой стороны, такие магниты освобождают все иные территории мегаполиса от избыточного-деструктурирующего строительного давления, позволяя им существовать и развиваться посредством создания соразмерной застройки вида 1, разнообразной, глубоко дифференцированной согласно специфическим особенностям соответствующих локальных территорий. Эту ситуацию обозначает индекс 3 на критериальной шкале соразмерности застройки.

Таким образом, в мегаполисе (активно развивающемся центральном городе страны) соразмерная застройка вида 1 (застройка антропоцентрическая – соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных) может существовать как массовое явление никак иначе, как только в условиях функционирования **системы зонального-правового градорегулирования** - системы, которая предопределяет создание общегородской морфологии застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной¹⁴²². И напротив: существование указанного вида соразмерной застройки в массовом проявлении практически невозможно в условиях функционирования **несистемы точечного-административного градостроительства** – несистемы, которая предопределяет создание общегородской морфологии застройки выровненной-территориально-недифференцированной-неполяризованной¹⁴²³.

5.3.2. Параметры критериальной шкалы соразмерности застройки указывают на крайние пределы некой морфологической области соразмерной застройки вида 1 - той области, которая является достаточно широкой как по «внешним» проявлениям застройки (индексы параметров А, В1, В2, Г, Д, Е), так и по «внутренним» проявлениям, касающимся структуры квартир (индексы параметров Б, Ж), а через такую структуру, влияющим на направленность процессов социализации горожан в пределах локальных образований, которые дифференцируются посредством градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки¹⁴²⁴.

5.3.3. Параметры критериальной шкалы одновременно и понуждают, и побуждают. Понуждают выполнять то, что не выполнять невозможно-недопустимо, прежде всего по требованиям безопасности (индексы параметров Б, В1, В2¹⁴²⁵). Посредством инициативного градорегулирования на местах побуждают к восхождению от исходных **ценностей пространственных базовых** к над-базовым ценностям пространственным. Для этого могут

¹⁴²² См. таблицу пункта 5.2, а также рис. 19-2.3А, фрагмент б2.

¹⁴²³ См. таблицу пункта 5.2, а также рис. 19-2.3А, фрагмент а2.

¹⁴²⁴ См. **пространственность-социальность, социальность-пространственность.**

¹⁴²⁵ При том условии, что соответствующим значениям указанных видов параметров будет возвращён статус технических регламентов безопасности. См. об этом, в частности, вопрос 3.2.2 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

использоваться в соответствующих диапазонах значения параметров с индексами Г, Д, Е, Ж¹⁴²⁶.

5.4. С использованием *критериальной шкалы соразмерной застройки* проведём предварительное-обобщённое сопоставление в табличной форме различных видов морфологии локальной жилой застройки. Это сопоставление необходимо выполнить в качестве предварительного обобщения с тем, чтобы, используя его результаты, затем продвинуться дальше – провести изучение конкретных, наиболее показательных иллюстративных примеров соответствующих видов застройки (изучение, результаты которого будут представлены далее – в следующем пункте 5.5).

¹⁴²⁶ См. таблицу «Исход из деструктивного к рациональному и далее к оптимальному» в определении понятия *качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города*.

Таблица соотношения с критериальной шкалой соразмерной застройки показателей и характеристик различных видов морфологии локальной жилой застройки

Индексы параметров	Виды параметров и единицы измерения параметров локальной городской застройки жилой, представленной многоквартирными домами (МКД)	Пороговые значения для вида застройки (1)	Виды морфологии локальной жилой застройки (цифровые обозначения соответствуют тем, которые указаны выше в таблице пункта 5.2)												
			2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3				
А	Этажность – максимальное количество этажей	≤ 10													
Б	Запрет на создание квартир площадью меньше минимально допустимой – запрет, устанавливаемый с позиций обеспечения безопасности (физической, функциональной, психологической, гигиенической, социальной), кв. м	≥ 28													
В1	S/N - плотность застройки как то количество кв.м площади земельного участка (S) многоквартирного дома (МКД), которое приходится на каждый кв. м площади квартир (N) в МКД	$\geq 0,7$													
В2	N/S – плотность застройки как то количество кв.м общей площади помещений (N) в многоквартирном доме (МКД), которое приходится на каждый кв. м площади его земельного участка - S	$\leq 2,2$													
Г	«Дворовость-квартальность» - максимальная площадь квартала, га	$\leq 3,0$													
Д	«Периметральность-уличность застройки» минимальный процент периметра квартала, обрамлённого зданиями, %	≥ 70													
Е	Минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки – минимальный процент мест в объектах базовой социальной инфраструктуры (поликлиники, д.сады, школы) по отношению к показателям нормативов градостроительного проектирования – тех мест, которые должны быть в наличии не позднее 1 года после введения МКД в эксплуатацию, %	≥ 65													
Ж	Запрет на создание таких комбинаций квартир, которые препятствуют социализации жителей в МКД, квартале, территориальной зоне – запрет на то, чтобы отношение самых больших квартир к самым маленьким квартирам превышало бы соответствующую величину	$\leq 3,0$													
З	Наличие правового зонирования как обеспечение юридически значимой дифференциации видов застройки (в отношении этажности, плотности, размеров квартир) по различным территориальным зонам города	+													
И	Наличие правового зонирования как обеспечение юридически значимой поляризации морфологии застройки города – обеспечения сочетания противоположного: (а) концентрированных локаций высотной (небоскрёбной) застройки и (б) остальных территорий ценностно-ориентированной жилой застройки (застройки антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных)	+													

Данная сопоставительная таблица позволяет акцентировать внимание на следующих важных положениях.

5.4.1. Вид застройки 1 (застройка антропоцентрическая – соразмерная приоритетам *ценностей пространственных базовых и над-базовых*) – это широкая область

разнообразных морфологических проявлений застройки, которая ограничена некими порогами-пределами, выход за которые, несоблюдение которых обеспечивает утрату соразмерности.

5.4.2. При сопоставлении видов застройки, создаваемых в мегаполисе, на определённом этапе анализа становится очевидным, что невозможно достичь соразмерности жилой застройки при отсутствии морфологической поляризованности города и его территориально-застройочной дифференцированности – при отсутствии того, что предопределяет саму возможность возникновения указанных характеристик, - при отсутствии *системы зонального-правового градорегулирования* (см. характеристики, обозначенные индексами З, И). Есть только два вида застройки, существование которых является проявлением наличия указанных характеристик. Это собственно соразмерная жилая застройка вида 1 (застройка антропоцентрическая – соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных) и несоразмерная застройка вида 2.3 - застройка функционально-технологическая «небоскрёбная», локально сконцентрированная в «мега-центре мегаполиса».

5.4.3. При первичном сопоставлении соразмерной застройки вида 1, создаваемой в условиях функционирования системы зонального-правового градорегулирования, с видами застройки, создаваемой в условиях функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства*, обнаруживается следующее:

- наиболее близко к соразмерной застройки вида 1 приближается застройка вида 4.1 - застройка эксклюзивная-элитарная мало- и средне-этажная в виде «клубных домов-комплексов». Так и должно быть, поскольку как в первом, так и во втором случаях главным приоритетом при создании застройки являются ценности пространственные (см. таблицу пункта 5.1). Разница лишь в том, что во втором случае речь идёт не о рядовых, общераспространённых ценностях, но о ценностях особых, эксклюзивных, достижение которых предполагает свободу от любых финансовых ограничений. Далее эта разница являет себя как минимум в следующих проявлениях - в том, что застройка вида 4.1: а) располагается обычно в центральных и около-центральных, наиболее престижных, привлекательных в эстетическом и экологическом отношениях местах города; б) не нуждается в наличии стандартных услуг базовой социальной инфраструктуры; в) создаётся посредством внедрения в сложившуюся ткань города, а будучи в неё внедрённой, образует изолированные анклав, которые намеренно отграничиваются физически от остального, «профанного» города, что способствует его фрагментированию на недружественные, и даже враждебные в социальном отношении образования¹⁴²⁷;

¹⁴²⁷ См. *пространственность-социальность*, а также рис. 19-4.1 и пояснения к нему.

- наиболее далеко от соразмерной застройки вида 1 отстоит застройка вида 3.1, 3.2, 3.3 (3.1 - застройка выгодоприобретательная псевдо-дворовая, 3.2 - застройка выгодоприобретательная тычковая-торчковая, 3.3 - застройка выгодоприобретательная, смешанная из псевдо-дворовой застройки и тычковой-торчковой застройки¹⁴²⁸). Так и должно быть, поскольку в первом случае главным приоритетом при создании застройки являются ценности пространственные базовые и над-базовые, а во втором случае – противоположные ценности, выгодоприобретательные ценности для застройщиков и иных альфа-бенефициаров строительства (см. таблицу пункта 5.1). Последний вид ценностей законодательно обеспечивается при функционировании *несистемы точечного-административного градостроительства*, в частности, посредством намеренного неустановления юридически значимых ценностей пространственных базовых, выраженных в соответствующих параметрах, а также посредством неустановления юридически значимой ответственности за несоблюдение минимального уровня инфраструктурной сбалансированности застройки¹⁴²⁹.

5.5. Обнаруженное объективное существование *критериальной шкалы соразмерной застройки* свидетельствует о том, что подлинное понимание морфологии застройки начинает появляться до «разглядывания её материальными глазами» - начинает появляться заблаговременно в виде некоторой логически упорядоченной коллекции её образов, объемлющей в себе все их виды и разновидности (в том числе и те, которые пока ещё не явлены нам материально – в проектах и объектах) с тем, чтобы затем рассматривать-осмысливать конкретные и разнообразные примеры материально явленной застройки через призму их заблаговременно объясняющей типологической предзаданности.

Теперь с использованием критериальной шкалы мы можем провести сопоставительное изучение детально дифференцированных видов локальной жилой застройки, представленных наиболее показательными для них иллюстративными примерами из практики проектирования и строительства. Эти примеры с необходимыми пояснениями в отношении каждого из видов застройки представлены в приложении к настоящей Азбуке – представлены на двух десятках рисунков, обозначенных цифрой 19 с индексами - от 19-1 до 19-5.

После просмотра представленных в приложении иллюстраций и изучения пояснений к ним наступает тот момент, когда должны быть сформулированы основные положения, которые в совокупности сводят проведённый морфологический анализ к искомому определению, согласно которому *соразмерная застройка* – это:

¹⁴²⁸ В порядке одного из примеров визуальных образов указанной застройки см. рис. 19-3.1-3.2-3.3.

¹⁴²⁹ См. *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки, локальная-внесистемная максимизация застройки*.

1) то, образ чего существует почти объективно, неупразднимо и стабильно как относительно широкая область разнообразных морфологических проявлений застройки, которая отграничена от несоразмерной застройки некими порогами-пределами, выход за которые, несоблюдение которых приводит к утрате соразмерности. Этот образ воспринимается как указание на желательность создания именно такой застройки и как задача устройства достойной, функционально удобной жизни в городе-мегаполисе¹⁴³⁰;

2) то, законодательные требования для создания чего ныне либо не осознаются, либо упразднены и упраздняются намеренно и, соответственно, не определены как критерии для отделения соразмерного от несоразмерного¹⁴³¹;

3) то, отсутствие понимания невозможности создания чего (при определённых обстоятельствах – при продолжении функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства*) должно было стать, а потому и стало ныне общераспространённым незнанием как среди простых горожан, так и среди профессионалов проектирования и строительства;

4) то, состоявшийся фактический отказ от создания чего должен замещаться и ныне замещается переизбытком производства несоразмерной застройки¹⁴³², намеренно-демонстративно выдаваемой за противоположное – за соразмерную застройку. Такое производство и такая подмена с неизбежностью должны содействовать и содействуют:

- активизации распространения среди горожан *феномена безразличного прития любой морфологии застройки в городе*, в котором они живут;

- образованию неэффективной, деструктурирующей город морфологии застройки – морфологии неполяризованной-выровненной-территориально-недифференцированной¹⁴³³, чреватой негативными последствиями для развития города-мегаполиса¹⁴³⁴.

Можно заключить, что не просто ошибкой, но самообманом является намерение создавать массовую соразмерную застройку в мегаполисе без замены ныне практикуемого порядка градорегулирования – без замены *несистемы точечного-административного градостроительства* на *систему зонального-правового градорегулирования*.

*Соразмерность*¹⁴³⁵

¹⁴³⁰ См. рис. 19-1-А-а; рис. 19-1-А-б; рис. 19-1-Б-а, левый блок; рис. 19-1-В, левый блок; рис. 19-5, правый блок.

¹⁴³¹ См. *градостроительная политика, дуализм законодательства о градорегулировании*.

¹⁴³² См. *переизбыток застройки*, а также в порядке примера см. рис. 1, 2, 6, 7, 13.

¹⁴³³ См. рис. 8, фрагмент а2.

¹⁴³⁴ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, рис. 19-2.3Б и рис. 19-4.2В, а также рис. 25 – визуальный символ будущей морфологии застройки мегаполиса, создаваемой при содействии несистемы ТАГ.

¹⁴³⁵ См. также определения понятий: *соразмерная застройка; перебор застройки, недобор застройки; пропорциональность застройки; доказательства того, что объективная реальность отражается в критериальной шкале соразмерной застройки – суть в требовании о соблюдении этой шкалы*.

Понятия взаимосвязаны. Но есть группы понятий, смыслы которых переплетены так тесно, что, уясняя одно понятие, необходимо увязывать его с другими понятиями, начиная с их происхождения. Одной из таких групп является группа понятий **соразмерность, ценности пространственные базовые, запреты в градорегулировании**.

Соразмерность – это:

- проявление объективной реальности, неотвратимо сопровождающее существование человека во все времена;

- соотношение своего-внутреннего и не своего, внешнего в виде: а) соразмерности физической-пространственной на базовом-исходном уровне обеспечения безопасности жизни; б) соразмерности смешанной-многокомпонентной – пространственной-психологической-социальной.

Неизбывность пространственных проявлений соразмерностей любого вида объединяет соразмерность с **ценностями пространственными** (базовыми и над-базовыми).

В градорегулировании решается следующая коллизия:

- у соразмерностей нет и не может быть чётких границ; границы соразмерностей – это некие области размытые-неустойчивые;

- не может не быть градорегулирования, и оно не может не быть правовым, а правовое градорегулирование не может начаться там, где не установлены чёткие, однозначные границы, а такие границы не могут быть установлены никаким иным образом, как только в виде **ценностей пространственных базовых (ЦПБ)**. Сверх ЦПБ начинаются размытые границы различных видов соразмерностей, дифференцированных территориально, прежде всего посредством инструментов правового-градостроительного зонирования.

Соразмерности неупразднимы благодаря неупразднимости природы человека. Возникновение несоразмерностей в практике – это проявления неустроенности жизни людей, в том числе неустроенности градорегулирования – неустроенности, которая с особой настойчивостью являет себя в результатах функционирования **несистемы точечного-административного градостроительства**¹⁴³⁶.

Справедливость-рациональность, рациональность-справедливость в градорегулировании¹⁴³⁷

Справедливость содержит в себе рациональность, а рациональность содержит в себе справедливость.

Справедливость обнаруживает в себе рациональность следующим образом:

¹⁴³⁶ Примеры визуального и иного проявления несоразмерности – см. рис. 1, 6, 10, 11, 12, 2, 3, 13, 9, 21, 22, 24, 25.

¹⁴³⁷ См. также **аутентичность словесных обозначений для понятий градорегулирования**.

- справедливость – это следствие наличия права (включая неформализованное право);
- право – это соотнесённые права соседствующих субъектов, это равенство прав соседствующих субъектов, это одна локальность одних прав для субъектов одного вида и другая локальность других прав для субъектов другого вида – эта дифференциация прав ради справедливости, это зональность прав в городе¹⁴³⁸;

- зональность прав, которая обеспечивает справедливость, должна в свою очередь обеспечиваться соответствующей технологией градорегулирования¹⁴³⁹ – рациональностью.

Рациональность градорегулирования обнаруживает в себе наличие справедливости следующим образом:

- рациональность – это отрицание, недопущение неэффективности;
- неэффективность – это результат хаотичности-бесструктурности, морфологической выровненности территории всего города¹⁴⁴⁰, а такая выровненность является неизбежным следствием тотального применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* – фундаментального принципа, практикуемого при *несистеме точечного-административного градостроительства*;

- рациональность апеллирует к эффективности – к структурной поляризации-дифференциации морфологии города¹⁴⁴¹, которая никоим образом не достигается локальной-внесистемной максимизацией застройки, но исключительно правовыми технологиями установления зональности прав – тем, что является гарантией и индикатором наличия стремления к справедливости в городе¹⁴⁴².

Обнаруживается следующая ситуация: если нет справедливости, то значит нет и рациональности, а справедливости нет и не может быть тогда, когда нет правового зонирования в городе¹⁴⁴³.

Столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего¹⁴⁴⁴

Введение

¹⁴³⁸ См. *зональность и точечность (не-зональность) в градорегулировании*.

¹⁴³⁹ См. *система зонального-правового градорегулирования...*

¹⁴⁴⁰ См. рис. 19-4.2В (правый блок), а также рис. 25.

¹⁴⁴¹ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

¹⁴⁴² См. *эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики*.

¹⁴⁴³ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

¹⁴⁴⁴ См. также: *предопределения логики (I) для несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ); тщетность положительных намерений-действий по отношению к городу и опасная возможность их обращения в отрицательные результаты*.

Эксперимент в отношении градорегулирования – это то, что может существовать в двух проявлениях:

1) как позиция включённости в процессы, подвергаемые проверке-эксперименту, - позиция, реализуемая при наличии возможности сопоставлять задуманное (используемое в качестве оценочного критерия) с тем, что получается в результате осуществления задуманного;

2) как позиция заинтересованной невключённости в процессы, подвергаемые проверке-эксперименту, - позиция, возможная по наличию альтернативных направлений развёртывания наблюдаемых процессов, а именно:

2а) направление, при котором произошёл отказ от юридического оформления и предъявления задуманного (отказ от осознания и использования некоторого критерия) и, соответственно, - отказ от необходимости сопоставлять задуманное (намеренно не осмысленное и не предъявленное) с тем, что получится, - с тем, чему заведомо предопределено быть воспринимаемым как оправдание всего, что бы ни случилось;

2б) направление, при котором имеется задуманное (используемое в качестве критерия) как логика саморазвёртывания этого направления (2б) и, соответственно, имеется возможность сопоставить то, как далеко уклонится неуправляемое направление (2а) от критериального направления (2б).

Пункт (1) есть ничто иное, как обобщённая формула *градорегулирования* в целом.

Пункт (2а) обозначает то направление, которое реализуется в столичном мегаполисе по правилам *несистемы точечного-административного градостроительства*.

Пункт (2б) обозначает то направление, возможность которого упомянута в *дуалистическом законодательстве*, но реализация которого отвергнута в столичном мегаполисе – отвергнута как *система зонального-правового градорегулирования*.

Фактически под прикрытием дуалистического законодательства проводится необъявленный эксперимент по внедрению в столичный мегаполис *несистемы точечного-административного градостроительства* – эксперимент, ход проведения и результаты которого не должны остаться без оценки, как минимум, со стороны логических определений *подлинности и неподлинности в градорегулировании*.

Столичный мегаполис – это уникальный объект для приложения интеллектуальных усилий к обретению аутентичного понимания всего того, что относится к жизни горожан, включая понимание разнообразных проявлений *градорегулирования*. Включая понимание того, что на первый взгляд плохо связывается, но по желанию особо заинтересованных в том субъектов может как бы «насиленно-нелогично связываться» одно с другим, а именно:

а) понимание того, что в силу простоты и непротиворечивости *подлинное градорегулирование* доступно уразумению любых субъектов везде и всегда¹⁴⁴⁵;

б) понимание того, что если допустить, чтобы беспрепятственно реализовалось положение (а), то не будут реализованы в максимальной степени *выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства*, то есть, понимание необходимости блокировать реализацию положения (а), а такое блокирование наилучшим образом выполняется посредством создания, внедрения и применения *дуалистического законодательства о градорегулировании*;

в) понимание того, что процессу реализации «блокирующего» положения (б) не суждено длиться долго, то есть придёт время (скорее раньше, чем позже), когда наступит уразумение необходимости подлинного градорегулирования и, соответственно, понимание фиктивности специально созданного дуалистического законодательства и необходимости его упразднения ради возвращения к методам подлинного градорегулирования, а также понимание того, что процесс реализации «блокирующего» положения (б) будет обладать достаточной длительностью для того, чтобы успеть указанные выгодоприобретательные интересы максимальным образом материализовать в виде финансовых и иных приобретений альфа-бенефициаров строительства;

г) понимание тщетности усилий по созданию и применению дуалистического законодательства, сопровождаемого морфологическим деструктурированием города, – с одной стороны, а также понимание того, что predeterminedенная тщетность и деструктивность указанных усилий будут как бы оправданы выгодоприобретениями для *альфа-бенефициаров строительства* – с другой стороны. То есть, понимание того, что «игра стоила свеч» в части реализации «блокирующего» положения (б);

д) понимание того, что в заданных и намеренно созданных условиях predeterminedено столичному мегаполису стать ареной для демонстрации:

- мнимой победы «парадигмы несистемности-нецелостности» над «парадигмой системности-целостности»¹⁴⁴⁶, явленной в виде мнимой победы принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принципа, реализуемого посредством применения *несистемы точечного-административного градостроительства* – несистемы, которая по умолчанию отвергает предваряющее-упреждающее системное осмысливание и решение проблем, но зато полагается на их решение «потом - задним числом», а также на произвольную, ситуативную инициативу девелоперов-застройщиков,

¹⁴⁴⁵ См.: *аксиоматика градорегулирования; градорегулирование подлинное, свершённое в логике – обеспеченное непротиворечивым-недуалистическим законодательством.*

¹⁴⁴⁶ См. *парадигмы градорегулирования альтернативные.*

освобождённую от юридически значимых предписаний контекстуального градорегулирования;

- мнимой победы идеологии бессмысленности-ненужности градорегулирования, якобы, сдерживающего развитие города и должного быть упразднённым ради обеспечения абсолютной свободы в реализации ситуативных-произвольных **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства.**

Отмеченная уникальность столичного мегаполиса как объекта концентрации противоречий-противоположностей не означает, однако, что выводы, приобретаемые при изучении этого примера, являются универсальными. Например, выявленная как предположение позиция относительно, якобы, тщетности-бессмысленности и даже «вредности» правового градорегулирования для столичного мегаполиса не упраздняет ни необходимости публичного предъявления соответствующих доказательств, которые могли бы оправдать такую позицию (доказательств, доньше не предъявленных), ни полезности намеченного анализа – полезности, как минимум, для обретения понимания, хотя и академического в его основе, но всё же аутентично отражающего то, что принято называть **правовой реальностью в градорегулировании.**

Перед началом намеченного исследования попробуем уточнить, что такое «понимание через предопределения» градорегулирования и перечислим те из предопределений, которые далее будут осмысливаться более внимательно и подробно.

Предопределение – это видение-понимание ещё не понятого прошлого и ещё не понятого настоящего, обрётённое во упреждение понимания неизвестного будущего. В чём польза и вред обретения «понимания через предопределения» - ПЧП? Из следующих положений слагается ответ на этот вопрос:

1) ПЧП – это то, что невозможно опровергнуть по причине предъявленности логических доказательств объективного характера и, соответственно, невозможно отвергнуть от применения на практике, то есть то, что должно быть принято для практики – при том неременном условии, что организация практики направляется соображениями **рациональности-справедливости в градорегулировании;**

2) ПЧП – это то, обретение понимания чего ныне ещё не стало критериальным признаком «интеллектуальной пригодности» для субъектов градорегулирования, а значит в нынешней практике ПЧП может быть либо принято, либо отвергнуто, независимо от положения (1), объективность которого, казалось бы, «понуждает к исполнению должного». То есть, в нынешней практике ещё не упразднена возможность действовать вопреки логике **рациональности-справедливости в градорегулировании;**

3) в силу одновременного существования положений (1) и (2):

- **польза ПЧП состоит в том, что** посредством ПЧП закладываются основания для рационального-справедливого устройства морфологии застройки города¹⁴⁴⁷ ради выгодоприобретения всех горожан, прежде всего **бета-бенефициаров строительства**;

- **вред ПЧП состоит в том, что** посредством ПЧП блокируется процесс деструктурирования морфологии застройки городов – блокируется процесс, специально налаженный для максимизации **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**. Чтобы предотвратить нанесение такого вреда альфа-бенефициарам строительства необходимо задействовать соответствующую технологию максимальным образом. Что это такое и как такая технология развёртывается определено соответствующими доказательствами и будет дополнительно охарактеризовано в процессе и по результатам данного исследования (см., в частности, далее пункт ПБ 6.3).

Предопределения – это также то, что существует до возникновения конкретных фактов истории, - существует как логическое основание для их неотвратимого возникновения, или как логическое объяснение состоявшейся невозможности им возникнуть в некоторый определённый момент исторического времени.

Историю градорегулирования в столичном мегаполисе можно и нужно осмысливать через её предопределения. Историю уже состоявшуюся, а также уже навсегда лишённую возможности когда-либо состояться, а также ещё не состоявшуюся, но неотвратимо грядущую вскоре, либо не вскоре – немного позднее. Такое доказательное осмысливание доступно всем и каждому при наличии ранее обрётённых логических доказательств, а также возможности предъявлять дополнительные, ранее не предъявленные доказательства. Данный текст обеспечивает такое наличие¹⁴⁴⁸. Перечислим основные предопределения с тем, чтобы затем приступить к осмыслению-изучению особенностей каждого из них:

(I) предопределения для перехода от градостроительства социалистического типа к псевдо-рыночной несистеме точечного-административного градостроительства и к системе зонального-правового градорегулирования;

(II) предопределения для обеспечения выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства в столичном мегаполисе;

(II.A) «предопределения для предопределений» - общие особенности предопределений;

(II.B 1) предопределения относительно ценностей пространственных базовых;

(II.B 2) предопределения относительно межевания территорий расположения многоквартирных домов - МКД;

¹⁴⁴⁷ См. *идентичная морфология застройки города*.

¹⁴⁴⁸ В составе «Азбуки понятий с доказательствами и иллюстрациями».

(П.Б 3) предопределения относительно «уплотнительной застройки»;

(П.Б 4) предопределения относительно реновации МКД;

(П.Б 5) предопределения относительно экспансии территорий, прилегающих к столичному мегаполису;

(П.Б 6) предопределения относительно максимизации применения несистемы ТАГ в столичном мегаполисе.

ПРЕДОПРЕДЕЛЕНИЯ (П) для перехода от градостроительства социалистического типа к псевдо-рыночной *несистеме точечного-административного градостроительства* – к образованию неформальных сообществ альфа-бенефициаров строительства и к непровозглашённому утверждению их свободы от *системы зонального-правового градорегулирования*.

Предопределения (IA) общие для указанного перехода. Такие предопределения объективно существуют и описываются следующими положениями. *Градорегулирование* – это:

- (IA1) то, чему исходно и навсегда предопределено сопровождать существование людей вплоть до их самоуничтожения;

- (IA2) то, чему суждено было подвергнуться раздвоению вследствие намеренного создания и применения противоречивого *дуалистического законодательства о градорегулировании*;

- (IA3) то, что ныне существует в подлинном и неподлинном виде. Подлинное градорегулирование: является объективным и доказательным-неопровержимым, а потому принуждающим к использованию разумности и к безусловному приятию ради благоденствия рядовых горожан – *бета-бенефициаров строительства*; произрастает из утверждения *ценностей пространственных базовых* и далее саморазвёртывается¹⁴⁴⁹ в то, что называется *соразмерной застройкой*, а затем – в *идентичную морфологию застройки города*¹⁴⁵⁰; является целостным-непротиворечивым, антропологически ориентированным, утверждающим *рациональность-справедливость в градорегулировании* и, соответственно, отвергающим возможность внедрения противоречий в законодательство. Неподлинное градорегулирование существует благодаря специально созданному *дуалистическому законодательству*, основанному на противоречиях, наличие которых игнорируется ради максимального обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*;

¹⁴⁴⁹ См. *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*.

¹⁴⁵⁰ См. *аксиоматика градорегулирования*.

- (IA4) то, что в подлинном виде существует не иначе, как только на основе признания целостностей в виде «объекты-субъекты», где объекты – это земельные участки и иные объекты недвижимости, а субъекты – это правообладатели (собственники, арендаторы) объектов недвижимости. Когда разрывается целостность «объекты-субъекты», упраздняется подлинное градорегулирование, а поскольку градорегулированию невозможно не существовать, то подлинное замещается неподлинным – неподлинным градорегулированием. Неподлинное потому таковым является, что оно основано на подменах и противоречиях, а то, что противоречиво, то временно – обречено закончить своё существование по истечении некоторого времени. После неизбежно состоявшегося в своё историческое время восстановления целостности «объекты-субъекты» начался «процесс перехода из прошлого к новому» - процесс, которому уготованы свои предопределения вида IB.

Предопределения (IB) особенные для «процесса перехода из прошлого к новому-предстоящему». Данного вида предопределения описываются следующими взаимосвязанными положениями:

- (IB1) предопределено было, чтобы: в начале переходного этапа жилье стало объектом продажи; соответственно, создание жилья должно было стать и стало объектом прибыльного бизнеса, выполняемого профессиональными застройщиками-девелоперами при содействии администрации;

- (IB2) предопределено было, чтобы заведомо прибыльный бизнес по созданию и продаже жилья был бы обеспечен рациональной технологией, основанной на нормах законодательства;

- (IB3) исходно предопределено («на все времена - навечно» предопределено), чтобы понятие «рациональная-правовая технология по производству жилья для продажи» понималось не одинаково, или даже диаметрально противоположным образом со стороны администрации, должной заботиться о сбалансированном обеспечении интересов всех горожан и прежде всего – интересов *бета-бенефициаров строительства* (см. IB3.1), и со стороны профессиональных застройщиков-девелоперов (см. IB3.2);

- (IB3.1) **предопределения для позиции администрации** в отношении трактовки (гласной, или не гласной) понятия «рациональная-правовая технология по производству жилья для продажи». В логике предопределено, чтобы для позиции администрации имелся выбор из двух альтернативных направлений – направления системного-всевременного (см. IB3.1a) и направления несистемного-сиюминутного (см. IB3.1б);

(БЗ.1а) **направление системное-всевременное** – это невозможность не признать необходимость в федеральном законе, логично-непротиворечиво описывающем принципы градорегулирования для их воплощения и развёртывания в соответствующих актах на местах, - признание, неотвратимо нацеливающее на работу по целенаправленному созданию в недалёком будущем того, что называется *система зонального-правового градорегулирования*;

(БЗ.1б) **направление несистемное-сиюминутное** – это невозможность не признать необходимость обеспечивать строительство «немедленно - здесь и сейчас» - обеспечивать, опираясь не на то, что будет сделано когда-то потом, но уже сейчас имеется под рукой, а под рукой имеются административные (не правовые) процедуры «предварительного согласования мест размещения объектов строительства» - процедуры, прямым образом противоречащие основам правового градорегулирования¹⁴⁵¹, но зато обеспечивающие неотвратимость процессов образования неформальных альянсов между застройщиками и администрациями – образования тех субъектов, которые называются *альфа-бенефициарами строительства*, чьим *выгодоприобретательным интересам* никак не соответствует система зонального-правового градорегулирования, но зато наилучшим образом соответствует *несистема точечного-административного градостроительства*;

- (БЗ.2) **предопределения для позиции профессиональных застройщиков-девелоперов** в отношении трактовки понятия «рациональная-правовая технология по производству жилья для продажи». Для указанных субъектов не существует раздвоения позиции по данному вопросу, но существует единая позиция, неотвратимая логика которой характеризуется наличием понимания того, что указанная технология:

(БЗ.2а) предполагает активное взаимодействие с администрацией;

(БЗ.2б) должна обеспечивать максимальную прибыль, а максимальность прибыли обеспечивается максимальностью объёма застройки, прежде всего – максимальностью этажности застройки, а максимальность этажности застройки обеспечивается при отсутствии заблаговременно установленных правовых ограничений (например, в виде градостроительных регламентов)

¹⁴⁵¹ См. вопрос (1.1.4) в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

и при наличии возможности принимать индивидуальные-точечные решения по результатам неформальных процедур общения с администрацией, то есть – при отвержении системы зонального-правового градорегулирования и при утверждении несистемы точечного-административного градостроительства;

- (Б4) **интегральные предопределения для столичного мегаполиса** как суммирование указанных выше «частичных» предопределений – суммирование с учётом региональной-местной специфики:

(Б4.1) неизбежно быть тому, чтобы (1) был создан федеральный закон, декларирующий принципы правового градорегулирования, и чтобы (2) этот закон определял необходимость выполнения последующих действий (на федеральном, региональном, местном уровнях) по развёртывание его норм до такого состояния юридической определённости, когда утвердилась бы в практике **система зонального-правового градорегулирования** и стало бы «невозможным невозможное-недопустимое» - раздвоение законодательства на основе внедрения в него противоречий – стало бы невозможным существование в юридической практике и в практике градорегулирования **несистемы точечного-административного градостроительства**;

(Б4.2) наряду с предопределением (Б4.1) неизбежно быть тому, чтобы реализовывалась в порядке последовательного возрастания «реализирующей силы» позиция **альфа-бенефициаров строительства**, состоящая в том, чтобы: с одной стороны, как бы смириться с невозможностью на логическом и, соответственно, на законодательном уровне не признать основы системы зонального-правового градорегулирования, а с другой стороны, при номинальном-принудительном признании этой системы совершить её фактическое упразднение посредством введения в законодательство норм, прямо противоречащих этой системе и её отрицающих – посредством противоречивого **дуалистического законодательства**;

(Б4.3) таким образом, неизбежным было возникновение того, что следует назвать «**конкуренцией предопределений**» - конкуренцией, в которой суждено было одержать верх тому предопределению, согласно которому город становится объектом-жертвой воздействия со стороны несистемного регулирования и, соответственно, достичь **несистеме точечного-административного градостроительства** некоторого максимума на определённом историческом этапе.

ПРЕДОПРЕДЕЛЕНИЯ (II) для неизбежного возникновения таких особенностей *несистемы ТАГ*, которые способствовали бы утверждению принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* ради абсолютного приоритета *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

ПРЕДОПРЕДЕЛЕНИЯ (II.A) относительно трёх особенностей, характеризующих предопределения как таковые. Это: иерархичность (см. II.A1), последовательность-параллельность развёртывания (см. II.A2), неотвратимость максимизации результатов развёртывания из принятых посылок (см. II.A3).

(II.A1) **Предопределений иерархичность**. Предопределение – это то, что, возникая вначале (как посылка для предстоящих логических развёртываний), уже содержит внутри себя конец-завершение, это идея, свершённая как целостность предшествующих общих положений, предвосхищающих следование за ними положений производных, частных-частичных. Это и есть неизбежность иерархичности предопределений.

Пример наиболее наглядный-значимый для подлинного градорегулирования: приятие *ценностей пространственных базовых* есть ничто иное, как приятие в самом начале мыслительной деятельности её конечного результата в виде *идентичной морфологии застройки города* (ради горожан создаваемой), а такое приятие понуждает к практическим, частным-частичным, реализационным действиям – сначала в отношении законодательного установления запретов на несоблюдение указанных ценностей, потом в отношении документов градорегулирования по соблюдению установленных запретов и т.д.

(II.A2) **Последовательность-параллельность развёртывания предопределений**. Наличие начала (в виде посылок-ценностей) и конца-завершения (в виде результатов мыслительной деятельности, обращённой в деятельность по производству материальных объектов) есть дистанция-протяжённость между первым и вторым – есть то, что называется последовательностью – следование одного за другим, а также есть приоритетность в таком следовании. По причине связности друг с другом реализационных положений невозможно быть тому, чтобы лишь только после полного завершения одного положения начиналось бы реализация последующего положения, но должно быть некоторое «наложение», частичная одновременность действий – должно быть то, что называется «параллельность-одновременность». Значит, объективным образом существует то, что называется «последовательность-параллельность развёртывания предопределений». Вот почему при дальнейшем рассмотрении предполагается, что имеется как предшествование отдельных предопределений по отношению к другим, так и их параллельное-одновременное действие.

(II.A3) **Неотвратимость максимизации результатов развёртывания из принятых посылок**. Высокая инерционность происходящих в городе процессов понуждает к тому,

чтобы заранее обдумывались бы положения, относящиеся к развитию города (прежде всего положения, проистекающие из объективных истин), а однажды принятая, строго обоснованная позиция последовательно доводилась бы до «самого последнего максимума». Это положение становится ещё более понуждающим к реализации по субъективным основаниям - под страхом утраты репутации перед горожанами той власти, которая приняла некоторую позицию и, не доведя её до конца, отказалась бы от неё в пользу противоположной позиции. На субъективном уровне действует принцип «утверждения своей правоты любой ценой, даже ценой отрицания-сокрытия объективных истин», особенно, когда целевым образом была утверждена по умолчанию псевдо-профессиональная культура отрицания факта наличия таких истин в отношении города. Такая ситуация наблюдается неотвратимо-неизбежно для *несистемы точечного-административного градостроительства*. Поэтому имеет место то, что называется «*максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ*», - то, что должно быть исследовано со стороны преопределений, направляющих указанные процессы.

ПРЕДОПРЕДЕЛЕНИЯ (ПБ) – описания производных преопределений, проистекающих из корневого преопределения (П), - преопределения неотвратимого-неизбежного быть таким особенностям *несистемы ТАГ*, которые способствовали бы утверждению принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* ради абсолютного приоритета *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

ПРЕДОПРЕДЕЛЕНИЯ (ПБ 1) для неотвратимого развёртывания следствий из принятой посылки – из посылки неприятия-отвержения *ценностей пространственных базовых*.

Потому указанное преопределение исходно существует как понуждение *альфа-бенефициаров строительства* к его реализации, что его нереализация: (1) заблокировала бы возможность утверждения (по умолчанию) на законодательном уровне принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*; (2) вслед за положением (1) упразднила бы утверждение (по умолчанию) абсолютного приоритета *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*; (3) вслед за положениями (1) и (2) упразднила бы саму возможность «полноценного, выгодоприобретательного существования» самих *альфа-бенефициаров строительства*, чего для этих субъектов допустить невозможно.

Это значит, что в условиях существования *несистемы ТАГ* неизбежно-неотвратимо выполняется преопределение (ПБ1), согласно которому не случайно, но намеренно должно состояться, а потому и состоялось неприятие-отвержение *ценностей пространственных*

базовых с проистекающими из этого факта (намеренно не объявленного факта) следствиями (о *несоразмерной застройке*, о *неидентичной морфологии застройки города* и проч.).

ПРЕДОПРЕДЕЛЕНИЯ (ПБ 2) для максимизации позиции *альфа-бенефициаров строительства* относительно отказа от «упаковывания» территории города на земельные участки – отказа от межевания территорий, застроенных многоквартирными домами (МКД), - позиции, не предъявленной открыто, но по умолчанию – в виде текущей практики и её итоговых результатов. Эти предопределения описываются следующими положениями:

Предопределения (ПБ 2.1) общие для всех иных предопределений - для того, чтобы было обеспечено юридически оправданное существование *альфа-бенефициаров строительства* (оправдано не номинально, но по умолчанию) и всего, что с ними связано, - предопределения совершить, как минимум, два юридических акта фундаментальной значимости, отражающих:

(ПБ 2.1а) необходимость отказаться от признания и обязательного соблюдения *ценностей пространственных базовых*, прежде всего в виде минимальных удельных размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов (МКД), что и было сделано в своё время согласно данному предопределению¹⁴⁵²;

(ПБ 2.1б) необходимость отказаться от обязательного установления и соблюдения градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки (ПЗЗ), что и было сделано в своё время согласно данному предопределению¹⁴⁵³;

Предопределения (ПБ 2.2) о том:

(ПБ 2.2а) чтобы в самом начале переходного периода (от нерыночной к рыночной экономике), а также и в последующее «нескончаемое-вечное время» применялся бы «институт землеотводов», официально называемый «институтом предварительного согласования мест размещения объектов строительства» – институт непубличный, основанных на том, что называется «административным усмотрением», требующий свободы от тех ограничений, которые на практике устраняются реализацией вышеобозначенных предопределений ПБ2.1а и ПБ2.1б;

¹⁴⁵² См.: *доказательства того, что ценности минимально необходимых приобъектных пространств «дворов» есть требования безопасности; безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования.*

¹⁴⁵³ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

(ПБ 2.26) чтобы указанный институт обеспечивал:

- юридические основания для создания «уплотнительной застройки» (см. предопределения ИБЗ);
- переход к следующему этапу строительного освоения застроенных территорий – к этапу, называемому «реновацией многоквартирных домов».

То, что предопределено в части отказа от «упаковывания» территории города на земельные участки – отказа от межевания территорий, застроенных многоквартирными домами (МКД), то и произошло, о чём свидетельствуют факты, описанные в соответствующих публикациях¹⁴⁵⁴.

ПРЕДОПРЕДЕЛЕНИЯ (ПБ 3) для максимизации позиции *альфа-бенефициаров строительства* относительно «уплотнительной застройки» - позиции, не предъявленной официально, но фактически предъявленной по умолчанию – в виде текущей практики и её итоговых результатов.

Предопределение – это то, чему невозможно не случиться по причине кумулятивно-собирающего действия нескольких возможностей и, или «невозможностей» - собранных в один фокус нескольких предопределений. В данном случае речь должна идти о сфокусированности на теме «уплотнительная застройка» следующих предопределений:

- предопределение (ПБ1) для неприятия-отвержения *ценностей пространственных базовых*, прежде всего ценностей безопасности в виде минимально необходимых удельных размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов¹⁴⁵⁵;

- предопределение (ПБ2) для отказа от «упаковывания» территории города на земельные участки – отказа от межевания территорий, застроенных многоквартирными домами.

Реализация указанных предопределений обеспечила для *альфа-бенефициаров строительства* необходимую степень псевдо-правовой свободы для создания «уплотнительной застройки» - того вида застройки, которому невозможно было не стать реальностью в указанных обстоятельствах – в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства*¹⁴⁵⁶.

¹⁴⁵⁴ См. об этом, например, *предопределения логики (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межевания территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства.*

¹⁴⁵⁵ См. *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки.*

¹⁴⁵⁶ О невозможности не быть «уплотнительной застройке» и псевдо-правовых особенностях её создания см., например, *предопределения логики (1.4) для несистемы ТАГ в виде неизбежных-этапов процесса создания альфа-бенефициарами строительства максимальных объёмов несоразмерной застройки.*

ПРЕДОПРЕДЕЛЕНИЯ (П.Б 4) для максимизации позиции *альфа-бенефициаров* строительства относительно реновации многоквартирных домов - МКД¹⁴⁵⁷.

Преамбула – пред-предопределения (ПБ 4.1) для производных предопределений (ПБ 4.2, ПБ 4.3, ПБ 4.4).

Ясность в отношении темы реновация МКД обретается через понимание следующих взаимосвязанных положений.

Логика действует инерционно и принудительно-принуждающе.

Инерционность логики развёртывания *несистемы ТАГ* означает, что после первоначального негласного приятия посылки об отказе признавать в формализованном виде *ценности пространственные базовые*, суть – после приятия посылки, утверждающей деструктивную свободу от всяческих ограничений¹⁴⁵⁸, возникает для *альфа-бенефициаров строительства* понуждение использовать эту свободу так, чтобы их *выгодоприобретательные интересы* обеспечивались максимально.

Принудительность логики (в части максимизации выгодоприобретений) действует по принципу заложничества (неотвратимости быть всему последующему после принятой исходной посылки): «сказал А – говори Б, В, Г и т.д., вплоть до самого последнего-конечного логического положения», действует следующим образом:

- необходимо отвечать на мощное давление спроса на жильё в столичном мегаполисе посредством обеспечения предложений строительной продукции, создание которой нуждается в соответствующих территориальных ресурсах;

- наличные территориальные ресурсы должны использоваться для жилищного строительства с минимальными издержками и с максимальной прибылью;

- минимальные издержки – это «бесплатное» использование существующей инфраструктуры на застроенной территории для обслуживания новой «уплотнительной застройки»;

- по мере неизбежного исчерпания территориальных ресурсов для «уплотнительной застройки» требуется изыскивать и использовать дополнительные возможности застроенных территорий для нового строительства – такого строительства, которое можно было бы выполнять на месте снесённых объектов. То есть, с логической неизбежностью возникает

¹⁴⁵⁷ Отдельные аспекты данной темы более подробно освещены в определениях понятий: *реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы точечного-административного градостроительства; цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и «волны аварийности МКД» при различных типах градорегулирования.*

¹⁴⁵⁸ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

потребность в создании и реализации соответствующей программы, обеспеченной на законодательном уровне. Это значит, что заведомо предопределено было случиться тому, что в последствии получило название «программа реновации многоквартирных домов»;

- по мере исчерпания территориальных ресурсов в рамках «программы реновации» неотвратимо возникает потребность в освоении новых территориальных ресурсов, а таковых уже почти не осталось, кроме тех, которые располагаются за пределами административных границ столичного мегаполиса, и тех, которые располагаются внутри него - на производственных территориях. Значит, заведомо предопределено было случиться тому, чтобы были найдены пути освоения также и этих ресурсов в соответствующее время.

Параллельно с освоением всё новых и новых территориальных ресурсов должен расширяться также и арсенал псевдо-правовых средств такого освоения в рамках *несистемы ТАГ*. Ранее неотвратимым образом уже свершённые предопределения (ПБ1 и ПБ2) становятся основанием, на котором надстраиваются новые предопределения в виде новых «заданий» для расширения состава противоречивых норм *дуалистического законодательства*. Поскольку прежние-предшествующие предопределения основаны на противоречиях, то и новые-последующие предопределения обречены быть противоречивыми, а значит – нерациональными-несправедливыми¹⁴⁵⁹.

Предопределения (ПБ 4.2) для того, чтобы быть «программе реновации МКД» и быть этой программе фрагментарной-нецелостной-противоречивой, а также «вечной» - обречённой применяться всегда и постоянно воспроизводить проблему, превращённую противоречиями *несистемы ТАГ* в «нерешаемую проблему», адресуемую для решения потомкам - в неопределённо далёкое будущее. Эти обобщающие предопределения слагаются из трёх видов как бы частных-частичных предопределений.

Предопределения (ПБ 4.2а), являющие себя через инерцию логики, согласно которой невозможно не быть «программе реновации МКД» и должно быть ей именно такой, какой ей предопределено быть вследствие непризнания *ценностей пространственных базовых* и проистекающих из этих следствий, действующих при *несистеме ТАГ* (см. предопределение ПБ4.1).

Предопределения (ПБ 4.2б) быть «программе реновации МКД» нецелостной-частичной, поскольку *несистема ТАГ* – это нацеленность на реализацию принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*, принципа нецелостности, частичности,

¹⁴⁵⁹ См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

неконтекстуальности градоустроительной. Применительно к рассматриваемой теме **частичность-нецелостность** – это неизбежность быть тому:

- чтобы включались в «программу реновации МКД» не все МКД, которые (как считается согласно исходным аргументам-обоснованиям этой программы) «неотвратно ждёт самоупряднение» без проведения соответствующих реконструктивных работ;

- чтобы «невключённые МКД» действительно со временем стали «объектами самоупряднения» по причине отсутствия для них административной поддержки в части проведения реконструктивных работ, а проведение таких работ заведомо должно стать невозможным по причине ранее уже состоявшегося отказа от проведения межевания – образования земельных участков МКД (см. предопределение ПБ 2), а без оных невозможно получить разрешение на реконструкцию. При этом: (1) образование полноценных-подлинных земельных участков (не по контуру МКД образованных) должно стать во многих случаях невозможным по причине создания новой уплотнительной высокоэтажной застройки на месте снесённых МКД; (2) образование таких земельных участков – это действие недопустимое, поскольку его результаты будут блокировать свободу *альфа-бенефициаров строительства* реализовывать принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*. Иными словами, заведомо создан **логический тупик**, выход из которого означал бы отказ от *системы ТАГ* и отказ альфа-бенефициаров строительства от базового принципа их существования, означало бы их «самоупряднение» - что невозможно. Значит, существование *альфа-бенефициаров строительства* должно быть приоритетом по отношению к соблюдению минимальных условий для обеспечения существования *бета-бенефициаров строительства* – рядовых горожан;

- чтобы **частичность-нецелостность** неизбежным-принудительным образом проявила себя в виде феномена, в просторечье называемого «кот в мешке», а именно следующим образом: (1) обсуждаемый вид программы невозможно выполнить целостно по отношению ко всем МКД в пределах квартала, нескольких кварталов, а только частично-нецелостно – только в отношении некоторых, избранных МКД, собственники квартир в которых изъявят желание быть переселёнными во вновь построенные «уплотнительные МКД» на месте снесённых МКД¹⁴⁶⁰; (2) отмеченное положение означает, что: (2.1) в самом начале процесса невозможно в принципе составить концепцию-идею локального проекта реновации, а предварительные (необязательные в юридическом отношении) намётки такого проекта можно будет составить только тогда, когда будет проведено голосование собственников квартир – когда состоится

¹⁴⁶⁰ Отмеченный факт является убедительным свидетельством того, что отнюдь не соображения относительно убеждения от саморазрушения-самоликвидации существующих МКД являются идеологическими мотиваторами программы, но исключительно соображения по обеспечению *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

отделение «участвующих МКД» от «неучаствующих МКД»; (2.2) в условиях почти абсолютной неопределённости для выполнения обязательного-неотвратимого требования о рентабельности каждого локального проекта реновации необходимо, чтобы *дуалистическим законодательством* были бы обеспечены для *альфа-бенефициаров строительства* следующие виды свободы: (2.2.1) свобода от необходимости признания *ценностей пространственных базовых* – ценностей, явленных прежде всего в виде требований безопасности о минимально необходимых удельных размерах приобъектных пространств «дворов» МКД, а вместе с такой свободой – свобода от создания *соразмерной застройки*; (2.2.2) свобода от необходимости установления и соблюдения *градостроительных регламентов правил землепользования и застройки*; (2.2.3) свобода от необходимости установления и соблюдения *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*; (2.2.4) свобода от необходимости выполнять подлинное-упреждающее планирование - утверждение свободы планировать «задним числом», в оправдание и выправление морфологических деструкций, созданных *несоразмерной застройкой*¹⁴⁶¹;

- чтобы порождались и накапливались проблемы для будущего – проблемы, связанные с созданием *несоразмерной застройки* на локальных территориях, и с расширением этой проблемы – превращением её в проблему *неидентичной морфологией застройки мегаполиса* в целом.

Предопределения (ПБ 4.3) для того, чтобы были созданы условия для самой возможности начать формировать и выполнять программу реновации МКД, и для того, чтобы были созданы дополнительные противоречия в дуалистическом законодательстве для обслуживания такой программы.

Предопределения (ПБ 4.3а), без заблаговременного свершения которых невозможно было бы начать формировать и выполнять программу реновации МКД, - это:

- заблаговременно состоявшийся отказ от признания и применения *ценностей пространственных базовых*, прежде всего в виде минимально необходимых удельных размеров приобъектных пространств «дворов» МКД (см. ПБ 1);

- заблаговременно состоявшийся отказ от межевания территорий, застроенных МКД (см. (см. ПБ 2));

¹⁴⁶¹ См. *планирования альтернативные виды – упреждающее-необманное планирование и догоняющее-обманное планирование; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.*

- заблаговременно состоявшийся отказ от применения **правил землепользования и застройки**¹⁴⁶² – отказ, позволивший выполнять деструктурирующий город принцип **локальной-внесистемной максимизации застройки** – применять тотально, в том числе и на территориях локально выполняемых проектов реновации МКД, - применять ради приоритетного обеспечения **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**.

Предопределения (ШБ 4.3б) в виде псевдо-необходимости введить в **дуалистическое законодательство** дополнительные противоречия для обслуживания программы реновации МКД. Если смотреть со стороны элементарных требований правовой непротиворечивости, рациональности и справедливости, то нетрудно будет убедиться в уникальном несоответствии этим требованиям следующих деструктивных норм:

- норм о необязательности подготовки проектов планировки территории для выполнения проектов реновации МКД – о достаточности-приемлемости подготовки несистемных документов в виде «схем расположения земельных участков на кадастровой карте территории»¹⁴⁶³;

- норм о приемлемости такой ситуации, когда выполнение проектов реновации МКД может происходить без создания юридически значимых границ земельных участков и без приобретения прав на земельные участки для осуществления строительства на них¹⁴⁶⁴.

Предопределения (ШБ 4.4) для того, чтобы быть программе реновации МКД экспериментальным-пробным этапом - переходным мостиком к последующим этапам **развёртывания несистемы ТАГ** (к этапу экспансии для строительства новых территорий за пределами прежних административных границ мегаполиса, а также к этапу комплексного развития территорий локальных-производственных внутри мегаполиса). Это следующие предопределения, которым невозможно было остаться не заявленными в **дуалистическом законодательстве** и не реализованными при формировании и выполнении программы реновации МКД:

- предопределено было стать достаточно чётко обозначенным в дуалистическом законодательстве феномена, который, однако, должен был остаться формально не артикулированным и который в просторечии принято называть «кот в мешке», - феномена,

¹⁴⁶² См.: **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; феномен правил землепользования и застройки для Москвы**.

¹⁴⁶³ См. «Вопросы технологии замещения посредством «закона о реновации» правовых методов на квазиправовые методы градорегулирования» по адресу: [https://urban.hse.ru/data/2017/08/14/1174402466/Градорег%20в%20законе%20о%20реновации%20\(07%2008%2017\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2017/08/14/1174402466/Градорег%20в%20законе%20о%20реновации%20(07%2008%2017).pdf)

¹⁴⁶⁴ См. предшествующую ссылку.

означающего возможность начинать какой-либо проект без официального предъявления его концепции и параметров, которые после соответствующего публичного обсуждения обращались бы в некие юридически значимые, обязывающие положения (относительно, например, максимальной этажности планируемой застройки, параметров её инфраструктурного обслуживания-обеспечения, планировочного распределения границ земельных участков и проч.). Предопределено также, чтобы этот как бы экспериментальный-пробный феномен был «подхвачен» и развит в дуалистическом законодательстве применительно к последующим этапам его развития, например, в отношении процедур комплексного развития территорий¹⁴⁶⁵;

- по причине фактического заявления в дуалистическом законодательства принципа, согласно которому высокая неопределённость проекта не является предметом целенаправленной работы моделирования проекта в начале работы над ним (в системном его сопряжении с базовыми документами градорегулирования), но предметом сиюминутных-ситуативных обстоятельств, которые в конце работы над проектом фиксируются как результат произвольных, но уже юридических значимых положений, которые принудительно должны фиксироваться «задним числом» в базовых документах градостроительного проектирования, то в действительности утверждается феномен, обозначаемый словами «телега впереди лошади», а если иначе, то получается следующее: (1) каждый локальный проект становится важнее любого системного документа; (2) неизбежно возникающая разбалансированность застройки как бы оправдывается отвержением юридически значимой обязанности соблюдать минимальные значения показателей инфраструктурной сбалансированности застройки; (3) предшествующие положения являются прологом к утверждению псевдо-планирования – «догоняющего-выправляющего планирования»; (4) указанные положения, апробированные на экспериментальном-пробном этапе реновации МКД, включаются в арсенал псевдо-правовых средств для реализации последующих этапов развития *несистемы ТАГ*; (5) суммирование таких средств указывает на фактически состоявшийся переход от прежде невятно декларированной парадигмы системного градорегулирования к диаметрально противоположной парадигме несистемности-сиюминутности-произвольности – парадигме, негласно утверждаемой (но однозначно зафиксированной противоречивыми нормами дуалистического законодательства), утверждаемой ради приоритетного обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

¹⁴⁶⁵ См., например, «Вопросы о доказательствах в отношении Закона № 494-ФЗ и рекомендациях по обеспечению комплексного развития территорий на период его действия» - текст, размещённый по адресу <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>, а также определение понятия *проекты комплексного развития территорий (КРТ)* – соотношение между необходимостью института КРТ и качеством его организации.

ПРЕДОПРЕДЕЛЕНИЯ (ШБ 5) для максимизации позиции *альфа-бенефициаров строительства* относительно экспансии-поглощения прилегающих к столичному мегаполису территорий для дополнительного строительства несоразмерной застройки жилой.

Предопределения (ШБ 5.1). Под давлением ранее сложившихся и созданных обстоятельств предопределено быть тому, чтобы в столичном мегаполисе возникла в максимальных практических проявлениях *несистема ТАГ* и чтобы она развёртывалась согласно соответствующим предопределениям относительно таких псевдо-необходимостей: псевдо-необходимости отказа от признания и применения *ценностей пространственных базовых*, псевдо-необходимости отказа от межевания территорий застроенных МКД, псевдо-необходимости создания «уплотнительной застройки», псевдо-необходимости отказа от применения *градостроительных регламентов* в составе *правил землепользования и застройки*, псевдо-необходимости применения псевдо-правовых способов реновации МКД, а также псевдо-необходимости экспансии-поглощения прилегающих к столичному мегаполису территорий для дополнительного строительства *несоразмерной застройки* жилой.

Предопределения (ШБ 5.2). Предопределено то, что аутентичное понимание реальности обретается в результате приложения некоторых интеллектуальных усилий по сопоставлению противоположного. Для этого требуется занять **суперпозицию** видения-понимания логики развёртывания каждой из альтернатив. В данном случае альтернативы развёртывания *системы зонального-правового градорегулирования* (ШБ 5.2а) и *несистемы точечного-административного градостроительства* (ШБ 5.2б). Лучше всего такое сопоставление провести в виде следующей таблицы.

Таблица – иллюстрация предопределений (ШБ 5.2): сопоставление предопределений для логики развёртывания *системы ЗПГ* и для логики развёртывания *несистемы ТАГ* в случае приложения этих логик к теме экспансии-поглощения столичным мегаполисом прилегающих территорий для дополнительного жилищного строительства.

Предопределения (ШБ 5.2а) для логики развёртывания <i>системы ЗПГ</i>	Предопределения (ШБ 5.2б) для логики развёртывания <i>несистемы ТАГ</i>
<p>Предопределения (ШБ 5.2а-1). Суперпозиция – это стремление к целостности, порождённое пониманием того, что «не часть, но целое определяет судьбу части». Целое в данном случае – это смысловое пространство, объёмлющее центр (в виде столичного мегаполиса) и провинцию. Центр принимает в себя потоки стремящихся туда из провинции, а провинция поставляет в центр такие потоки. При этом и центр, и провинция – это ценности, каждая из которых не может быть утрачена. Поэтому объективным образом стоит</p>	<p>Предопределения (ШБ 5.2б-1). В процессе осмысления реальности принятие суперпозиции лишь тогда возможно и оправдано, когда признаётся, что существует некоторая объективная реальность, которая и обеспечивает саму возможность обретения понимания. <i>Несистема ТАГ</i> выстраивается не для действий согласно понятой объективной реальности, но для выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства. Поэтому для несистемы ТАГ:</p>

<p>методологическая задача: осмыслить и организовать рациональным-справедливым образом эти потоки с учётом и на основании убережения и развёртывания неустрашимых-всевременных ценностей.</p>	<p>- нет необходимости принимать указанную суперпозицию для обретения понимания; - нет необходимости понимать факт объективного существования указанной методологической задачи и, соответственно, нет необходимости решать эту задачу, которая для несистемы ТАГ фактически является мнимой задачей.</p>
<p>Предопределения (ШБ 5.2а-2). В дихотомии «центр-провинция» действуют ценности двух масштабных уровней: <i>ценности пространственные базовые</i> и ценности идентичности поселения-города, которые являют себя (явно, или не явно) в <i>идентичной морфологии застройки города</i> (каждого поселения-города, включая мегаполис). В силу наличия «объективного смыслового стержня» эти ценности просты и доступны пониманию, а достигнутое понимание становится самостоятельной ценностью – той ценностью, которая подлежит убережению и воплощению сначала в документах <i>системы зонального-правового градорегулирования</i>, а через такие документы – в реальности.</p>	<p>Предопределения (ШБ 5.2б-2). Потому существует и развёртывается в противоречивой практике <i>дуалистического законодательства несистема ТАГ</i>, что: на формальном-юридическом уровне отрицаются <i>ценности пространственные базовые</i>; вследствие такого отрицания как бы по инерции происходит утверждение принципа <i>локальной-внесистемной максимизации застройки</i>, что влечёт неизбежное – отрицание объективного факта существования <i>идентичной морфологии застройки города-мегаполиса</i> – отрицание, равнозначное необходимости непризнания юридической значимости базовых документов градорегулирования – <i>генерального плана, правил землепользования и застройки</i>.</p>
<p>Предопределения (ШБ 5.2а-3). Понимание указанной целостности есть результат мышления с уровня <i>суперпозиции</i>, которая, в частности, даёт понимание необходимости использовать законодательство разных уровней для понуждения <i>альфа-бенефициаров строительства</i> действовать не исключительно ради своих <i>выгодприобретательных интересов</i>, обеспечиваемых принципом <i>локальной-внесистемной максимизации застройки</i>, но действовать сообразно документам <i>системы зонального-правового градорегулирования</i>, воплотившим в себе ценности, требующие убережения и развития в виде <i>идентичной морфологии застройки города</i>.</p>	<p>Предопределения (ШБ 5.2б-3). При <i>несистеме ТАГ</i> отсутствует необходимость понуждать нормами законодательства <i>альфа-бенефициаров строительства</i> выполнять предписанные морфологические ограничения, поскольку противоречивым <i>дуалистическим законодательством</i> упразднена необходимость такие ограничения устанавливать и, соответственно дана возможность тотально (то есть, везде – без исключения) применять принцип <i>локальной-внесистемной максимизации застройки</i>. Если везде действует такая свобода, то ей предопределено как бы существовать и действовать на всех территориях, включая и те территории, которые потребуются присоединить к мегаполису – в случае необходимости.</p>
<p>Предопределения (ШБ 5.2а-4). В случае столичного мегаполиса целевая установка на создание <i>идентичной морфологии застройки</i> может быть реализована никак иначе, как только при обязательном выполнении следующих условий - при:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организации взаимодействия администраций сопряжённых территориально-территориальных образований в области градорегулирования - взаимодействия, основанного на использовании юридически обязывающих (всех административных субъектов взаимодействия) положений взаимосогласованных документов градорегулирования, действующих в пределах агломерации столичного мегаполиса; - наличии профессиональных знаний об объективных критериальных положениях, определяющих <i>идентичную морфологию застройки</i> мегаполиса – тех положений, которые дают возможность отличать вред от пользы, запретное от дозволенного, временное от всевременного и блокируют, делают невозможным процесс деструктурирования-хаотизирования столичного 	<p>Предопределения (ШБ 5.2б-4). В силу предшествующих предопределений возникла-создана ситуация, когда при <i>несистеме ТАГ</i> нет необходимости понимать, что такое <i>идентичная морфология застройки города-мегаполиса</i> и, соответственно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нет необходимости организовывать формальное, юридически значимое-обязывающее взаимодействие с администрациями сопряжённых территорий, поскольку сам факт наличия взаимодействия является недопустимым ограничением для принципа абсолютной свободы <i>альфа-бенефициаров строительства</i> – тотально-везде действующего принципа <i>локальной-внесистемной максимизации застройки</i>; - нет необходимости приобретать профессиональные знания о том, что принято считать мнимым – о критериальных положениях, определяющих <i>идентичную морфологию застройки города-мегаполиса</i>¹⁴⁶⁶. <p>Зато непризнание указанных необходимостей даёт возможность максимальным образом</p>

¹⁴⁶⁶ См., например, *критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная*.

мегаполиса ради сервисного обеспечения <i>выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства.</i>	обеспечивать <i>выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства.</i>
--	---

Предопределения (ПБ 5.3). В таблице предшествующего пункта (ПБ 5.2) представленные предопределения, суть – доказательства, свидетельствуют однозначным образом, что в своё время неизбежно возникшая потребность в дополнительных территориях для жилищного строительства должна быть осуществлена, а потому и была осуществлена посредством сугубо административных-волевых действий по экспансии-прирезке новых территорий, механически прибавленных к прежним административным границам столичного мегаполиса.

Предопределения (ПБ 5.4) в виде некоторых знаменательных и неизбежных особенностей морфологических по освоению новых, присоединённых к столичному мегаполису территорий. В целях панорамного-целостного восприятия изучаемой темы полезно первоначально только обозначить указанные особенности, а потом – приступить к их более пристальному осмыслению (с учётом неизбежных пересечений этих особенностей, влияющих друг на друга). Сейчас выделим не все, но только следующие основные морфологические особенности-предопределения:

- неизбежность создания «бастионов-поясов» из высотной *несоразмерной застройки*, призванных обрамлять ближнюю периферию столичного мегаполиса, как бы защищать её от «вторжения *соразмерной застройки*» (см. ПБ 5.4а);

- неизбежность выполнения попыток отрицания принципа «location-location-location» применительно к жилищным комплексам на присоединённых территориях (ЖК, задолго до экспансии новых территорий подготовленных-придуманных), для обеспечения рентабельности которых должна была планироваться прокладка за бюджетные средства дорогостоящих магистральных транспортных связей, - попыток, исходно обречённых быть неуспешными-деструктивными в части отрицания указанного принципа (см. ПБ 5.4б);

- неизбежность создания гипертрофированных меж-уличных территорий – гипертрофированных кварталов (микрорайонов), или неизбежность для создаваемой уличной сети иметь недостаточную плотность, или наоборот – иметь достаточную плотность для обеспечения стабильного-перманентного существования транспортных заторов даже при относительно невысоком уровне владения населением личным автомобильным транспортом (см. ПБ 5.4в);

- неизбежность создания тотальной-повсеместной гомогенности-одинаковости квартирографии для возводимых жилых комплексов или иначе - неизбежность обеспечения

социальной разобщённости-недружественности горожан посредством распространения универсальной *несоразмерной застройки* (см. ПБ 5.4г).

Предопределения (ПБ 5.4а) в виде неизбежности создания «бастионов-поясов» из высотной *несоразмерной застройки*, призванных обрамлять ближнюю периферию столичного мегаполиса, как бы защищать её от вторжения *соразмерной застройки* – среднеэтажной, малоэтажной. Указанные предопределения обнаруживаются пониманием как суммирование следующих неотвратимых для *несистемы ТАГ* положений:

(ПБ 5.4а-1) после того, как неизбежным образом были совершены соответствующие манипуляции в *дуалистическом законодательстве*¹⁴⁶⁷, начинает в полную силу действовать принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принцип, обеспечивающий нелимитированные (с формально-юридической точки зрения) возможности для максимизации *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициарами строительства*;

(ПБ 5.4а-2) предопределено указанным интересам стать объектами **максимизации прибыли** от продажи созданной строительной продукции благодаря логическому и экономическому понуждению учитывать следующие основные факторы классического-универсального девелопмента: (1) «location-location-location» - обеспечение максимальной близости к центру мегаполиса, что в рассматриваемом случае является максимальной близостью к «ближней периферии мегаполиса»; (2) максимизация объёма застройки на каждой локальной территории-площадке, прежде всего за счёт максимизации высотности застройки; (3) иные факторы¹⁴⁶⁸;

(ПБ 5.4а-3) в силу соответствующих исторических традиций предопределено, чтобы творимое на территории столичного мегаполиса становилось бы примером для того, что творится за его пределами. В данном случае это указывает на предопределение для того, чтобы создавалась *несоразмерная застройка* высотная на «ближней периферии мегаполиса» также и со стороны сопряжённых административных образований, не включённых в новые, расширенные границы столичного мегаполиса. Иными словами, неотвратимо-неизбежно предопределено быть тому, чтобы в условиях применения *несистемы ТАГ*: (1) создавались «бастионы-пояса» из высотной *несоразмерной застройки*, обрамляющих ближнюю периферию столичного мегаполиса и как бы уберегающих её от вторжения *соразмерной застройки* – среднеэтажной, малоэтажной; (2) создавалась *неидентичная морфология застройки города-мегаполиса* – деструктивная морфология неполяризованная-

¹⁴⁶⁷ Речь идёт о положениях, отмеченных, в частности, в определении понятия «*феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*».

¹⁴⁶⁸ Описание иных факторов см. пункты ПБ 5.4б, ПБ 5.4в, ПБ 5.4г.

недифференцированная, диаметрально противоположная морфологии поляризованной-дифференцированной - той морфологии застройки, которой предопределено быть создаваемой в условиях применения *системы зонального-правового градорегулирования*¹⁴⁶⁹;

(**ПБ 5.4а-4**) предопределено, чтобы не было абстрактным и как бы отвлечённым от жизни горожан понятие *неидентичная морфология застройки города*-мегаполиса, но, чтобы это понятие отражало бы вполне конкретные проявления деструкции такой жизни, а именно: (1) проявления деструкции в виде создания «избыточной-ненужной транспортной работы» по нерациональному, но принудительному перемещению горожан из периферии в центр и обратно в сочетании с необязательно созданной нерешаемостью-тупиковостью этой проблемы - невозможностью догнать даже активному магистральному транспортному строительству его всегда опережающее жилищное строительство; (2) деструкции в иных проявлениях (их описания см. ниже пункты ПБ 5.4б, ПБ 5.4в, ПБ 5.4г).

Предопределения (ПБ 5.4б) в виде неизбежности совершения попыток отрицания принципа «location-location-location» применительно к жилищным комплексам (ЖК) на присоединённых территориях (ЖК, задолго до экспансии новых территорий подготовленных-придуманных), для обеспечения рентабельности которых должна была планироваться прокладка за бюджетные средства дорогостоящих магистральных транспортных связей, - попыток, исходно обречённых быть неуспешными-деструктивными в части отрицания указанного принципа. Предопределения обнаруживаются пониманием как суммирование следующих неотвратимых для *несистемы ТАГ* положений:

(**ПБ 5.4б-1**) предопределено быть последовательным этапам в исчерпании территориальных ресурсов для жилищного строительства вплоть до осознания необходимости совершить «административную аннексию» сопряжённых территорий;

(**ПБ 5.4б-2**) предопределено было, чтобы такое осознание формировалось в соответствии с универсальными законами классического девелопмента, а именно:

(ПБ 5.4б-2-1) в своё время должно было состояться формирование целевой установки, согласно которой: должна быть приобретена дешёвая земля для будущего строительства где-то на периферии мегаполиса; дешёвой должна быть земля по причине её первоначальной удалённости-недоступности;

(ПБ 5.4б-2-2) должны быть продуманы условия и способы наращивания ценности и, соответственно, цены приобретённой «задёшево» земли;

¹⁴⁶⁹ Иллюстрации альтернативных видов морфологии застройки мегаполисов представлены вместе с соответствующими комментариями на рис. 19-2.3А, 19-2.3Б, 25, 26.

(ПБ 5.46-2-3) такие способы – это ничто иное, как строительство за бюджетные средства соответствующих транспортных магистралей;

(ПБ 5.46-2-4) обеспечить такие условия могут только *альфа-бенефициары строительства*, которые ради своих *выгодоприобретательных интересов* могут воздействовать на принятие соответствующих норм *дуалистического законодательства*, а также на принятие соответствующих административных решений, включая решения об «административной аннексии» тех территорий, на которых заблаговременно была куплена дешёвая земля для будущего строительства;

(ПБ 5.46-3) предопределено было происходить событиям так, как и было задумано, с дополнениями в виде некоторых последствий;

(ПБ 5.46-4) предопределено было, чтобы решения по созданию магистральных транспортных связей с центром мегаполиса периферийных территорий, предназначенных для нового строительства, принимались бы согласно следующей понуждающей логике, применяемой при *несистеме ТАГ*:

(ПБ 5.46-4-1) выбор приоритетов относительно строительства тех или иных магистралей является прерогативой соответствующих субъектов в составе *альфа-бенефициаров строительства*;

(ПБ 5.46-4-2) выбор конкретной магистрали для строительства – это есть неформальная услуга, которая, согласно законам ведения бизнеса, должна быть компенсирована, чему в своё время предопределено отразиться неизбежным образом в завышенной цене продаваемой жилищной продукции;

(ПБ 5.46-5) в условиях применения *несистемы ТАГ* заведомо предопределено, чтобы:

(ПБ 5.46-5-1) проектирование и строительство было нацелено на создание *несоразмерной застройки*, преимущественно высокоэтажной.

(ПБ 5.46-5-2) создавалась парадоксальная ситуация в виде того, что на периферии возникает не то, что следовало бы ожидать, - не *соразмерная застройка* средне- и малоэтажная, но нечто прямо противоположное - *несоразмерная застройка* высотная;

(ПБ 5.46-5-3) указанная ситуация являлась бы парадоксальной только внешне. На самом деле она должна отражать логическую закономерность, которая не наблюдается в условиях функционирования подлинного рынка недвижимости, направляемого *системой ЗПГ*, но которая является неотвратимой неизбежностью в условиях функционирования *несистемы ТАГ* – неизбежностью, причины возникновения которой описаны ниже;

(ПБ 5.4б-6) с некоторого момента начинаю действовать рыночные законы, но в их деформированном проявлении, а именно:

(ПБ 5.4б-6-1) более высокая цена для более удалённой застройки (для жилья в рассматриваемом периферийном ЖК) неизбежно провоцирует выравнивание цен в сторону их искусственного-принудительного завышения для более приближенной к центру застройки. То есть должно происходить искусственное завышение цен в масштабе всего мегаполиса, поскольку иначе жильё в рассматриваемом ЖК не будет конкурентноспособным – не будет продаваться, чего соответствующий, влиятельный *альфа-бенефициар строительства* допустить не может;

(ПБ 5.4б-6-2) другая опасность для конкурентноспособности рассматриваемого ЖК с *несоразмерной застройкой* высотной возникает тогда, когда рядом окажется *соразмерная застройка* средне- и малоэтажная, продаваемая по той же цене, или по меньшей цене;

(ПБ 5.4б-7) в силу предшествующего предопределения и для того, чтобы «не прогореть», *альфа-бенефициары строительства*, курирующие создание рассматриваемых типов ЖК, должны обеспечить невозможность появления поблизости от ЖК конкурентов, предлагающих *соразмерную застройку*, – должны особым образом повлиять на содержание местных *документов градостроительного проектирования*, должны обеспечить на долгие годы вперёд создание *неидентичной морфологии застройки* на соответствующей периферийной территории;

(ПБ 5.4б-8) таким образом, при *несистеме ТАГ*:

(ПБ 5.4б-8-1) предопределено состояться попыткам отрицания принципа «location-location-location» применительно к жилым комплексам, создаваемым на территориях, присоединённых к столичному мегаполису;

(ПБ 5.4б-8-2) предопределено быть этим попыткам неуспешными, поскольку они: деструктивно воздействуют на рынок жилья в масштабах всего столичного мегаполиса, включая искусственное завышение цены «доступного жилья» в *несоразмерной застройке*¹⁴⁷⁰, а на локальных территориях фактически упраздняют конкуренцию в виде «насильной ликвидации» возможностей целенаправленного создания *соразмерной застройки* средне- и малоэтажной; упраздняют методы правового градорегулирования ради обеспечения

¹⁴⁷⁰ См. «доступное жильё» - предопределения для ныне практикуемой несистемы точечного-административного градостроительства.

выгодоприобретательных интересов особо влиятельных альфа-бенефициаров строительства.

Предопределения (ШБ 5.4в) в виде неизбежности создания избыточно больших меж-уличных территорий, суть – гипертрофированных кварталов (микрорайонов), или неизбежности для создаваемой уличной сети быть недостаточно частой-плотной, но быть ей достаточно редкой-низкоплотной для обеспечения стабильного-неустрашимого существования транспортных заторов даже при относительно не очень высоком уровне обеспеченности местного населения личным автомобильным транспортом. Указанные предопределения обнаруживаются пониманием как суммирование следующих неотвратимых для *несистемы ТАГ* положений:

(ШБ 5.4в-1) предопределено, что выгодоприобретение для альфа-бенефициаров строительства должно обеспечиваться, среди прочего, уменьшением удельных затрат на строительство, а такое уменьшение происходит, в том числе, и за счёт увеличения габаритов строящихся зданий – их увеличения как по протяжённости, так и по высоте;

(ШБ 5.4в-2) в условиях применения *несистемы ТАГ* предопределено, чтобы утверждалась свобода от соблюдения *ценностей пространственных базовых*, включая утверждение возможности превышать максимальные размеры кварталов – те размеры, которые являются одним из условий, при наличии которых возникает сама возможность для создания *соразмерной застройки*¹⁴⁷¹;

(ШБ 5.4в-3) предшествующие предопределения порождают следствие-предопределение, согласно которому при *несистеме ТАГ* неизбежно быть тому, чтобы создаваемая уличная сеть всегда была бы редкой, или недостаточно частой для обеспечения движения автотранспорта без заторов¹⁴⁷²;

(ШБ 5.4в-4) предопределено существовать такой связи, когда редкая уличная-квартальная сеть предопределяет неизбежность существования редкой магистральной транспортной сети¹⁴⁷³;

(ШБ 5.4в-5) предопределено, чтобы факты, свидетельствующие о недостаточности уличной сети и магистральной сети понуждали бы к тому, чтобы форсировались работы по созданию дополнительных магистральных транспортных сетей, и чтобы эти работы при

¹⁴⁷¹ См. *критериальная шкала соразмерной застройки*.

¹⁴⁷² Столичный мегаполис имеет значения плотности улично-дорожной сети в 3-4-5 раз ниже значений для мегаполисов сопоставимого ряда. См.: <https://zhgzhg1.livejournal.com/561.html>

¹⁴⁷³ См. *предопределения логики (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной*.

несистеме ТАГ организовывались бы не иначе, как на принципах «апостериорного-догоняющего планирования»;

(ШБ 5.4в-6) само существование *несистемы ТАГ* предопределено необходимостью приоритетного обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*, что предопределяет такое положение дел, когда скорость наращивания объёмов *несоразмерной застройки* как бы «естественным образом» превышает скорость наращивания магистральных транспортных сетей, что в свою очередь предопределяет неизбежность «неправильного планирования» таких сетей «задним числом» (вослед ушедшему-уходящему «поезду жилищного строительства») и перманентное существование транспортной проблемы, несмотря на постоянные усилия по её форсированному решению¹⁴⁷⁴.

Предопределения (ШБ 5.4г) в виде неизбежности создания повсеместной гомогенности-одинаковости квартирографии для возводимых жилых комплексов или иначе – в виде неизбежности обеспечения социальной разобщённости-недружественности горожан посредством распространения универсальной *несоразмерной застройки*. Указанные предопределения обнаруживаются пониманием как суммирование следующих неотвратимых для *несистемы ТАГ* положений:

(ШБ 5.4г-1) предопределено то, что обеспечение на высоком уровне выгодоприобретений для *альфа-бенефициаров строительства* должно происходить, среди прочего, посредством поддержания относительно высокой скорости продаж созданной жилищной продукции - скорости, которая прямым образом зависит от широты контингента потенциальных покупателей квартир, то есть, имеет место такая зависимость: чем выше диапазон размеров квартир в жилом комплексе, тем шире контингент покупателей, а чем выше такой контингент, тем выше скорость продаж квартир, что положительно сказывается на объёмах реально получаемых выгодоприобретений;

(ШБ 5.4г-2) предшествующее предопределение обращается в такую ситуацию, когда в условиях применения *несистемы ТАГ* (посредством которой отвергнуто градостроительное зонирование и, соответственно, упразднены возможности для соответствующего правового регулирования) для значительной части строящихся жилых комплексов соотношение между самыми большими квартирами и самыми маленькими квартирами в ЖК составляют 4-5-6 и более раз¹⁴⁷⁵;

¹⁴⁷⁴ См. *планирования альтернативные виды – упреждающее-необманное планирование и догоняющее-обманное планирование.*

¹⁴⁷⁵ См. «Вопросы о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

(ПБ 5.4г-3) предопределено быть тому, что создание указанного избыточно широкого разброса в размерах квартир в жилых комплексах – это создание условий (осознанное-безразличное, или не осознанное) для блокирования процессов социализации горожан на локальном уровне, для блокирования их небезразличного, дружественного друг к другу отношения, создание условий для деструктурирования города в социальном и психологическом отношениях¹⁴⁷⁶;

(ПБ 5.4г-4) предопределено, чтобы отношение горожан к *несоразмерной застройке* (несоразмерность которой определяется также и локальным смещением квартир, несопоставимых по размерам, - непозволительно широким диапазоном размеров квартир в ЖК¹⁴⁷⁷) менялось со временем, в том числе и в таком проявлении, при котором некогда «недоданное» горожанам (в части несоблюдения требований *соразмерности застройки*) будет ими «компенсироваться» по собственной инициативе путём *исхода из такой застройки* с последующим возникновением для неё деструктивных последствий в отношении проблем продолжения существования в неизменном виде¹⁴⁷⁸.

ПРЕДОПРЕДЕЛЕНИЯ (ПБ 6) для максимизации *несистемы ТАГ* в процедурном отношении (ПБ 6.1), морфологическом отношении (ПБ 6.2), в отношении обеспечения её комплементарного-неистинного восприятия (ПБ 6.3).

Предопределения (ПБ 6.1) для максимизации *несистемы ТАГ* в процедурном отношении – для максимизации, завершаемой как бы «приватизацией» *альфа-бенефициарами строительства публичной функции градорегулирования*. Путь к такой максимизации предзадан следующими вехами – предопределено было:

(ПБ 6.1а) фактически отвергнуть с самого начала *ценности пространственные базовые* в их юридически значимом параметрическом выражении (см. ПБ 6.2а);

(ПБ 6.1б) фактически упразднить юридическую значимость положений *генерального плана* и отвергнуть необходимость подготовки на регулярной основе плана его комплексной реализации;

(ПБ 6.1в) активно содействовать развёртыванию *дуалистического законодательства* в его самых разнообразных проявлениях¹⁴⁷⁹;

¹⁴⁷⁶ См. *несоседство-недружество – явление, которому предопределено возникать в жилых комплексах, создаваемых в условиях псевдоградорегулирования.*

¹⁴⁷⁷ См. *критериальная шкала соразмерной застройки.*

¹⁴⁷⁸ См. *цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и «волны аварийности МКД» при различных типах градорегулирования.*

¹⁴⁷⁹ Среди многого иного см. показательный пример-кейс, описанный в определении понятия *плата за изменение вида, видов разрешённого использования недвижимости.*

(ПБ 6.1г) отвергнуть необходимость применение института *градостроительного зонирования*¹⁴⁸⁰;

(ПБ 6.1д) неофициально применять самым активным образом деструктивный принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*; взамен применения правовых инструментов градостроительного зонирования содействовать внедрению избыточных административных барьеров путём узаконения «архитектурно-градостроительных решений», решений относительно «архитектурно-градостроительного облика» объектов строительства¹⁴⁸¹;

(ПБ 6.1е) применять псевдо-правовые, специально созданные процедуры «планирования наоборот - вдогонку за непредсказуемой застройкой»¹⁴⁸²;

(ПБ 6.1ж) состояться неофициальной «приватизации» публичной функции градорегулирования посредством совокупности противоречивых норм *дуалистического законодательства*¹⁴⁸³.

Предопределения (ПБ 6.2) для максимизации *несистемы ТАГ* в морфологическом отношении – для максимизации, перспектива завершения которой явлена в образе неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки столичного мегаполиса. Доказано, что морфология застройки в значительной мере предопределяется порядком градорегулирования, практикуемым в городе¹⁴⁸⁴. Путь к указанной морфологической максимизации предзадан следующими вехами – предопределено было:

(ПБ 6.2а) фактически отвергнуть с самого начала *ценности пространственные базовые* в их юридически значимом параметрическом выражении (см. ПБ 6.1а);

(ПБ 6.2б) отказаться от упреждающего межевания территорий расположения многоквартирных домов¹⁴⁸⁵;

¹⁴⁸⁰ См.: *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; феномен правил землепользования и застройки для Москвы.*

¹⁴⁸¹ См.: *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства; АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение.*

¹⁴⁸² См.: *непланирование как замещение подлинного планирования, а также как неизбывная потребность для псевдоградорегулирования; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования.*

¹⁴⁸³ См.: *«приватизация» градорегулирования – проявление максимальное; «приватизация» публичного градорегулирования как опция, предоставляемая новеллами дуалистического законодательства.*

¹⁴⁸⁴ См. «Вопросы о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹⁴⁸⁵ См. *предопределения логики (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межевания территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства.*

(ПБ 6.2в) фактически узаконить создание повсеместно *несоразмерной застройки* во исполнение принятого к реализации деструктивного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

(ПБ 6.2г) разрешить развёртывание деструктивного процесса «разбрасывания» по всей территории мегаполиса *«неприкаянных небоскрёбов»*;

(ПБ 6.2д) создать несоразмерно маленький-недостаточный новый центр мегаполиса, который по логике его существования призван был стать ориентированным на распространение-развитие мега-центром мегаполисом, но не стал таковым по причине непонимания взаимосвязей правовых и экономических вопросов регулирования, отвержения правовых инструментов *градостроительного зонирования*;

(ПБ 6.2е) распространяться высотной *несоразмерной застройке* на ближней периферии мегаполиса с упразднением-вытеснением возможности формирования там средне- и малоэтажной *соразмерной застройки* (см. выше пункты ПБ 5.4а и ПБ 5.4б);

(ПБ 6.2ж) утвердиться тенденции формирования *неидентичной морфологии застройки* – деструктурирующей город неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки, утвердиться процессу *«шанхаизации-токиизации»* столичного мегаполиса¹⁴⁸⁶ (см. рис. 25, 26).

Предопределения (ПБ 6.3) для максимизации несистемы ТАГ в отношении обеспечения её комплементарного-неистинного-ошибочного восприятия. Невозможно было бы существовать и активно применяться указанной несистеме без наличия незнания-непонимания её подлинной сути и, соответственно, непонимания её противоречивости-деструктивности. Для обеспечения такого наличия предопределено создавать и использовать соответствующие технологии, элементами которых являются, например:

(ПБ 6.3а) само *дуалистическое законодательство*, точнее, эксплуатация того распространённого предубеждения, согласно которому закон, якобы, не может содержать противоречия, а если мнение о их наличии возникает, то таким мнениям заведомо предопределено быть ошибочными¹⁴⁸⁷;

(ПБ 6.3б) создание ситуации, при которой проектировщики, архитекторы фактически становятся заложниками *несистемы ТАГ*, но, не осознавая этого, довольны таким обстоятельством – довольны потому, что им кажется, что они приобрели свободу от их сковывающих ограничений *градорегулирования* – приобрели, якобы, подлинную, ничем не

¹⁴⁸⁶ См. «шанхаизация-токиизация» - символы максимизации неидентичной морфологии застройки мегаполисов в условиях псевдоградорегулирования.

¹⁴⁸⁷ См.: феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании; тупики, по ошибке созданные: сущность, причины возникновения, примеры.

ограниченную свободу архитектурного творчества, что на самом деле обращается в тривиальное и унижительное заложничество *выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства*¹⁴⁸⁸.

Заключение

1. После проведённого логико-правового исследования стало понятным, что эксперимент над столичным мегаполисом по внедрению в него *несистемы точечного-административного градостроительства* должен быть признан успешным (см. введение). Это, во-первых.

В том отношении успешным, что в действительности, на практике (законодательной, проектной, строительной) состоялась реализация непровозглашённой (не случайно умалчиваемой) цели эксперимента, состоящей в проверке возможности особо не напрягаться в части составления планов задуманного на будущее и их публичного предъявления, поскольку «чему должно, то и сбудется», а потому всё, что бы ни сбывалось-делалось следует воспринимать как оправдание всего и всегда - всего, что бы ни случилось в отношении применения, или не применения законов *градорегулирования*, а также капризов управления. То есть, фактически состоялось негласное приятие парадигмы сиюминутности-ситуативности-непланирования и отвержение альтернативной парадигмы устойчивости-системности-планирования¹⁴⁸⁹.

Однако, есть нечто, что должно быть отмечено дополнительно, во-вторых. Это неизбежная противоречивость избранной парадигмы, реализуемой посредством *несистемы ТАГ*. Поскольку же долго не живёт то, что внутри себя содержит противоречия, то объективным образом (волей-неволей - принудительно) стоит задача: либо осознанно, неопределённо долго удерживать от развала несистему с уяснением того, как долго и с какими последствиями это можно будет делать; либо, осознав неизбежность, приступить к выстраиванию «отодвинутой в сторону, но не навсегда забытой» *системы зонального-правового градорегулирования*.

2. Выяснилось также, что фактически состоявшееся раздвоение-разрывание градорегулирования не было и не является обязательным, а состоялось оно по причине отвержения (осознанного, или не осознанного) *ценностей пространственных базовых (ЦПБ)* в их юридически значимом параметрическом выражении (см. пункты ПБ 6.1а, ПБ 6.2а). Поскольку же такое отвержение не допустимо в принципе (ни в прошлом, ни в настоящем, ни

¹⁴⁸⁸ См. *архитектурные шедевры подлинные и мнимые; заложничество при псевдоградорегулировании (при несистеме ТАГ); внешний облик объектов; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение.*

¹⁴⁸⁹ См. *парадигмы градорегулирования альтернативные.*

в будущем), то оно не может далее продолжаться, а после неизбежного-принудительного приятия **ЦПБ** последует саморазвёртывание объективных и квази-объективных законов градорегулирования, понуждающих (по принципу «хочешь, не хочешь») всех субъектов (включая также и **альфа-бенефициаров строительства**) остановить деструктивные процессы и переключиться на формирование **соразмерной застройки** и вслед за ней – на озидание **идентичной морфологию застройки** мегаполиса в целом.

Стратегическое планирование и территориальное планирование – соотношение согласно дуалистическому законодательству – см. **границы зон планируемого размещения объектов – понятие, демонстрирующее технологии создания тупиковых противоречий - содержательных и формально-юридических**

Строительного производства наращивание объёмов посредством несоразмерной застройки – см. **олигополия строительной отрасли – взгляд со стороны градорегулирования**

Структурность, бесструктурность в градорегулировании¹⁴⁹⁰

Понятие «структурность» яснее воспринимается со стороны противоположного понятия – «бесструктурность».

Бесструктурность – это равенство-неразличимость всего и везде, это хаос. В градорегулировании равенство-неразличимость всего и везде символизируется принципом **локальной-внесистемной максимизации застройки**. Обеспеченная **дуалистическим законодательством** повсеместная реализация этого принципа в рамках **несистемы точечного-административного градостроительства** неотвратимо ведёт к морфологии застройки неполяризованной-недифференцированной-выровненной¹⁴⁹¹ - морфологии, гарантирующей неэффективное функционирование урбанизированных территорий¹⁴⁹².

Студии как проявление ошибочной позиции допущения того, что меньше минимального-необходимого, - что не дозволено в градорегулировании¹⁴⁹³

¹⁴⁹⁰ См. также **морфология застройки города, виды морфологии застройки города; идентичность морфологии застройки города.**

¹⁴⁹¹ См. рис. 19-4.2В (правый блок), а также рис. 25 и **прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса.**

¹⁴⁹² См. **эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики.**

¹⁴⁹³ См. также **выгодоприобретательные интересы в градорегулировании.**

Существует феномен недодуманных словоупотреблений в псевдоградорегулировании¹⁴⁹⁴. Одним из проявлений этого феномена является позиция (А) *альфа-бенефициаров строительства*, согласно которой:

- 1) должна быть реакция на недопущения от несостоявшейся продажи жилищной продукции – несостоявшейся по причине невысокого платёжеспособного спроса населения;
- 2) в качестве такой реакции должны быть использованы все способы, включая и такой, как создание жилья в размерах меньше минимального-необходимого-допустимого в виде, так называемых, студий (см. рис. 23) по принципу «если есть спрос, до должно быть обеспечено и предложение».

Эта позиция (А) должна быть оценена путём её сопоставления с иной позицией (Б), которая исходно, «вне времени» существует в силу объективной логики рационального-системного-справедливого градорегулирования¹⁴⁹⁵. Позиция (Б) раскрывается в следующих положениях.

1. Первый пункт позиции (А) совпадает с первым пунктом позиции (Б).

2. По второму пункту существуют следующие два вида положений, являемых со стороны позиции (Б).

2.1. Положения относительно, якобы, допустимости создания жилья в размерах меньше минимального-необходимого-допустимого.

2.1.1. Право не может быть отвергнуто навсегда от применения в городе.

2.1.2. Право начинается с закона, а закон начинается с запрета¹⁴⁹⁶ как способа защиты ценностей пространственных – первоначально *ценностей пространственных базовых*.

2.1.3. Соблюдение ценностей пространственных базовых – это соблюдение запрета на создание объектов-пространств в размерах меньше минимального-необходимого, включая минимальные размеры квартир (см. рис. 4, 23).

2.1.4. **Неустановление требования 2.1.3 недопустимо, поскольку это равнозначно косвенному разрешению на «расчеловечивание» горожан путём дозволения совершать прямые преступления - переступления через требования безопасности, которые должны устанавливаться федеральным законодательством о техническом регулировании – в данном случае как совокупные требования функциональной, гигиенической, психологической, социальной безопасности¹⁴⁹⁷.**

¹⁴⁹⁴ См. *недодумывания и умолчания в градорегулировании*.

¹⁴⁹⁵ См. *справедливость-рациональность, рациональность-справедливость в градорегулировании*.

¹⁴⁹⁶ См. *запреты в градорегулировании*.

¹⁴⁹⁷ См. пояснения к рис. 4, где отображены законодательные особенности решения рассматриваемого вопроса, а также связанные с этим коллизии, в том числе относящиеся к превышению полномочий органами региональной власти.

2.2. Положения относительно использования всех способов реакции на недостаточно высокий платёжеспособный спрос населения в отношении жилищной продукции – реакции по принципу «если есть спрос, до должно быть обеспечено и предложение».

2.2.1. Во-первых, **указанный маркетинговый принцип не может иметь приоритета над императивным требованием безопасности, согласно которому не должны создаваться объекты-пространства в размерах меньше минимального-необходимого-допустимого.**

2.2.2. Во-вторых, действительно, должны быть задействованы все способы содействия гражданам в приобретении жилья (все – кроме незаконных, см. пункт 2.2.1). В ряду этих способов особое внимание должно быть обращено на:

- содействие строительству в массовом масштабе **наёмных-арендных домов коммерческого использования;**

- тот факт, что в действительности такого содействия не происходит. Главная причина бездействия в указанном отношении состоит в том, что такое строительство нуждается в правовых гарантиях со стороны градостроительного зонирования, которое фактически отвергнуто в условиях применения **несистемы точечного-административного градостроительства**. То есть, неизбежным-закономерным является фактическое отсутствие такого строительства, несмотря на острую потребность в нём, - отсутствие, обеспеченное благодаря намеренному отказу от создания правовым градорегулированием условий для такого строительства¹⁴⁹⁸.

Сумбур как неизбежность в условиях псевдоградорегулирования

Сумбур – это ситуация:

- реально существующая в проявлениях нематериальных и материальных;

- наслоения одного непонятого положения на другое непонятое положение, которое наслаивается на третье, четвёртое, пятое и т.д. положения, также оставшиеся не понятыми, что может увековечивать непонимание навсегда - «в грядущую глубину веков», включая непонимание, намеренно-небескорыстно создаваемое¹⁴⁹⁹;

- непонимания, подстёгиваемого к распространению и защищаемого от упразднения по причине реализации **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства** - интересов, транслируемых в противоречивые нормы дуалистическое

¹⁴⁹⁸ См. **наёмные-арендные дома коммерческого использования.**

¹⁴⁹⁹ См., например, **апартаменты – уразумение с помощью методологии определения понятий градорегулирования; санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.**

законодательство о градорегулировании¹⁵⁰⁰ и далее – в практику проектирования и строительства, а также в деформируемую морфологию застройки города¹⁵⁰¹.

Схема расположения ЗУ на кадастровой карте территории – деформирующее воздействие схемы на градорегулирование – см. *Вопросы технологии застройки посредством «закона о реновации» правовых методов на квазиправовые методы градорегулирования*¹⁵⁰²

Текст закона как памятник намерений, включая небескорыстные¹⁵⁰³

Текст закона – это:

1) то, наличие в чём ошибок категорически недопустимо, кроме непреднамеренных, фразеологических (не сущностных) ошибок, наличие которых терпится вплоть до момента их немедленного-оперативного исправления;

2) то, наличие в чём очевидных противоречий категорически недопустимо, поскольку очевидность указывает на нечто иное, чем случайные противоречия, - указывает одновременно на имеющееся у законодателя предваряющее знание о:

- наличия очевидного противоречия в тексте законопроекта – знание, имевшееся уже в процессе подготовки законопроекта, до принятия закона;

- том, что несмотря на очевидные противоречия, закон обязательно будет принят по причине приоритета целесообразности над логикой права, рациональности и справедливости¹⁵⁰⁴ – приоритета, негласно утверждаемого **альфа-бенефициарами строительства** в условиях применения **несистемы ТАГ**.

Иными словами, сам по себе текст закона может стать «опасным», поскольку доступное для каждого мыслящего субъекта прочтение и осмысление текста может обратиться в

¹⁵⁰⁰ См. *дуализм законодательства о градорегулировании; «шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании.*

¹⁵⁰¹ См. *альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса;* см. также рис. 25 - визуальный символ морфологии застройки неполяризованной-недифференцированной.

¹⁵⁰² Указанный текст размещён по адресу:

[https://urban.hse.ru/data/2017/08/14/1174402466/Градрег%20в%20законе%20о%20реновации%20\(07%2008%2017\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2017/08/14/1174402466/Градрег%20в%20законе%20о%20реновации%20(07%2008%2017).pdf)

¹⁵⁰³ См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании; «шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании; заложенность при псевдоградорегулировании; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства; абсурд как достижение максимальной противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве.*

¹⁵⁰⁴ См. *целесообразность в градорегулировании.*

соответствующих случаях не столько в понуждение к правоприменению, сколько стать публичным порицанием законодателя – памятником его небескорыстных намерений¹⁵⁰⁵.

Теория градорегулирования¹⁵⁰⁶ - это то:

- что существует объективно и обладает свойством логического саморазвёртывания в неопровержимых доказательствах перед непредвзятым мышлением вопрошающих аналитиков¹⁵⁰⁷;

- что ныне явлено смесью из нематериализованных в текстах истин и материализованных в текстах и иных проявлениях истин, полу-истин, недомысленных псевдо-истин и ложных положений (где последние обретают объяснения своему псевдосуществованию);

- что в её истинной части соотносится с тем, что называется **система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ)**, а в неистинной части – с тем, что явлено в практике как **несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)**;

- существование чего в истинной части должно отрицаться при несистеме ТАГ: (а) либо посредством умолчаний; (б) либо посредством создания псевдозаконодательства с внедрением в него противоречий и подмен¹⁵⁰⁸; (в) либо посредством предъявления попыток создания анти-теории градорегулирования, отрицающей возможность, необходимость и целесообразность градорегулирования, которое, якобы, должно быть замещено саморазвитием города с изгнанием из него субъектов системного регулирования¹⁵⁰⁹;

- что доказывает ущербность анти-теории «самопроизвольного развития города без упреждающего градорегулирования»¹⁵¹⁰ (анти-теории, явленной не столько в аналитических текстах, сколько в практике **ручного управления**), в том числе, в отношении ложности-нерациональности-деструктивности следующих положений и принципов: (а) положения о допустимости отрицания необходимости **запретов** и **ценностей пространственных базовых** в градорегулировании; (б) принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**; (в) принципа «исправления содеянного апостериори – вдогонку за неисправимыми

¹⁵⁰⁵ См., например: *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; феномен правил землепользования и застройки для Москвы; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.*

¹⁵⁰⁶ См. также: *аксиоматика градорегулирования – подлинного-правового; доказательность в градорегулировании; градорегулирование как сама себя воспроизводящая система; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики; феномен культивирования вседозволенности на основе, якобы, принципиальной некритериальности градорегулирования.*

¹⁵⁰⁷ См. *аксиоматика градорегулирования, логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования.*

¹⁵⁰⁸ См., например: *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.*

¹⁵⁰⁹ См. *идентичность морфологии застройки города.*

¹⁵¹⁰ См. принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки.*

ошибками»¹⁵¹¹; (в) положения о мнимой эффективности несистемы ТАГ по причине её целесообразности¹⁵¹² – её прилаженности к достигнутым компетенциям ныне практикующих административных представителей *альфа-бенефициаров строительства*;

- что неизбежным образом переформатирует сложившиеся к настоящему времени неаутентичные представления о *компетенциях в области градорегулирования*.

Подлинная теория градорегулирования не нуждается в теоретиках как «первооткрывателях», поскольку они в принципе не могут сказать ничего действительно нового – ничего такого, что прежде в этой теории уже не содержалось бы, кроме «впервые» случившегося индивидуального открытия-оформления словами-доказательствами некоего фрагмента из «вневременного» целостного содержания для предъявления чего-то прежде неведомого самому себе и всем прочим заинтересованным и не заинтересованным субъектам¹⁵¹³.

Терминология специальная для псевдоградорегулирования

Такой терминологии предопределено быть создаваемой, поскольку *дуалистическое законодательство* существует на основе внедрения в нечто подлинное – в необходимое и достаточное, то есть, производит лишнее-избыточное в виде неких «новых понятий» - суть подмен.

Поэтому суждено появляться понятиям, которым совсем не обязательно быть, таким, например, как «архитектурно-градостроительное решение», «архитектурно-градостроительный облик», «цифровое мастер-планирование» и проч.¹⁵¹⁴

Техноцентрический подход и антропоцентрический подход в градорегулировании –

см. *антропоцентрический и техноцентрический подходы в градорегулировании* – *объективные критерии отличия*

*Типы градорегулирования*¹⁵¹⁵.

¹⁵¹¹ См. *предопределения логики (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной*.

¹⁵¹² См. *целесообразность в градорегулировании; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики*.

¹⁵¹³ См. *аксиоматика градорегулирования, логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования*.

¹⁵¹⁴ См. *АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение; «цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования*.

¹⁵¹⁵ См. также: *градорегулирование и градостроительство; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики*.

В период постсоциалистического существования градорегулированию в России суждено было раздвоиться на два типа по признаку наличия/отсутствия местными «законами» (правилами землепользования и застройки) установленных правовых режимов использования земельных участков – установленных в виде юридически значимых **градостроительных регламентов**.

Наличие таких законодательных установлений обеспечивается тем типом градорегулирования, который называется **системой зонального-правового градорегулирования**.

Отсутствие таких законодательных установлений обеспечивается тем типом градорегулирования, который называется административным градостроительством. Указанное отсутствие должно обеспечиваться неформализованными (прежде всего в части параметров строительства) индивидуальными административными предписаниями, от случая к случаю принимаемыми.

Административное градостроительство явлено двумя подтипами:

- нормативное-административное градостроительство социалистического толка, при котором фиксировались и соблюдались соответствующие показатели, характеризующие **ценности пространственные базовые**;

- точечное-административное градостроительство рыночного типа – **несистема точечного-административного градостроительства**, при которой на законодательном уровне были упразднены в качестве юридически значимых показатели, характеризующие ценности пространственные базовые, - были упразднены ради обеспечения интересов потребностей **альфа-бенефициаров строительства**.

Существуют три вида парных связей между типами градорегулирования и **видами морфологии застройки** больших городов¹⁵¹⁶:

1) тип зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ) предопределяет вид морфологии застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной¹⁵¹⁷;

2) тип нормативного-административного градостроительства предопределяет вид морфологии застройки ковшеобразной-территориально-недифференцированной-неполяризованной¹⁵¹⁸;

¹⁵¹⁶ См. раздел 4.2 (стр. 52-60) текста «Вопросы о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации», размещённого по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹⁵¹⁷ См. рис. 8(б2).

¹⁵¹⁸ См. рис. 3(а2).

3) тип точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ) предопределяет вид морфологии застройки выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной¹⁵¹⁹.

Тождественность ложная между генеральным планом и правилами землепользования и застройки – см. *зонирование функциональное и зонирование правовое-градостроительное: особенности и взаимообусловленность*

Точечное-административное градостроительство – см. *несистема точечного-административного градостроительства*¹⁵²⁰

Транспарентность-прозрачность проектирования – *принудительная потребность в отвержении в условиях псевдоградорегулирования*

В условиях дуалистического законодательства¹⁵²¹ существуют противоположные, направленные друг против друга логики – логика рациональности-справедливости¹⁵²² и логика **выгодоприобретательных интересов** – интересов необщих.

Логика рациональности-справедливости, как и всякая иная логика, должна быть доведена до конца - максимизирована, и тогда она имеет своим конечным результатом гарантии прав владельцев недвижимости в отношении её текущего и будущего использования. Понятно, что такой результат не может быть представлен никаким иным образом, как только в виде **градостроительных регламентов** в составе **правил землепользования и застройки**, а достижение этого результата не может происходить иначе, как только посредством открытого для общественности, для всех граждан транспарентного процесса градорегулирования¹⁵²³.

Логика выгодоприобретательных интересов необщих также должна быть максимизирована (особенно в ситуации обнаруженного отсутствия субъектов, которые противодействовали бы максимизации этой логики) и тогда выяснится, что её конечным результатом является безусловная реализация принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** ради выгодоприобретательных интересов немногих - **альфа-бенефициаров строительства**. Такая максимизация не может быть выполнена иначе, как

¹⁵¹⁹ См. рис. 3(б2).

¹⁵²⁰ См. также *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

¹⁵²¹ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

¹⁵²² См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

¹⁵²³ См. *публичность и квазипубличность процедур градорегулирования*.

только за счёт «недодачи» *ценностей пространственных базовых* – за счёт «недодачи должного» - того, что полагается иным, кроме немногих - полагается *бета-бенефициарам строительства*¹⁵²⁴. Понятно, что «недодача должного» требует непубличности. Вот почему транспарентность-прозрачность должна отвергаться фактически (но никак не номинально - !) в условиях *псевдоградорегулирования*. Такое отвержение имеет разные степени проявления максимальности. «Особо максимальным» стало такое проявление, когда посредством дуалистического законодательства было утверждено, якобы, наличие правовой возможности применять разную мораль в отношениях между властью и гражданами применительно к разным периодам времени¹⁵²⁵.

*Тупики, по ошибке созданные: сущность, причины возникновения, примеры*¹⁵²⁶

В условиях подлинного правового градорегулирования нет возможности существовать тому, что называется «тупиками», поскольку их возникновение заблаговременно предотвращается логическим моделированием регулируемых процессов со стороны обеспечения их целостности и непротиворечивости¹⁵²⁷.

Тупик – это ситуация, когда в рамках законодательной практики нужно двигаться дальше для решения некоторой проблемы, что стало, однако, невозможным по причине «вдруг» обнаруженных противоречий, разрешить которые уже нельзя никаким иным способом, как только путём признания некогда совершённой ошибки и возвращения к началу для её исправления принятием истинных посылок (ранее не осознанных и необоснованно отвергнутых), теперь уже гарантирующих логическое решение проблемы, ошибочно ставшей нерешаемой, но сейчас переставшей таковой быть.

В условиях *несистемы ТАГ* заведомо предопределено существовать тупикам, поскольку они есть следствие противоречий, которые неизбежно порождаются-генерируются этой несистемой. Поскольку проблемы всё же должны решаться, а в условиях функционирования несистемы приходится мириться с неотвратимыми противоречиями, то решения проблем обречены быть квазирешениями - имитациями решений. Далее рассмотрены примеры некоторых проблем, ошибочно созданных в условиях не подлинного градорегулирования.

¹⁵²⁴ См. *качество – особенности восприятия, псевдоизмерения и предъявления при псевдоградорегулировании*.

¹⁵²⁵ См. *«шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании*.

¹⁵²⁶ См. также *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

¹⁵²⁷ См. *целостность как условие недопущения деструктивных проявлений неподлинного градорегулирования*.

Обнаружение тупиков – это результат сопоставления некоторых применяемых логико-правовых моделей организации действий, воспроизведения явлений, понятий с ныне не применяемой логико-правовой моделью, но должной применяться по причине её целостности-непротиворечивости, обеспечивающей выход из ошибочно созданных тупиков и эффективное решение ныне плохо решаемых и не решаемых проблем.

Тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон¹⁵²⁸

Подлинное градорегулирование примечательно тем, что для уяснения его фундаментальных основ не требуются унлублённые, специальные знания, достаточно желания правильно мыслить¹⁵²⁹. Сказанное подтверждается примером выстраивания мышления в отношении проблемы установления санитарно-защитных зон (СЗЗ).

В условиях *дуалистического законодательства* предопределено быть тому, чтобы созданные и реально существующие тупики в виде правовых противоречий, как правило, оставались не замеченными, а создаваемые ими реальные проблемы практики объяснялись бы естественной, якобы, сложностью процесса регулирования. Поэтому такого рода тупики обнаруживаются при сопоставлении применяемой модели регулирования с альтернативной моделью, «навязывающей» себя практике силой неопровержимой доказательности того, что должно быть взамен ошибочно практикуемого ныне. Такая ситуация сложилась в отношении порядка установления санитарно-защитных зон.

Универсальные законы методологии дают нам право первоначально рассмотреть по пунктам альтернативную модель как совокупность положений, которых никак не может не быть – которые обязательно должны быть учтены, закреплены в законодательстве.

1. Функционирование производства неустранимо, и оно неизбежно связано с распространением на окружающую среду вредного воздействия.

2. Распространение вредного воздействия должно регулироваться. У такого регулирования есть своя априорная, несубъективная логика, которая должна быть реконструирована, мысленно восстановлена и воспроизведена в законодательстве с учётом следующих объективных положений.

2.1. Регулирование – это процесс, который начинается с планирования. Если планирование не будет началом, то и для подлинного регулирования не будет возможности состояться. В рассматриваемом случае планирование начинается с отделения (А) территорий,

¹⁵²⁸ См. также *санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.*

¹⁵²⁹ См., например, *аксиоматика градорегулирования.*

которые на соответствующие периоды времени будут, могут быть подвергнуты вредному воздействию от тех или иных производств – существующих, планируемых к созданию, от (Б) территорий, в отношении которых должны быть заявлены гарантии со стороны власти, что они будут освобождены от такого вредного воздействия.

2.2. Для выполнения неустраняемого положения 2.1 существует логикой предопределённая универсальная правовая технология «принудительных» действий, которая описывается следующими положениями¹⁵³⁰.

2.2.1. Указанное отделение территорий вида А от территорий вида Б выполняется посредством установления границ с определённой степенью юридической значимости: сначала в генеральном плане (ГП) и окончательно в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) с фиксацией юридически значимых границ СЗЗ в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Эти границы:

- 1) устанавливаются так, чтобы они совпадали с границами производственных зон;
- 2) служат основанием для последующих действий, включая действия по преобразованию территорий посредством использования правовых инструментов градостроительного зонирования.

2.2.2. Для выполнения тех действий, которые не могут не выполняться, обязательно должны выполняться и которые описаны в пункте 2.2.1, требуется наличие:

- 1) у местной власти права направлять в ЕГРГ для фиксации юридически значимые планируемые границы СЗЗ;
- 2) классификатора видов производств с приписанными каждому из них нормативными размерами СЗЗ.

2.3. По завершении действий вида 2.2.1 (после установления юридически значимых границ СЗЗ первого уровня) происходят последующие действия, которые имеют особенности применительно к производствам, расположение которых запланировано на новых территориях (пункт 2.3.1), и применительно к существующим производствам (пункт 2.3.2).

2.3.1. После установления юридически значимых границ СЗЗ первого уровня (после выполнения действий вида 2.2.1) возникает следующая ситуация и выполняются следующие действия **применительно к производствам, расположение которых запланировано на новых территориях:**

- а) граница производственной территориальной зоны, зафиксированная в ПЗЗ, является одновременно юридически значимой границей СЗЗ – границей, во всех точках которой

¹⁵³⁰ Более подробно – см.:

[https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20\(09%2003%2019\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20(09%2003%2019).pdf)

уровень вредного воздействия на окружающую среду не должен превышать установленной величины;

б) на протяжении всего обозримого периода времени «отныне и впредь» заведомо гарантировано такое размещение всех функций (начиная с жилья), при котором ни одной из них не будет наноситься ущерб посредством несоразмерного вредного воздействия;

в) индивидуальные проекты СЗЗ для конкретных производств подготавливаются на предмет обнаружения фактов действительного распространения СЗЗ за пределы границ производственных территориальных зон. Если такие факты обнаруживаются, то возникает требование об усовершенствовании технологии производства, либо уменьшении мощности производства, либо снижения класса его вредности;

г) нет возможности возникать ситуациям конфликтным, а также ситуациям коллизионным, для решения которых отсутствовали бы правовые инструменты, напротив – все необходимые инструменты такого рода имеются в наличии.

2.3.2. После установления юридически значимых границ СЗЗ первого уровня (после выполнения действий вида 2.2.1) **применительно к существующим производствам:**

а) действует универсальное правило, согласно которому граница производственной территориальной зоны, зафиксированная в ПЗЗ, является одновременно юридически значимой границей СЗЗ – границей, во всех точках которой уровень вредного воздействия на окружающую среду не должен превышать установленной величины;

б) в зависимости от выполнения, или не выполнения на текущий момент требования пункта (а) устанавливаются три вида действий (мероприятий): закрепление ситуации статус-кво (пункт 2.3.2.1); преобразование производственной территории под иные, непроизводственные функции (пункт 2.3.2.2); преобразование территории в пользу производственных функций (пункт 2.3.2.3);

в) принимается к сведению, что три указанных вида ситуаций в их рациональном-неконфликтном проявлении не могут возникнуть без выполнения мыслительных-проективных действий целостных – осмысленных применительно ко всему городу, а значит, выполненных в процессе системной подготовки таких документов градостроительного проектирования, как сохраняющих свою юридическую силу ГП и ПЗЗ – при том процессе, который фактически (но не номинально - !) перестал быть обязательным при *несистеме ТАГ*, поскольку заменён разрозненными мероприятиями по реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

2.3.2.1. **Закрепление ситуации статус-кво – сохранение и жилья, и производства.** Эта ситуация похожа на бесконфликтную ситуацию, описанную в пункте 2.3.1, при том, что сохраняется жильё, не испытывающее вредного воздействия со стороны производства, и

сохраняется производство, вредное воздействие которого не распространяется далее границы производственной территориальной зоны, обозначенной в ПЗЗ.

2.3.2.2. Преобразование производственной территории под иные, непроизводственные функции. Эта ситуация характеризуется следующими положениями, видами действий:

а) правовые условия для преобразований создаются для тех территорий, производственные функции которых перестали быть актуальными для города. Поэтому на месте прежней производственной территориальной зоны назначается иная зона, например, зона многофункционального использования с экономически более выгодными видами использования недвижимости и существенно более значительными предельными параметрами застройки (с её более высокой этажностью, плотностью);

б) после выполнения мероприятий вида (а) возникают следующие правовые и экономические следствия:

- существенно возрастает стоимость недвижимости, ещё сохраняющей своё производственное назначение при том, что виды и параметры её использования могут быть существенно изменены согласно градостроительным регламентам ПЗЗ;

- на производственную недвижимость налагается статус несоответствия ПЗЗ¹⁵³¹, согласно которому можно продолжать использовать недвижимость по её прежнему назначению, но объёмы такого производственного использования уже не могут быть увеличены;

- сочетание указанных условий создаёт правовые гарантии и экономические мотивации для преобразований, осуществляемых инициативно каждым правообладателем недвижимости либо автономно, либо посредством формальных объединений нескольких правообладателей недвижимости, а также путём создания формальной объединений с администрацией на базе соответствующих программ;

в) описанная ситуация инициативных преобразований, побуждаемых-направляемых в нужное русло посредством ПЗЗ, кардинально отличается от ситуации, создаваемой в условиях применения *несистемы ТАГ*, когда такие преобразования намеренно «замораживаются», откладываются на долгие годы и десятилетия в неопределённо далёкое будущее ради понуждения к выморачиванию обветшавшей недвижимости и обеспечения выгодоприобретательных интересов *альфа-бенефициаров строительства*¹⁵³².

¹⁵³¹ См. *несоответствующее использование недвижимости*.

¹⁵³² См. *предопределения (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных*.

2.3.2.3. **Преобразование территории в пользу сохранения, расширения производственных функций.** При этой ситуации логико-правовой алгоритм решения проблем складывается из следующих положений:

а) исходно СЗЗ некоторого производства «накрывает» жильё, имеется ситуация, с которой как бы «ничего поделаться нельзя ...»;

б) границы производственной территориальной зоны устанавливаются неизбежно так, что вовнутрь зоны (и, соответственно, СЗЗ) попадает некоторое количество МКД;

в) возникают следствия такие:

- несоответствующим ПЗЗ становится производство (по причине того, что СЗЗ накрывает жильё), также несоответствующим ПЗЗ становится жильё (по причине его «накрытости» СЗЗ);

- статус несоответствия действует вплоть до того момента, когда все жильцы будут перемещены из МКД, «накрытых» СЗЗ, - перемещены с предоставлением соразмерной компенсации;

- продолжительность периода действия статуса несоответствия ограничивается специально конкретной датой как обязанность обеспечить перемещение жильцов из МКД – обязанность: либо собственника предприятия, либо собственника предприятия совместно с администрацией, либо только администрации (вышестоящего бюджета);

- с момента фиксации в ЕГРН юридически значимых границ СЗЗ (границ первого уровня) начинает действовать и действует вплоть до завершения процесса перемещения жильцов МКД статья 57 Земельного кодекса РФ о возмещении убытков, связанных с установлением зон с особыми условиями использования территорий, если более ранняя дата начала действия положений этой статьи применительно к конкретному случаю не будет определена на основе соответствующих документов.

Состоявшееся здесь завершение логического процесса развёртывания правового алгоритма регулирования процесса установления СЗЗ и преобразования территорий их распространения означает то, что фактически нам предъявлен объективный критерий-отличитель ситуации наличия от ситуации отсутствия подлинного регулирования СЗЗ – **объективный критерий-отличитель наличия должного-необходимого от отсутствия должного-необходимого**, который определяется следующими образом. *Не может не выполняться планирование в виде решения задач распространения, нераспространения, сокращения ареалов вредного производственного воздействия на территории. Такого рода планирование – это ничто иное, как решение двуединой задачи: задачи (I) фиксации юридически значимых границ расположения СЗЗ в документах градостроительного*

проектирования и задачи (II) предоставления правовых механизмов преобразования территорий распространения СЗЗ.

Использование указанного критерия-отличителя обнаруживает **отсутствие в действующем законодательстве должного-необходимого** для подлинного регулирования СЗЗ – отсутствие по следующим позициям и по следующим причинам¹⁵³³.

1. Отсутствие должного-необходимого как отсутствие постановки задачи (I) и, соответственно, отсутствие самого решения задачи (I) – отсутствие фиксации первого уровня юридически значимых границ СЗЗ в документах градостроительного проектирования – первоначально в ГП, затем в ПЗЗ и, окончательно, в ЕГРН.

Предопределено быть отсутствию в действующем законодательстве данного вида должного-необходимого по следующим причинам. Действующее законодательство опирается на «фундаментальную» норму, согласно которой регистрация прав на недвижимость в ЕГРН осуществляется по желанию её правообладателей¹⁵³⁴. Гипотетическое право регистрации властью юридически значимых границ СЗЗ первого уровня в ЕГРН не предусмотрено указанной «фундаментальной» нормой. На самом деле указанное «гипотетическое право» является действительным правом, ныне не признанным таковым действующим законодательством – не признанным по причине содержательной и формальной ошибки, ставшей тупиком, как бы «непреодолимым препятствием» на пути исходного, подлинного решения проблем упорядочения процесса установления СЗЗ.

Этот тупик останавливает процесс развёртывания технологических компонентов решения задачи (I).

2. Отсутствие должного-необходимого как отсутствие постановки задачи (II) и, соответственно, отсутствие самого решения задачи (II) – отсутствие предоставления в действующем законодательстве соответствующих правовых механизмов преобразования территорий распространения СЗЗ.

Отсутствие должного-необходимого в виде отсутствия решения задачи (I) неизбежно предопределяет также и отсутствие должного-необходимого в виде решения задачи (II), поскольку нерешение задачи (I) – это фактический отказ от применения ПЗЗ для решения задач установления СЗЗ, это отказ от применения правовых инструментов градостроительного зонирования для преобразования территорий распространения СЗЗ таких, например, как

¹⁵³³ Более подробно об этом см.:

[https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20\(09%2003%2019\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20(09%2003%2019).pdf)

¹⁵³⁴ См. часть 1 статьи 69 Федерального закона № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости».

инструмент *несоответствующего использования недвижимости* (см. выше пункты 2.3.2.2, 2.3.2.3).

Факт нерешения должного-необходимого в действующем законодательстве - это:

1) утверждение деструктивных проявлений на практике, в частности путём фактического закрепления принципа универсального приоритета в размещении производства (и распространении им СЗЗ) – приоритета над всеми иными функциями, включая жильё, которые ныне оказались лишёнными защиты со стороны положений территориального планирования и градостроительного зонирования, которые намеренно лишены юридической значимости;

2) содействие утверждению *несистемы ТАГ*, её распространению путём:

- ложного оправдания неприменения документов градостроительного проектирования;
- «замораживания» процессов преобразования производственных территорий¹⁵³⁵;
- деформирования соотношений предметов регулирования между различными федеральными законами, когда вопросы, которые должны решаться посредством планирования развития территорий, предлагается решать в рамках законодательства, предметом которого не является территориальное планирование¹⁵³⁶.

Тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков

Ситуация в части должного быть, но ныне отсутствующего сложилась с, так называемым, «классификатором видов разрешённого использования земельных участков»¹⁵³⁷. Со стороны того, что является условием для недопущения ошибок и называется целостностью¹⁵³⁸, рассмотрим модель альтернативную той, которая ныне практикуется, – модель в виде совокупности положений, которых никак не может не быть – которые должны быть. Зафиксируем эти положения.

1. Если допустить, что классификатор с указанным, или похожим названием должен существовать, то на федеральном уровне он должен быть представлен в количестве минимально необходимых и достаточных положений: необходимое не должно отсутствовать, а сверх достаточного ничего не должно предъявляться.

¹⁵³⁵ См. *предопределения (1.6) для несистемы ТАГ в виде особого порядка комплексного развития территорий производственных.*

¹⁵³⁶ См. *компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное.*

¹⁵³⁷ Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ: «Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с **классификатором**, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений».

¹⁵³⁸ См. *целостность как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градорегулирования.*

2. Следует принять положение, согласно которому факт отсутствия в классификаторе наименования какого-либо вида разрешённого использования земельных участков (ВРИ ЗУ, ВРИ) не должен рассматриваться в качестве запрета на использование такого наименования ВРИ в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ). Это положение должно относиться также и к *наёмным-арендным домам коммерческого использования*, не обозначенным в качестве ВРИ в ныне действующем классификаторе¹⁵³⁹.

3. Классификатор не только должен использоваться для обозначения наименований ВРИ и присвоения им соответствующих кодов, но и определять элементарные требования по допустимости, недопустимости их сочетания внутри одной и той же территориальной зоны – требования, предзаданные для выполнения Земельным кодексом РФ¹⁵⁴⁰. В частности, логика законодательства понуждает к необходимости признать, чтобы в классификаторе были зафиксированы следующие положения.

3.1. Положение о недопустимости применять в классификаторе «матрёшечный принцип» (как это имеет место ныне), при котором формально под «прикрытием» одного общего кода ВРИ находятся несколько под-кодов ВРИ, что на практике означает допустимость располагать в одной территориальной зоне несопоставимые ВРИ, например, многоквартирные дома (МКД) и индивидуальные жилые дома (ИЖД) – несопоставимые по той причине, что МКД как более «сильный» в экономическом отношении вид упразднит-уничтожит сравнительно более «слабый» вид ИЖД. Это значит, что классификатор не должен быть основан на «матрёшечном принципе», посредством которого вводится псевдо-правовой механизм деструктурирования морфологии застройки города.

3.2. Положение о том, что для размещения *наёмных-арендных домов коммерческого использования* требуется выделение отдельных территориальных зон с введением запрета на размещение в этих территориальных зонах МКД (ситуация аналогичная положению 3.1 в отношении «слабых» и «сильных» ВРИ).

¹⁵³⁹ Не обозначенном по неизвестной причине. В качестве таковой можно предположить следующую причину, суть которой описывается тремя пунктами:

1) если произойдёт обозначение наёмных-арендных домов как официально названного в классификаторе нового ВРИ, то потребуются включение слов, объясняющих возможность существования нового ВРИ только в самостоятельных территориальных зонах, определённых ПЗЗ, с запретом размещать в таких зонах МКД (иначе новый ВРИ будет упразднён-уничтожен под действием неумолимых экономических сил);

2) адекватное описание в ПЗЗ первого положения будет означать признание ПЗЗ как инструмента правового градорегулирования, что кардинальным образом противоречит интересам *альфа-бенефициаров строительства*, препятствует реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

3) в совокупности указанные положения обозначают, что лучше пожертвовать наёмными-арендными домами, чем разрушить *несистему точечного-административного градостроительства*.

¹⁵⁴⁰ Согласно пункту 2 статьи 85 Земельного кодекса РФ: «*Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков)*».

3.3. Положение о том, что устанавливается запрет на то, чтобы границы санитарно-защитных зон (СЗЗ) выходили за пределы границ производственных территориальных зон¹⁵⁴¹ - запрет на то, чтобы СЗЗ «накрывали» непроизводственные территории, включая территории расположения жилых объектов.

4. Неупразднимо существует фундаментальное положение, согласно которому бессмысленно классифицировать ВРИ - суть функции, отдельно от пространств выполнения функций. Это значит, что необходимо классифицировать не части некой сущности (ВРИ), механистически оторванные от целого, но эту сущность целиком как целостность, в данном случае – это градостроительные регламенты как единство «функции-параметры» - единство ВРИ и предельных параметров для выполнения функций, называемых ВРИ¹⁵⁴².

Таким образом, выясняется следующее:

1) существует «нечто» - то, что в обязательном порядке должно быть, но этого «нечто» нет в классификаторе (нет минимально необходимого в виде: наёмных-арендных домов коммерческого использования; нет запрета на «накрытие» непроизводственных ВРИ санитарно-защитными зонами; нет официально признанного неразрывного соединения ВРИ с их предельными пространственными параметрами). Зато есть то, чего не должно быть в классификаторе - имеется применение деструктивного для градорегулирования «матрешечного принципа»;

2) положение 1) указывает на то, что классификатор решал ложно поставленную ведомственную задачу (в части отделения функций от параметров) и решил её ложно согласно ложной постановке. Подлинная задача осталась не осознанной, не поставленной и не решённой;

3) если отказаться от ложно поставленной (тупиковой, ведомственной) задачи, попытаться выйти из тупика посредством предъявления корректно сформулированной задачи, то окажется, что подлинная задача решается за пределами компетенций, обретаемых в рамках обслуживания тематики, связанной исключительно с земельным законодательством, и

¹⁵⁴¹ Указанная норма фактически содержится в ГрК РФ (*), но она должна быть «усилена» - соотнесена с иными нормами законодательства.

(*) См. часть 8 статьи 35 ГрК РФ: «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур ..., а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов».

¹⁵⁴² Следует заметить, что в официальном Классификаторе не удалось обойти-замолчать это фундаментальное положение – для отдельных ВРИ пришлось упоминать о пространственных параметрах их размещения в объектах соответствующей этажности.

перемещается в тематическую область комплексного законодательства о градорегулировании¹⁵⁴³.

Тупики, по ошибке созданные объединением документов и разъединением документов: пример (3) ошибки – отказа от единого свода правил градостроительного проектирования¹⁵⁴⁴

Дуалистическое законодательство¹⁵⁴⁵ – это такая ситуация, когда компоненты системы и их связи оказались нарушенными, а взамен почти неизбежно возникают намерения компенсировать нарушенное некими новыми компонентами и новыми связями путём объединения документов и разъединения документов – намерения, которые по причине им предзаданной немаксимальности-внесистемности обречены быть ошибочными – ущербными¹⁵⁴⁶.

Объединение документов механистическое, ошибочное происходит тогда, когда отсутствует целостное представление о системе – когда взамен системы намеренно деформированной¹⁵⁴⁷ не предлагается альтернативная система, которая была бы оправдана с рациональных позиций - не предлагается по причине отсутствия возможности такое предложение выработать и предоставить. При отсутствии такого целостного представления механистически соединяются документы разные по правовому статусу и содержанию, а также сложенные из разных принципиально несоединимых частей - несоединимых по причине того, что они адресованы разным временным периодам регулирования. Такие попытки не только ошибочны, но и опасны, поскольку их реализация приводит не только к неизбежной дискредитации правовых институтов территориального планирования и градостроительного зонирования, но и к их вырождению – к фактическому упразднению¹⁵⁴⁸.

Противоположная ситуация ошибочного необъединения документов складывается, например, тогда, когда утверждается отказ от необходимого объединения разных документов, которые должны быть объединены по причинам объективным - потому, что:

- используются они в рамках некоторой целостной области деятельности по подготовке документов градостроительного проектирования – документов территориального планирования, документов градостроительного зонирования, документации по планировке территории;

¹⁵⁴³ См. компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное.

¹⁵⁴⁴ См. также своды правил по безопасности градостроительного проектирования.

¹⁵⁴⁵ См. дуализм законодательства о градорегулировании.

¹⁵⁴⁶ См. симулякры в градорегулировании.

¹⁵⁴⁷ См. несистема точечного-административного градостроительства.

¹⁵⁴⁸ См. идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки.

- в рамках указанной целостной области деятельности существует универсальная задача обеспечения требований безопасности соответствующих видов (относительно минимальных размеров земельных участков, минимальных разрывов между разными объектами, включая разрывы санитарно-защитные и проч.);

- при проектировании (включая градостроительное проектирование) обеспечение требований безопасности является тематической областью, регулируемой одним, а не разными видами законодательства - одним законодательством о техническом регулировании.

В условиях дуалистического законодательства указанным объективным требованиям должны противостоять и действительно противостоят соображения субъективные, сугубо ведомственные¹⁵⁴⁹. Например, не соответствующие реальному положению дел утверждения о том, что:

- при проектировании (особенно при проектировании градостроительном) обеспечение требований безопасности является тематической областью, регулируемой, якобы, не одним, а разными видами законодательства (помимо законодательства о техническом регулировании, также законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, экологическим законодательством)¹⁵⁵⁰, что блокирует возможность создания единого свода правил (требований безопасности) градостроительного проектирования (СП-Градорегулирование);

- нет смысла инкорпорировать в СП-Градорегулирование иные документы, в частности документы относительно нормативных размеров санитарно-защитных зон по причине того, что посредством соответствующих новелл дуалистическое законодательство требуется упразднить юридическую значимость таких документов¹⁵⁵¹.

По инерции, закономерным и неизбежным образом ныне происходит развёртывание деструктивной ситуации производства каскада ошибок. Первоначально создаётся некий тупик (исходно - в понимании, затем - в законодательстве¹⁵⁵²), который неизбежно порождает следующий тупик. В данном случае – это тупик, блокирующий возможность создания

¹⁵⁴⁹ См. *ведомственность в законодательстве о градорегулировании*.

¹⁵⁵⁰ Это утверждение неправомерно, поскольку оно противоречит части 4 статьи 1 № 184-ФЗ (Федеральный закон от 27.12.2002 № 184 «О техническом регулировании»). Более подробно см. об этом вопрос (3.2.4) в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁵⁵¹ См. *тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон*.

¹⁵⁵² Речь идёт о тупике, согласно которому законодатель неправомерно лишил органы власти права планировать ареалы распространения, стабилизации, сужения, упразднения санитарно-защитных зон с установлением для них юридически значимых границ. См. об этом: *тупики, по ошибке созданные: пример (1)...*

необходимого СП-Градорегулирование, отсутствие которого в свою очередь снижает качество документов градоустроительного проектирования, в том числе качество застройки¹⁵⁵³.

Тупики, предопределённые к созданию дуалистическим законодательством, и логико-правовые алгоритмы выхода из них – см. *ошибки-тупики дуалистического законодательства, заблокировавшие «навсегда» решение проблем, требующих применения иных подходов*

Тщетность положительных намерений-действий по отношению к городу - возможность их обращения в отрицательные результаты

В процессе осмысления города любой неангажированный аналитик откроет для себя возможность опереться на нечто стабильное-всевременное. Это возможность не является всеохватной-универсальной, но зато эта возможность является стержневой и неустранимой из жизни людей по отношению к смыслам *градорегулирования*. Эта возможность зиждется на *ценностях пространственных базовых* – на том, что, имея объективный характер, позволяет отличать «то, что хорошо», от «того, что плохо», а на основе такого различия – понуждать всех, включая *альфа-бенефициаров строительства*, к несовершенному плохому, понуждать посредством установления юридически значимых запретов. Например, запретов на создание *несоразмерной застройки*¹⁵⁵⁴. Далее саморазвёртываются цепочки положений-принципов, принудительное и осознанное выполнение которых позволяет не потерять, но удерживать и последовательно преумножать в процессе развития некую более высокую и более значимую над-базовую ценность - *идентичную морфологию застройки города*¹⁵⁵⁵.

Сущности, связанные с опасными возможностями утраты того, что называется «идентичной морфологией застройки города», призывают к тому, чтобы быть обозначенными, и такое обозначение имеется в виде ключевого слова «*тщетность*» - тщетность тех предположительно хороших-положительных намерений-действий по отношению к городу, которые начинаются с непризнания, отвержения *ценностей пространственных базовых* в их юридически значимом оформлении, **начиная с минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов**. Как и всё в градорегулировании, логика развёртывания того, что обозначается словом «*тщетность*»

¹⁵⁵³ См.; *свод минимально необходимых требований безопасности для градостроительного проектирования; «свод правил СП 42. Градостроительство ...» - предопределённые противоречия и их конструктивное преодоление; соразмерная застройка; критериальная шкала соразмерной застройки*.

¹⁵⁵⁴ См. *запреты в градорегулировании*.

¹⁵⁵⁵ См. *аксиоматика градорегулирования*.

заранее predeterminedена и являет себя в следующих положениях, отражающих объективную реальность – прошлую, настоящую, будущую:

1) то, что меньше минимально необходимого:

- долго не живёт - может существовать (осознанно, или не осознанно со стороны горожан, получивших «меньше минимально необходимого» - получивши меньше того, что определяется ценностями пространственными базовыми) относительно недолгое время – до того временного рубежа, когда горожане смогут самостоятельно, в инициативном порядке компенсировать самим себе то, что им некогда («под давлением экономических обстоятельств») не было предоставлено как минимально необходимое - должное;

- обречено быть покинутым после наступления указанного временного рубежа, которому невозможно не наступить, которому predeterminedено наступить обязательно, согласно закономерностям и тенденциям роста благосостояния населения;

2) то, что создано во исполнение не провозглашённого, но воплощённого в реальности (законодательной, проектной, строительной) «принципа допустимости создавать запретное – не должное, меньше необходимого» (суть - принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*), обречено, согласно неизбежным процессам, обозначенным в пункте 1, покидаться горожанами – становиться «пустующим, не востребованным фондом»;

3) то, что по прошествии времени покидается, становится и остаётся невостребованным, - то свидетельствует о тщетности ранее заявленных, предположительно «добрых намерений», которые на самом же деле исходно были как бы неполноценными, деструктивными по причине игнорирования элементарных морфологических и социальных законов существования и функционирования города¹⁵⁵⁶.

Тычковая-торчковая застройка

Застройка, обозначенная данным понятием, - это один из видов морфологии застройки города, уяснить подлинную суть которого можно только в контексте - в сопоставлении с иными видами морфологии застройки. Поэтому предлагается ознакомиться с определением понятия *дворовая-квартальная-многоквартирная застройка и predeterminedения для иных видов городской соразмерной и несоразмерной застройки*.

¹⁵⁵⁶ Более подробно об указанных проявления **тщетности намерений** в отношении города см., например:
- *цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и «волны аварийности МКД» при различных типах градорегулирования;*
- пункт П.Б 4 в определении понятия *столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: predeterminedения для непонимания, или понимания прошлого, настоящего и будущего.*

Умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании

Дуалистическое законодательство – это результат умолчаний, поскольку дуалистическое, то есть двойственное законодательство – это законодательство, существующее благодаря внедрению положений, противоречащих неким истинным-неложным-неупразднимым в логике положениям, а внедрять и обеспечивать применение противоречащих этим положениям норм можно лишь без предъявления соответствующих аргументов, доказательств, то есть посредством умолчаний о неправомерности псевдо-законодательных действий, творимых не ради непротиворечивости-совершенства-эффективности законодательства, но ради **выгодоприобретательных интересов альфа-энефициаров строительства**.

Примеры наиболее одиозных умолчаний:

- умолчания о неправомерном превращении института градостроительного зонирования в институт факультативный, применяемый по принципу «хочу – делаю, не хочу – не делаю» (см. **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования**);

- умолчания о неправомерном снятии (в соответствующей части) статуса предмета регулирования безопасности (регулирования федеральным законодательством о техническом регулировании безопасности) с базовых ценностей пространственных (см. **безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования**);

- умолчания о деструктивности новеллы объединения в одном-едином, «сводном» документе и генерального плана, и правил землепользования и застройки – деструктивности, состоящей в фактическом (но не номинальном) упразднении как института долгосрочного территориального планирования, так и института градостроительного зонирования (см. **идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки**).

Уплотнительная застройка – это та **несоразмерная застройка**, один из главных отличительных признаков которой состоит в том, что значения показателя удельной обеспеченности каждой единицы площади квартир приобъектным пространством «дворов» многоквартирных домов находится там на уровне меньше минимально необходимого – на том уровне, которому официально должен быть придан юридический статус недопустимого с тем,

чтобы согласно требованиям законодательства о техническом регулировании безопасности запретить такую застройку создавать впредь¹⁵⁵⁷.

Упрощенчество как принудительная потребность для псевдоградорегулирования в виде несистемы ТАГ¹⁵⁵⁸

Псевдоградорегулирование – это то, что не нуждается в системе документов, но только в одном виде из многих видов документов, избранном из ряда взаимосвязанных видов документов градостроительного проектирования, - нуждается только в проектах планировки локальных территорий-площадок. Только в нём нуждается для реализации фундаментального принципа ***локальной внесистемной максимизации застройки*** ради приоритетного обеспечения ***выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства***¹⁵⁵⁹.

Поэтому ради указанного принципа все системные-контекстуальные документы градостроительного проектирования (***генеральный план, правила землепользования и застройки***) должны быть упразднены фактически, но не номинально-юридически, поскольку последнее невозможно¹⁵⁶⁰. Поэтому упразднение должно состояться «не полностью» - путём искажения базовых документов градостроительного проектирования, искажения за счёт ликвидации в них того, без чего не может существовать подлинное градорегулирование¹⁵⁶¹. Путём «упрощения». Вслед за «упрощением» главных документов неизбежным образом должно последовать и следует:

- имитационное предъявление документов-симулякров¹⁵⁶²;
- фактическое утверждение избыточных административных барьеров, несмотря на широковещательные декларации об их сокращении¹⁵⁶³;

¹⁵⁵⁷ См. об этом:

- ***критериальная шкала соразмерной застройки***;

- рис. 1, 2, 6, 19-1-Б-а (правый фрагмент), 19-2.2, 19-3.3, 21 (верхний фрагмент), 22;

- объяснение того, почему указанный показатель некогда обладал соответствующим юридическим статусом и почему он был вопреки логике градорегулирования лишён его ради обеспечения ***выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства***, см. вопрос (3.2.2) в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁵⁵⁸ См. также ***простота, непростота, упрощения в псевдоградорегулировании***.

¹⁵⁵⁹ См. ***апогей неподлинности в определениях документов градостроительного проектирования***.

¹⁵⁶⁰ См. ***градорегулирование как сама себя воспроизводящая система***.

¹⁵⁶¹ См., например, ***феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования***.

¹⁵⁶² См. ***симулякры в градорегулировании; мастер-план; идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки***.

¹⁵⁶³ См. ***административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства***.

- деструктурирование морфологии застройки города¹⁵⁶⁴.

«Спасает» эту неизбежным образом творимую ситуацию от её обнаружения сочетание высокой заинтересованности именно в таком развитии событий со стороны *альфа-бенефициаров строительства*¹⁵⁶⁵, включённость в этот процесс профессионалов¹⁵⁶⁶, а также безразличие к происходящему со стороны рядовых горожан¹⁵⁶⁷.

Утопия в контексте градорегулирования и реальность градорегулирования¹⁵⁶⁸

Утопия в контексте градорегулирования – это образ будущего, приглашающий-понуждающий к его воплощению, плохо реализуемому, или совсем нереализуемому по причине несвязности-разрыва между неупраздными склонностями потенциальных реализаторов и отвлечёнными от реальности представлениями утопистов в виде идей, предлагаемых потенциальным реализаторам.

Реальность градорегулирования – это процедурное саморазвёртывание, направляющее развертывание естественных и квазиестественных процессов взаимодействия людей, обращаемое либо в законосообразную морфологию организации пространства их жизнедеятельности-проживания – в случаях рационального устройства таких процедур¹⁵⁶⁹, либо в деструктурирование такого пространства – в противоположных случаях¹⁵⁷⁰.

Уют-удобство приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов – возможность применять это понятие в градорегулировании

Понятия градорегулирования «саморазвёртываются»¹⁵⁷¹: будучи определяемыми как неотвратимые следствия из предшествующих понятий, они понуждают силой логики уже как бы «из себя» дальше продолжать развёртывание смыслов до требуемого уровня ясности. Применительно к обозначенному понятию этот логический процесс саморазвёртывается следующим образом:

1) для *подлинного градорегулирования* началом является ничто иное, как признание юридически зафиксированных соответствующими параметрами *ценностей*

¹⁵⁶⁴ См. *альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан.*

¹⁵⁶⁵ См. *раздвоение сознания законодателей в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании; «шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании.*

¹⁵⁶⁶ См. *заложничество в градорегулировании; непрофессионализм – потребность в непрофессионализме и в сокрытии отсутствия, недостаточности профессионализма при несистеме ТАГ.*

¹⁵⁶⁷ См. *феномен безразличного приятия любой морфологии застройки в городе.*

¹⁵⁶⁸ См. также *градорегулирование и градостроительство.*

¹⁵⁶⁹ См.: *система зонального-правового градорегулирования; идентичность морфологии застройки города.*

¹⁵⁷⁰ См. *несистема точечного-административного градостроительства.*

¹⁵⁷¹ См. *логическое саморазвёртывание смыслов градорегулирования.*

пространственных базовых, а базовыми они являются прежде всего потому, что основаны на том, без чего жить нельзя – на безопасности¹⁵⁷²;

2) далее выясняется, что безопасность в городе являет себя обязательно-принудительно также и в виде минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов (МКД);

3) далее выясняется, что не ради безопасности обеспечивается безопасность, но ради чего-то более значимого – ради самой жизни, а процесс жизни выстраивается на (а) соблюдении минимальных требований безопасности (конкретными показателями выраженными) и (б) возможностью, безопасностью обеспеченной, существовать и соблюдаться иным требованиям, которые не принято воспринимать непосредственно как требования безопасности, но которые неразрывно связаны именно с минимальными требованиями безопасности и вместе с этими требованиями безопасности образуют «пакет» неотрывных друг от друга показателей *соразмерной застройки* многоквартирной – образуют *критериальную шкалу соразмерной застройки*¹⁵⁷³, образуют то, что может быть обозначено понятием *уют-удобство приобъектных пространств дворов многоквартирных домов*;

4) далее указанное понятие (силой объективной логики само себя предъявившее понятие), фактически инкорпорированное в понятие *соразмерная застройка*, развёртывается в понятие *идентичная морфология застройки города* – в то понятие, которое обозначает цель для достижения посредством *подлинного градорегулирования*.

Феномен в градорегулировании – это то, что является трудным для понимания, поскольку это то, чего предположительно не должно было бы быть, а на самом деле это то, чему закономерно-неизбежно предопределено было случиться-материализоваться в этом мире по причине отклонения от предзаданной ему максимальности – по причине наступления следствий-проявлений некогда совершённых ошибок неадекватности¹⁵⁷⁴. Далее описываются попытки понять суть некоторых феноменов градорегулирования.

*Феномен безразличного приятия любой морфологии застройки*¹⁵⁷⁵

Содержание этого феномена определяется следующими положениями.

1. Феномен безразличия имеет универсальные и специфические проявления.

¹⁵⁷² См. *безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования*.

¹⁵⁷³ См. *критериальная шкала соразмерной застройки – логическое понуждение к соблюдению связности предельных значений различных параметров*.

¹⁵⁷⁴ См. *максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ*.

¹⁵⁷⁵ См. также *идентичность морфологии застройки города*.

2. Универсальные проявления феномена безразличия – поведенческие и эстетико-рецептивные.

2.1. Поведенческие проявления феномена безразличия:

- предполагается, что современный человек свободен экономически по отношению к городу – свободен в выборе того, что ему предлагает город в отношении жилья и иного;

- субъекты с высокой степенью экономической свободы не зависят от города в том смысле, что могут себе позволить выбирать самое высококачественное из того, что город может предложить¹⁵⁷⁶, и даже может обеспечить создание для себя чего-то особо изысканного, экстремально качественного¹⁵⁷⁷. Ввиду такой независимости от города этим субъектам заведомо предписано быть безразличными к любой морфологии застройки: эксклюзивность освобождает от забот, не относящихся к личной заинтересованности;

- субъекты со средней и низкой степенью экономической свободы довольствуются тем, что им предоставляет город, - довольствуются сообразно имеющимся у них возможностям выбора. Как правило, в сознании таких субъектов исключительно личные возможности определяют качество их жизни, но никак не качество морфологии застройки. Если предположения о необходимости её улучшения и возникли бы, то они остались бы неразвёрнутыми до конструктивных предложений по причинам отсутствия аргументированных сравнений (живём здесь и сейчас именно в этом городе и при этой системе, а не где-то ещё) и специальных знаний. Кроме того, существует эстетико-рецептивный фактор (см. ниже пункт 2.2). Это значит, что какой бы ни творилась ныне морфология застройки ей предопределено восприниматься указанным субъектам с неизменным безразличием.

2.2. Эстетико-рецептивные проявления феномена безразличия:

- виды морфологии застройки больших городов существуют объективно¹⁵⁷⁸, но их визуального различения, как правило, не происходит, даже в сознании некоторых специалистов;

- кроме того, нерационально устроенная по объективным признакам морфология застройки¹⁵⁷⁹ совсем не обязательно будет критически оцениваться со стороны субъективного эстетического восприятия. То есть, в некоторых случаях эстетика, квази-эстетика, псевдо-

¹⁵⁷⁶ См., например, рис. 14, 15.

¹⁵⁷⁷ См., например, рис. 16.

¹⁵⁷⁸ Иллюстрацию этого утверждения см., например, рис. 8.

¹⁵⁷⁹ См. иллюстрации наличия нерационально устроенной по объективным признакам морфологии застройки – рис. 5, 6, 12, 2, 3, 9, а также раздел 4.3.7 текста, размещённого по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>).

эстетика могут использоваться как оправдание нерационально устроенной морфологии застройки города.

3. Специфические проявления феномена безразличия в условиях функционирования *несистемы ТАГ* состоят в более высокой степени безразличия (в сравнении с *системой ЗПГ*) по причинам:

а) крайней обуженности линейки видов неэксклюзивного жилья¹⁵⁸⁰;

б) низкого уровня территориальной дифференцированности видов жилья – их одинаковости-неразличимости в различных местах города¹⁵⁸¹;

в) фактического недоиспользования *градостроительного потенциала территорий*, ложно выдаваемое за максимизацию его использования;

г) отсутствия ощутимых перспектив изменения ситуаций вида а), б), в) ввиду приверженности администрации к сохранению несистемы ТАГ, в том числе посредством обеспечения её функционирования эксклюзивными нормами законодательства¹⁵⁸².

В условиях *несистемы ТАГ* феномен безразличия является себя также и в виде инверсии восприятия - процесса, при котором минус обращается в плюс: распространение большого количества застройки, негативно воспринимаемой (по объективным основаниям) со стороны качества её морфологии¹⁵⁸³, увеличивает степень безразличия к такой застройке и содействует забвению-прощению – как бы обращению негативного в позитивное, содействует увековечиванию несистемы ТАГ, деструктурирующей морфологию застройки города¹⁵⁸⁴.

Феномен исхода предстоящего жителей мегаполиса из несоразмерной застройки – предопределение для будущего – см. *исход горожан из несоразмерной застройки в мегаполисах как результат применения несистемы ТАГ, предопределённый для будущего*

Феномен культивирования вседозволенности на основе, якобы, принципиальной некритериальности градорегулирования

Какой бы ни была *несистема точечного-административного градостроительства*, она нуждается в теоретическом обосновании самой возможности её существования и целесообразности применения. Выясняется, что такое обоснование существует только в виде следующих положений:

¹⁵⁸⁰ Иллюстрацию этого утверждения см. рис. 17, 18.

¹⁵⁸¹ Иллюстрацию этого утверждения см. рис. 8.

¹⁵⁸² См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

¹⁵⁸³ Образы такой застройки см., например, рис. 10, 12, 2, 3.

¹⁵⁸⁴ Об этом см. также текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/486648510.pdf>

- квинтэссенция *несистемы ТАГ* – это принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки* – суть принцип произвола-вседозволенности;

- оправдать существование и, соответственно применение принципа произвола-вседозволенности можно только одним способом – посредством утверждения о несуществовании *критериальности в градорегулировании* (о возможности притятия всего без разбора, без оценивания, без рефлексии), а такое отрицание – это суть отрицание сначала возможности различения между *соразмерной застройкой* и *несоразмерной застройкой*, потом переходящее в отрицание существования *ценностей пространственных базовых* и далее их ядра – ценностей в виде безопасностей (включая такой вид безопасности, как минимально необходимые размеры приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов);

- в кратком изложении получается следующее: для того, чтобы обосновать наличие теоретического фундамента для оправдания существования *несистемы ТАГ* необходимо отвергнуть возможность существования *критериальности в градорегулировании*, а для такого отвержения придётся отвергнуть существование *ценностей пространственных базовых*, начиная с ценностей безопасности комплексных (функциональных, социальных, психологических).

Непреодолимым препятствием на пути обретения искомого обоснования встают ценности, поскольку их отвержение не может состояться по объективным, теоретическим соображениям, но исключительно по соображениям субъективным, то есть, не научным, а значит, по соображениям, связанным с *выгодоприобретательными интересами альфа-бенефициаров строительства*.

Иными словами, теоретического обоснования-оправдания самой возможности существования и целесообразности применения *несистемы ТАГ* не существует.

Феномен мастер-плана и мастер-планирования в контексте градорегулирования – см.: *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (2) создания нового документа в двух проявлениях – ошибочном и операциональном (идея «мастер-плана»); «произвол по закону» в псевдоградорегулировании*

Феномен наёмных-арендных домов в контексте градорегулирования – см. *наёмные-арендные дома коммерческого использования*¹⁵⁸⁵

¹⁵⁸⁵ См. также *целесообразность в градорегулировании*.

***Феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*¹⁵⁸⁶**

Действие закона логики о «максимизации вниз» ***несистемы ТАГ***¹⁵⁸⁷ предопределило возникновение и реализацию новой инициативы ***альфа-бенефициаров строительства*** по созданию дополнительных противоречий между разными нормами внутри ГрК РФ.

Согласно одним нормам, невозможно-недопустимо не применять положения правового-градостроительного зонирования, определённые правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), которые должны быть заранее подготовлены и быть в наличии, применяться в соответствующих случаях¹⁵⁸⁸.

Согласно другим нормам - позднее введённым в ГрК РФ нормам, эта ранее не вызывавшая сомнений невозможность-недопустимость с некоторого момента была подвергнута формальному упразднению, а взамен была введена мнимая возможность делать противоположное тому, что ранее утверждалось, - не применять нормы правового-градостроительного зонирования, фактически не применять ПЗЗ – не применять везде и всегда. Получается, что, якобы, ныне, можно (при наличии у местной власти соответствующего желания) выполнить такое замещение – можно в результате того, что законодателями были пройдены следующие шаги и действия по изменению правил градорегулирования.

1. Первый шаг: выведение любых территорий из-под действия прежнего статуса «территорий, для которых устанавливаются градостроительные регламенты» с приданием им противоположного статуса «территорий, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты». Логика выполнения первого шага определяется следующими положениями.

1.1. Согласно норме части 1.1 статьи 38 ГрК РФ взамен описания в градостроительных регламентах ПЗЗ предельных параметров разрешённого строительства теперь можно написать «не подлежат установлению».

1.2. Указанная новелла сочетается с пробелом (с тем, что в силу логики должно быть выполнено, но осталось не выполненным) – с тем, что ГрК РФ в его новой редакции должен был определить, но не определил, а именно: не определил применительно к каким

¹⁵⁸⁶ См. ***эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.***

¹⁵⁸⁷ См. ***максимизация неадекватности – феномен несистемы ТАГ.***

¹⁵⁸⁸ Это, например, пункт 4 статьи 2 ГрК РФ, части 1, 1.2, 2 статьи 38, часть 6 статьи 36 ГрК РФ, а также статья 4 № 191-ФЗ (о введении в действие ГрК РФ), совместно определяющие том смысл, согласно которому для территорий, не определённых в части 6 статьи 36 ГрК РФ, не могут не устанавливаться, то есть, должны устанавливаться градостроительные регламенты, включая предельные параметры строительства, в составе ПЗЗ.

территориям и каким случаям такая запись («не подлежат установлению») может быть применена¹⁵⁸⁹. Такое небрежение требованиями логики означает, что:

1.2.1) применительно ко всем иным территориям (помимо территорий, исчерпывающим образом указанных в части 6 статьи 36 ГрК РФ) и применительно ко всем случаям;

1.2.2) создано противоречие между частью 1.1 статьи 38 и частью 6 статьи 36 ГрК РФ, где представлен исчерпывающий перечень территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются. То есть, не допускается возможность наличия «дополнительных» территорий, выведенных из-под действия института градостроительного зонирования, - не допускается вопреки новой фразе в части 1.1 статьи 38 ГрК РФ (якобы, «не подлежат установлению»: введение этой фразы без введения в ГрК РФ непротиворечивого утверждения о принципиальной возможности существования таких случаев и, соответственно, без их определения);

1.2.3) создано противоречие между частью 1.1 статьи 38 ГрК (фактически утверждающей возможность тотального неприменения института градостроительного зонирования) и иными нормами ГрК РФ, а также нормами Федерального закона о введении в действие ГрК РФ, которыми утверждается прямо противоположное – невозможность неприменения института градостроительного зонирования. В частности, такая невозможность определена (помимо аргументов, изложенных в пункте 1.2.2) следующими положениями:

- не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии ПЗЗ¹⁵⁹⁰. Новелла в виде части 1.1 статьи 38 («не подлежат установлению») равнозначна созданию ситуации фактического отсутствия ПЗЗ при их номинальном наличии – ситуации, согласно которой фактически вводится запрет на предоставление разрешений на строительство. Очевидно, что недопустимо публичной власти останавливать строительную деятельность частных лиц по причине её собственной бездеятельности - невыполнения властью предписанного ей долга по установлению к некоторому предельному сроку градостроительных регламентов в составе ПЗЗ, суть правовых режимов использования земельных участков, без которых деятельность частных лиц, включая деятельность застройщиков, становится невозможной;

- часть 1.1 статьи 38 ГрК утверждает прямо противоположное тому, что утверждает универсальная-неупразднимая логика и соответствующие нормы законодательства, - утверждает мнимую допустимость недопустимого - того, чтобы публичная власть согласно противоречивым новеллам законодательства не выполняла бы ей предписанного долга.

¹⁵⁸⁹ В порядке упреждения следует указать на то, что такое определение является ложно поставленной задачей, которую разумным, непротиворечивым образом невозможно выполнить в принципе. То есть, «пробел» невозможно скрыть, он виден, а осмысление попытки заполнить пробел вскрывает ложность самого неслучайного намерения специально создать этот пробел – обнаруживается логический тупик.

¹⁵⁹⁰ Эта норма части 3 статьи 51 ГрК РФ действует с 31.12.2012 года (согласно части 1 статьи 3 № 191-ФЗ).

1.3. Если свести изложенное выше к предельно краткому виду, то мы получим следующие положения.

1.3.1) с одной стороны, ГрК РФ не предоставляет возможности местным органам власти отказаться от подготовки и применения ПЗЗ, в том числе, не предоставляет возможности не устанавливать предельные параметры разрешённого строительства¹⁵⁹¹, кроме случаев, определённых частью 6 статьи 36 ГрК РФ¹⁵⁹²;

1.3.2) с другой стороны, посредством новеллы в виде части 1.1 статьи 38 ГрК РФ (посредством введения слов «не подлежат установлению») создано прямое противоречие указанной в ГрК РФ невозможности: стало, якобы, возможным не устанавливать предельные параметры разрешённого строительства не только в случаях, определённых частью 6 статьи 36 ГрК РФ, но и во всех иных случаях, везде и всегда – при наличии у местных органов власти всего лишь желания отказаться от применения института градостроительного зонирования;

1.3.3) создано внутреннее противоречие в ГрК РФ, когда **часть 1.1 статьи 38 прямым образом противоречит части 6 статьи 36**;

1.3.4) противоречие должно быть устранено из Федерального закона. Логика общая и логика непротиворечивого устройства законодательства требует:

- либо упразднить часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ, некогда ошибочно введённую в этот Федеральный закон в качестве нормы, которая, якобы, может применяться фактически повсеместно – по желанию, для реализации которого не требуется обоснований¹⁵⁹³;

- либо указать чёткие условия для применения части 1.1 статьи 38 ГрК РФ – применения только лишь в территориальных зонах, специально предназначенных для «небоскрёбного строительства» - в зонах, определённых посредством системных документов градорегулирования – *генерального плана и правил землепользования и застройки*¹⁵⁹⁴.

2. Второй шаг – ситуация в условиях применения часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ: после выполнения главной задачи – после псевдо-законодательного обеспечения возможности тотального неприменения института градостроительного зонирования, неприменения ПЗЗ применительно к любым, то есть, ко всем территориям города начинается следующий, сугубо технико-юридический этап «обустройства» этой псевдо-возможности.

¹⁵⁹¹ Отсутствие такой возможности зафиксировано, в частности, в статьях 30, 63 ГрК РФ.

¹⁵⁹² Напомним содержание этой части: *Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.*

¹⁵⁹³ См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании.*

¹⁵⁹⁴ См. *неприкаянные небоскрёбы.*

2.1. Начинается «новая жизнь»: в силу универсальной-неупразднимой логики, которая отныне развёртывается из противоречивых, ложных посылок, вопросы определения в ПЗЗ градостроительных регламентов (видов разрешённого использования земельных участков и параметров их строительного использования) переходят от местной представительной власти (от депутатов) в ведение специального уполномоченного органа (см. часть 7 статьи 36 ГрК РФ) – в ведение, реализуемое за пределами публичного института градостроительного зонирования, без использования ПЗЗ.

2.2. Потребность в подготовке, последовательном усовершенствовании, применении ПЗЗ отпадает – эта потребность автоматически, по инерции замещается реализацией противоположной потребности в ручном управлении, границы произвольности которого намеренно не установлены, фактически – упразднены¹⁵⁹⁵.

3. Третий шаг: обеспечение применения технологии ручного управления уполномоченным органом в случаях обращения застройщиков за градостроительными планами земельных участков (ГПЗУ) с тем, чтобы приступить к подготовке проектной документации и далее - к строительству.

Здесь возникает для формального, процедурного преодоления последнее препятствие – необходимость решить задачу недопущения противоречий с ГрК РФ относительно предельного срока в 14 дней, отпущенного ГрК РФ для подготовки ГПЗУ по обращениям застройщиков¹⁵⁹⁶. Решение этой задачи описывается следующими положениями.

3.1. Предписанная ГрК РФ краткость срока подготовки ГПЗУ определена тем, что такая подготовка – это ничто иное, как комплектование в одном месте-документе информации, полный состав которой уже заранее подготовлен посредством предваряющей подготовки ПЗЗ, ныне уже имеющихся в наличии, - информации, которую не требуется создавать специально в авральном режиме. Иное дело, когда намеренно создана ситуация отсутствия ПЗЗ – отсутствия фактическое при их наличии номинальном¹⁵⁹⁷.

3.2. Для преодоления возникающих при такой ситуации формальных противоречий с ГрК РФ должен применяться и применяется аргумент, согласно которому положения ГрК РФ уже не относятся к случаям и, соответственно, не применяются в тех случаях, когда намеренно создано фактическое (но не номинальное - !) отсутствие ПЗЗ. Поэтому должны применяться иные положения как относительно сроков подготовки ГПЗУ, так и их содержательного наполнения – иные положения, которых уже нет в ГрК РФ и которые для недопущения пробелов в регулировании должны определяться по усмотрению никого иного, как только

¹⁵⁹⁵ См. *ручное управление в градорегулировании*.

¹⁵⁹⁶ См. часть 6 статьи 57.3 ГрК РФ.

¹⁵⁹⁷ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

самого уполномоченного органа – должны устанавливаться согласно как бы неизбежным логическим предопределениям, изложенным ниже в пунктах 3.2.1 – 3.2.4.

3.2.1. Логикой, теперь уже развёртываемой из ложных посылок – из намеренно созданных нерациональных условий и обстоятельств¹⁵⁹⁸, предопределено, чтобы со стороны застройщиков запрос о предоставлении ГПЗУ подавался вместе с предложениями о его содержании. В изменённых по отношению к ГрК РФ условиях это закономерно и оправданно, поскольку уполномоченный орган не может обладать и, действительно, не обладает информацией относительно будущего, несмотря на номинальное наличие генерального плана, правил землепользования и застройки. Статус положений этих документов намеренно низведён до уровня юридически незначимых, то есть, эти положения стали непригодными для подготовки ГПЗУ¹⁵⁹⁹.

3.2.2. Предопределено логикой, развёртываемой из ложных посылок, чтобы в самом начале работ по подготовке предложений к содержанию будущего ГПЗУ был обращён взор на итог этих работ – на утверждение ГПЗУ уполномоченным органом. Поэтому неразумным, нерациональным со стороны заявителя-застройщика было бы вести эти работы самостоятельно-автономно, не сообразуясь изначально с мнением уполномоченного органа, а со стороны уполномоченного органа было бы неразумным, не рациональным не помогать заявителю-застройщику путём содействия выполнению этих работ. Такая ситуация отражает совпадение интересов, которое неизбежно должно состояться, – указывает на неизбежное возникновение предпосылок к образованию неформализованного альянса между разными группами *альфа-бенефициаров строительства* – между застройщиками и представителями администрации. Такому совпадению интересов предопределено проявиться в обоюдной склонности к реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*. Предопределено было, чтобы с некоторого момента посредством псевдо-законодательства были намеренно устранены практически все препятствия для такой максимизации.

3.2.3. Также предопределено (в силу намеренно созданных обстоятельств) быть тому, чтобы завершение работ по подготовке, согласованию и утверждению ГПЗУ определялось следующими положениями:

а) отдельно должно проводиться непубличное согласование уполномоченным органом показателей объёмов застройки, предопределённой быть несоразмерной в силу предзаданного

¹⁵⁹⁸ Ложные послылки состоят в том, что посредством намеренного создания дуалистического, противоречивого законодательства состоялся фактический отказ от определения будущего формализованными, юридически значимыми параметрами (отказ от применения *системы ЗПП*) – отказ ради возможности реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* во исполнение выгодоприобретательных интересов *альфа-бенефициаров строительства*.

¹⁵⁹⁹ См. *несистема ТАГ*.

ориентирования на завышение таких объёмов согласно давлению принципа локальной-внесистемной максимизации застройки;

б) отдельно от процедур вида а) должно проводиться согласование внешнего облика застройки посредством квази-публичных процедур с участием уже не столько административного органа, сколько специально созданной общественной комиссии специалистов¹⁶⁰⁰, поскольку:

- при *несистеме ТАГ* приоритет в определении объёмов застройки неоспоримо должен принадлежать альфа-бенефициарам строительства, *выгодоприобретательные интересы* которых получили свободу от необходимости следовать градостроительному контексту, отныне упразднённого посредством упразднения юридической значимости положений генерального плана и правил землепользования и застройки;

- несоразмерная застройка (подлежащая административному согласованию посредством процедур вида а) – это всегда неизбежность возникновения значительных и нежелательных рисков ухудшения отношений между администрацией и горожанами, рисков возникновения коллизий и конфликтов между ними. Остроту такого рода рисков следует снижать разными способами¹⁶⁰¹, в том числе, посредством предъявления авторитетного мнения выдающихся экспертов об эстетической и иной приемлемости несоразмерной застройки, отражающей завышенные выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства;

в) результаты использования процедур вида а) и б) должны быть интегрированы в итоговом решении по утверждению ГПЗУ – должны быть интегрированы по принципу «и волки сыты, и овцы целы»¹⁶⁰².

Таким образом, логикой предопределённый круг процедур замыкается для случаев, когда под давлением противоправных норм дуалистического законодательства происходит выбор местной власти в пользу отказа от применения института градостроительного зонирования (от применения ПЗЗ) и притягивания вместо него процедур *ручного управления* в области градорегулирования. Согласно новеллам дуалистического законодательства - посредством введения в него рассмотренных выше дополнительных противоречий:

- *система ЗПГ* как бы на законных основаниях может быть отвергнута по волеизъявлению местной власти, а *несистема ТАГ* может быть утверждена безапелляционно в своих необсуждаемых, императивных правах;

¹⁶⁰⁰ См. *регулирование внешнего облика застройки*.

¹⁶⁰¹ См. *публичность и квази-публичность процедур градорегулирования*.

¹⁶⁰² См. *переворот застройки, регулирование внешнего облика застройки*.

- по волеизъявлению местной власти может утверждаться принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принцип, согласно которому обеспечивается развитие города в направлении его морфологического деструктурирования¹⁶⁰³ ради обеспечения интересов *альфа-бенефициаров строительства*;

- обеспечивается возможность для введения на местном уровне дополнительных административных барьеров, вопреки декларативным положениям дуалистического законодательства¹⁶⁰⁴, а вместе с таким введением обеспечиваются возможности для оправдания того, что никак не могут возникнуть значимые основания (ни правовые, ни административные-технологические, ни экономические) для снижения цены на строящееся жильё¹⁶⁰⁵.

Феномен «понуждения» к созданию избыточных административных барьеров при несистеме ТАГ – см. административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства

Феномен правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для Москвы¹⁶⁰⁶

Определение этого понятия складывается из положений, понимание которых обретается в результате не слишком обременительной аналитической работы, для чего рекомендуется:

1) ознакомиться с определением понятия *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*;

2) ознакомиться с результатами анализа ПЗЗ Москвы со стороны соответствия этих правил нормам федеральных законов;

3) завершить аналитическую работу последним, третьим действием – обретением ответа на вопрос «кому и для чего это нужно».

¹⁶⁰³ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

¹⁶⁰⁴ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства*.

Предопределённые специфической логикой процедуры, практикуемые при *несистеме ТАГ*, неизбежно обременены избыточными административными барьерами, количество которых, как минимум, в два раза превышает количество необходимых процедур, выполняемых при *системе ЗПГ*. Об этом см. вопрос 1.3.1 и таблицу ПП8 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁶⁰⁵ См. *цена жилья в контексте градорегулирования; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики*.

¹⁶⁰⁶ См. также *главная потребность альфа-бенефициаров строительства; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства*.

Воспользовавшись тем, что указанная аналитическая работа проведена, и её результаты опубликованы¹⁶⁰⁷, представим их в части пунктов 2) и 3) в предельно кратком изложении.

К пункту 2 – об очевидности того, что ПЗЗ Москвы противоречат федеральным законам – Градостроительному кодексу РФ и Земельному кодексу РФ. Ограничимся предъявлением только одного, но самого неоспоримого противоречия:

- ПЗЗ – это среди прочего территориальные зоны (ТЗ) различные, а значит, это наличие юридически значимых границ между ТЗ – между разными качествами: по одну сторону границы ТЗ – одно качество, по другую сторону границы ТЗ – другое качество. Одно и другое качество в данном случае – это разные градостроительные регламенты применительно к разным ТЗ. Такова универсальная логика, доступная человеческому разумению, и ей соответствующая логика федеральных законов;

- в ПЗЗ Москвы есть номинальные ТЗ и номинальные границы между ТЗ, но не фактические. Номинальными, но не фактическими они являются потому, что нет границ как отображений того, что «между», а нет границ, поскольку везде присутствует только одно-единственное качество в виде «фактического использования» объектов. Там, где нет различных качеств, нет возможности существовать границам – нет возможности существовать образованиям, называемым территориальные зоны;

- очевидно, что ПЗЗ без территориальных зон и без юридически значимых границ между ТЗ (но с обязательным наличием «нарисованных границ») – это не ПЗЗ, это фиктивные ПЗЗ.

*К пункту 3 - «кому и для чего это нужно». Со стороны объективной (общей логики разумения человеческого, логики построения законодательства, а также логики рационального процесса градорегулирования) отсутствует возможность появиться убедительному объяснению указанного феномена. Зато существует объяснение исключительно со стороны субъективной - такое: посредством принятия неподлинных-фиктивных ПЗЗ были обеспечены формальные основания для продолжения существования **несистемы точечного-административного градостроительства** ради продвижения интересов-потребностей **альфа-бенефициаров строительства**.*

Феномен «произвола по закону», предопределённого к сотворению дуалистическим законодательством в виде «мастер-плана»

Да постыдятся незаконнующие вотще (Пс 24)

Воля, насильно внедряемая в псевдо-законодательство вопреки

¹⁶⁰⁷ См., текст, размещённый по адресу:

[https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20\(27%2012%2016\)+15%2001%2020.pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20(27%2012%2016)+15%2001%2020.pdf), а также вопрос 1.5.4 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

непротиворечивой логике, становится угрозой для жизни как «произвол по закону»

Дуалистическое законодательство о градорегулировании, чьё возникновение стало неизбежным в постсоветской России, построено на противоречиях, нуждается в их умножении и в максимизации противоречий - максимизации, проявлениями которой суждено стать, например, таким феноменальным явлениям как «приватизация» публичной функции градорегулирования¹⁶⁰⁸, «произвол по закону». Последний феномен достоин отдельного аналитического рассмотрения. В данном тексте такое рассмотрение представлено в связи с появлением законопроекта, в котором предлагается *генеральный план* заменить на *мастер-план*¹⁶⁰⁹ (далее – Законопроект).

Сначала разберёмся с тем, что такое «произвол банальный (не по закону)» (пункт 1), потом – что такое «произвол по закону», создаваемый в отечественном *псевдоградорегулировании* (пункт 2), в заключении подведём краткие итоги проведённого логического анализа, там же попытаемся ответить на вопрос «кому и чем хорош, кому и чем плох «произвол по закону»» (пункт 3), а в приложении укажем на то, как нынешнему Законопроекту удаётся возводить прежде созданный «произвол по закону» на более высокую степень произвольности (пункт 4).

1. Есть «произвол банальный (не по закону)» - это такая ситуация, которая характеризуется следующими положениями.

1.1. Заведомо принято всеми субъектами человеческих сообществ то, что их общение друг с другом предопределено заранее всем известными правилами либо неписанными-неформализованными, либо писанными – формально зафиксированными в законе, законах.

1.2. В условиях, определяемых пунктом 1.1, кем-то выполняются действия, противоречащие соответствующим положениям, - действия, которые и создают ситуацию «произвола банального (не по закону)».

2. Есть произвол как бы более высокого уровня – произвол, который не хочет в глазах людей выглядеть произволом. Это «произвол по закону», который является уникальным потому, что он появляется там, где, казалось бы, его никоим образом не должно быть, - появляется как бы нежданно-негаданно благодаря неким нормам закона (точнее, псевдозакона), посредством которых легализуется возможность для соответствующих лиц

¹⁶⁰⁸ См. «*приватизация*» градорегулирования – проявление максимальное.

¹⁶⁰⁹ См. «Официальный сайт для размещения информации о подготовке нормативных правовых актов и результатах их обсуждения» - ID 152224. Дата обращения 17.11.24.

действовать в противоречие предустановленным, общим нормам законодательства. Оказывается, что такой уникальный «произвол по закону» неизбежным образом появляется в условиях действия *дуалистического законодательства* и им создаваемого *псевдоградорегулирования* – появляется следующим образом.

2.1. До поры до времени считалось, что все субъекты градостроительной деятельности должны руководствоваться всем известными, открытыми для публичного пользования правилами – *правилами землепользования и застройки (ПЗЗ)*, посредством которых (через *градостроительные регламенты*) должен был устанавливаться правовой режим использования земельных участков, включая определения относительно максимальных параметров разрешённого строительства.

2.2. По истечении некоторого времени случилось так, что ПЗЗ перестали быть обязательными фактически, при этом оставаясь обязательными исключительно номинально. Это произошло не случайно, но намеренно - с момента вступления в силу соответствующего Федерального закона, который, формально не отвергая указанных правил (что оказалось в принципе невозможным, если смотреть на ситуацию со стороны логики рационального устройства жизни и логики рационального устройства самого законодательства), фактически предоставил легализованную возможность ПЗЗ не подготавливать и не применять в практике градорегулирования¹⁶¹⁰, то есть, открыл дорогу для произвола – для отвержения правил *зонального-правового градорегулирования* и для применения деструктурирующего отечественные города принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*. То есть, произвол стал «оправданным посредством специального закона» – стал «произволом по закону».

2.3. Нетрудно обнаружить, что для «произвола по закону» имеются некоторые особенности создания и применения.

Во-первых, его легализация является мнимой, поскольку никоим образом не может состояться, как только посредством введения в *дуалистическое законодательство* противоречий – очевидных и не очень очевидных.

Во-вторых, указанные противоречия создаются не в результате ошибок по недосмотру, случайно совершаемых, напротив – они не могут совершаться, никак иначе, как только в

¹⁶¹⁰ Речь идёт о Федеральном законе от 03.07.2016 № 373-ФЗ, который ввёл в статью 38 ГрК РФ часть 1.1, согласно которой стало возможным в ПЗЗ взамен описаний в градостроительных регламентах предельных параметров разрешённого строительства писать «не подлежат установлению». См. об этом *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

результате выполнения некоего намерения, прямым образом совпадающего с **выгодоприобретательными интересами альфа-бенефициаров строительства**¹⁶¹¹.

В-третьих, по причине создания «под заказ» названных субъектов противоречия обречены тут же «подхватываться» и реализовываться заинтересованными лицами – реализовываться в региональном, местном законодательстве и далее в соответствующих проектах, о чём свидетельствуют примеры, обозначенные в следующем пункте 2.4.

В-четвёртых, инерция постепенного накопления в законодательстве «противоречий под заказ» неизбежно приводит к такой ситуации, когда кажущиеся безобидными новеллы законодательства, применяемые в сочетании с рядом заблаговременно созданных норм-противоречий, предопределяют неизбежность наступления особо деструктивных последствий для морфологии застройки отечественных городов (см., в частности, пример № 3 - о «мастер-планах»).

2.4. Примеры в отношении «произвола по закону» - произвола, как бы легализованного противоречивыми нормами **дуалистического законодательства** (или подготовленного к легализации новеллами такого законодательства).

Пример № 1 – это правила землепользования и застройки города Москвы¹⁶¹².

Пример № 2 – это ложная легализация возможности исключительно для потребностей локальных-площадочных проектов комплексного развития территорий (КРТ) «перепрыгивать» через решения системных, общегородских **документов градостроительного проектирования** – через решения **генерального плана** и положения **правил землепользования и застройки**¹⁶¹³.

Пример № 3 – это Законопроект о предлагаемой замене **генерального плана** (ГП) на **мастер-план** (М-П) - Законопроект, который определяет (не прямо, но опосредованно), что применение М-П совместно с соответствующими нормами-противоречиями создаёт дополнительные законодательные возможности для продолжения процесса деструктурирования морфологии застройки отечественных городов ради подстёгивания и безусловного обеспечения **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров**

¹⁶¹¹ См. **феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании**.

¹⁶¹² Доказательства того, что в указанном случае был совершён «произвол по закону», представлены в определениях таких понятий, как: **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; феномен правил землепользования и застройки для Москвы**.

¹⁶¹³ Доказательства того, что в указанном случае были заложены основания для совершения «произвола по закону», представлены:

- в тексте «Вопрос о создании новелл дуалистического законодательства ради утверждения псевдоградорегулирования», размещённом по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/892642300.pdf> ;
- в определении понятия **«приватизация» градорегулирования – проявление максимальное**.

строительства. Доказательства того, что указанным Законопроектом определяются возможности для создания «произвола по закону», представлены в следующем пункте 2.5 - доказательства, дополненные выделением некоторых особо значимых положений Законопроекта в приложении (см. пункт 4).

2.5. Анализ примера № 3 – анализ ради уяснения вопросов, относящихся к феномену «произвола по закону».

Рассмотрение Законопроекта со стороны наличия/отсутствия в нём положений, блокирующих возможности проявления того, что называется «произвол по закону» определяются следующими положениями.

2.5.1. Назначение любого закона состоит в том, чтобы (1) понуждать к рациональным действиям и (2) блокировать возникновение возможностей для совершения деструктивных действий.

2.5.2. Требование (1) о «понуждении к рациональным действиям» предполагает исходное наличие критериальных положений применительно к документам территориального планирования (ДТП) – документам вида *генеральный план (ГП)* и, соответственно, его заменяющего документа (как предлагает Законопроект), называемого *мастер-план (М-П)*. Такие критерии, суть требования, являются объективными-неустранимыми-обязательными¹⁶¹⁴. Среди них имеются два критерия-требования особо важных, **несоответствие которым является объективным свидетельством неподлинности-некачественности документа – будь то ГП, или М-П**. Это критерии-требования о том, что подлинный ДТП вида ГП (и, соответственно, М-П как предполагаемая замена ГП) не может не содержать:

а) положений об артикуляции баланса, то есть, в обязательном порядке должен содержать расчётный баланс между максимальными объёмами планируемой застройки и минимальными объёмами-возможностями её обслуживающей инфраструктуры – баланс, который из положений ДТП транслируется в градостроительные регламенты ПЗЗ и обеспечивает то, что называется «устойчивым развитием территории», - то, без чего такое развитие невозможно обеспечить в принципе, отсутствие чего неотвратимо-неизбежно обращает всё творимое в области территориального планирования в пустую декларацию, заведомо невыполнимую, то есть в имитацию системности, отсутствующей системности в планировании¹⁶¹⁵;

¹⁶¹⁴ См. *критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная*.

¹⁶¹⁵ Доказательства по поводу пункта 2.5.2а см. *генеральный план в контексте документов градостроительного проектирования; документы градостроительного проектирования; градостроительное проектирование – подлинное и не подлинное*.

б) обозначения планируемых объектов, а такое обозначение не может быть зафиксировано юридически корректным образом никак иначе, как только посредством использования «границ зон планируемого размещения объектов», если же такие зоны и такие границы не представлены в ДТП, то территориальное планирование вместо активизации инвестиционной активности частных лиц превращается в свою противоположность – в тормоз территориального развития, вместо пользы наносит вред общему делу¹⁶¹⁶.

Выясняется, что ни ГП (существование и применение которого согласно Законопроекту может продолжаться неопределённо долго – вплоть до возникновения желания заменить ГП на М-П) в редакции действующего ГрК РФ, ни предлагаемый М-П не содержат того, что они по объективным основаниям должны содержать обязательно, то есть, законодательство (действующее и предлагаемое) в области территориального планирования не выполняет обязательное требование (1) о «понуждении к рациональным действиям» и, соответственно, косвенным образом содействует выполнению нерациональных действий.

2.5.3. Теперь о требовании (2) - о «блокировании возникновения возможностей для совершения деструктивных действий». В условиях действующего дуалистического законодательства о градорегулировании это требование является **равнозначным требованию, адресованному рассматриваемому Законопроекту, о недопущении «произвола по закону»**. Чтобы проверить Законопроект на соответствие требованию (2) необходимо:

а) рассматривать действие предлагаемых норм Законопроекта совместно с иными нормами ныне действующего *дуалистического законодательства*;

б) заведомо обладать знанием, обретенным доказательным образом, то есть, на объективных основаниях обретенным, о том, где находится граница между «недеструктивными действиями» и «деструктивными действиями» по отношению к городу¹⁶¹⁷.

Первое требование выполняется как бы автоматически, а второе требование выполняется иначе – не автоматически, но следующим образом: *градорегулированию* невозможно не быть, градорегулирование должно быть подлинным (не имитационным, не обманным), подлинное градорегулирование начинается не иначе, как только с законодательного признания и фиксации *ценностей пространственных базовых (ЦПБ)*, а после такого признания всё развёртывается как бы «само собой, от начала и до конца» - развёртывается первоначально в

¹⁶¹⁶ Доказательства по поводу пункта 2.5.26 см. вопрос 2.1.1 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁶¹⁷ Не случайно то, что отсутствие такого знания, или его недостаток являются одной из важных причин для возникновения *феномена безразличного притяжения любой морфологии застройки*, вплоть до безразличия ко всему, что творится в городе.

уразумение (в параметрах выраженное) того, что такое *соразмерная застройка* и как её отделять-отличать от *несоразмерной застройки*, - уразумение, которое ведёт дальше, к уразумению того, в чём отличие *идентичной морфологии застройки* от неидентичной морфологии застройки, а также того, что первый вид морфологии соразмерной застройки города может быть обеспечен исключительно посредством применения *системы зонального правового градорегулирования*, блокирующей возможности совершать деструктивные действия по отношению к городу, максимальное выражение которых обеспечивается реализацией деструктивного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки (ЛВМЗ)*¹⁶¹⁸. Это означает, что в сугубо операциональном-аналитическом смысле проверка Законопроекта на наличие/отсутствие в нём норм, содействующих «произволу по закону» обращается в проверку на наличие/отсутствие в нём норм, прямо или косвенно соотносимых с принципом *ЛВМЗ* – того деструктивного принципа, который в максимальной степени ориентирован на обеспечение *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* посредством предоставления им максимальной свободы от каких бы то ни было ограничений градорегулирования – предоставления той свободы, которая опасна вырождением её в «произвол по закону».

2.5.4. Анализ показывает, что Законопроект не выполняет требования 2 (о «блокировании возникновения возможностей для совершения деструктивных действий»), или о блокировании применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*, то есть содействует проявлениям «произвола по закону» по совокупности следующих причин, одновременно действующих.

2.5.4.1. **Первый факт-свидетельство того, что Законопроект содействует «произволу по закону»** состоит в обеспечении свободы от необходимости установления указанного выше юридически значимого баланса между застройкой и инфраструктурой (см. пункт 2.5.2а).

2.5.4.2. **Второй факт-свидетельство того, что Законопроект содействует «произволу по закону»**, характеризуется совокупностью следующих положений, которые на практике будут применяться одновременно-неразрывно:

а) отсутствие указанного выше баланса (см. пункт 2.5.2а) – это отсутствие верхних пределов застройки, это возможность максимизации свободы от необходимости применять *зональное-правовое градорегулирование* в виде ПЗЗ (возможность, усугубляемая-подкрепляемая положением б);

б) наличие нормы о том, что в случае неустановления параметров в ПЗЗ там следует фиксировать положение о том, что параметры, якобы, «не подлежат установлению» (часть 1.1

¹⁶¹⁸ См. *аксиоматика градорегулирования*.

статьи 38 ГрК РФ) – нормы, как бы легализующей возможность фактического (не номинального - !) отказа от применения института правового-градостроительного зонирования, - нормы, незаконно принятой по причине её противоречия иным, базовым нормам ГрК РФ, - нормы, которая по указанной причине фактически не подлежит применению¹⁶¹⁹, но зато активно применяемой как рычаг содействия *выгодоприобретательным интересам альфабенефициаров строительства*.

2.5.4.3. Третий факт-свидетельство того, что Законопроект содействует «произволу по закону», характеризуется совокупностью следующих положений:

а) среди прочих возможностей допускается, что М-П может утверждаться на срок, не превышающий 6 лет¹⁶²⁰. Такой срок и даже более продолжительный срок (скажем, 10-15 лет) свидетельствует о том, что институт территориального планирования перестаёт быть институтом долгосрочного планирования и превращается в институт «краткосрочного, или укороченного планирования», а «вневременное-всевременное» гарантирование прав использования недвижимости, которое должно обеспечиваться институтом правового-градостроительного зонирования перестаёт быть подлинным гарантированием, то есть, при определённых обстоятельствах этот институт вообще может не применяться в его подлинном значении – может бесосновно упраздниться «навсегда»¹⁶²¹;

б) отсутствует формально-юридический запрет, например, на такие действия, согласно которым в утверждённый М-П будут вноситься изменения по истечении кратких периодов времени (3-2 года, один год, полгода). В сочетании с возможностью, описанной в пункте 2.5.4.2б, может создаваться ситуация (возникновение которой не блокируется, положения Законопроекта будут применяться с иными нормами *дуалистического законодательства*) абсолютной свободы для *выгодоприобретательных интересов альфабенефициаров строительства*, свободы от каких бы то ни было ограничений системного градорегулирования – ситуация максимизации «произвола по закону».

2.5.4.4. Иные факты-свидетельства того, что Законопроект содействует утверждению «произвола по закону», представлены в приложении в виде соответствующих доказательств (см. раздел 4). Можно лишь упомянуть, о доказательствах того, что: фактически М-П не является «единым документом» (как о том ошибочно заявлено в Законопроекте), поскольку он таковым не может быть в принципе; М-П в сочетании с иными нормами-

¹⁶¹⁹ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

¹⁶²⁰ Согласно части 15 статьи 28.1 ГрК РФ в редакции Законопроекта: *Мастер-план развития территории подготавливается на срок не менее шести лет и не более пятнадцати лет*.

¹⁶²¹ См. *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки*.

противоречиями дуалистического законодательства фактически будет содействовать «вытравливанию» института правового-градостроительного зонирования из практики отечественного градорегулирования, но зато будут обеспечиваться неограниченные возможности для тотального применения принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки**.

3. Заключение

Сначала сформулируем краткие итоги проведённого анализа, а затем ответим на исходно поставленный вопрос.

3.1. Краткие итоги анализа:

1) подтверждено наличие уникального отечественного феномена в виде, так называемого, «произвола по закону» в **псевдоградорегулировании** – уникального феномена в том смысле, что недолжное-запретное обращается ложным-противоречивым способом в как бы должное-дозволенное-желательное посредством **дуалистического законодательства** ради содействия **выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства**;

2) относительно Законопроекта, предлагающего заменить **генеральный план (ГП)** на **мастер-план (М-П)**:

- **Законопроект (при совместном применении его норм с иными нормами дуалистического законодательства) доводит деструктивные проявления «произвола по закону» до максимально возможной степени;**

- Законопроект является «жертвой» методологической ошибки: вместо доделывания недоделанного в действующей редакции ГрК РФ, в том числе вместо удаления из него ранее введённых противоречий очевидных и иных, выполняется выстраивание как бы новых логических конструкций, которые по причине неустранённых прежних и вновь введённых противоречий обречены быть противоречивыми, а потому - деструктивными, не только в отношении логики, но главное - в отношении заведомо предопределённого деструктивного воздействия на практику;

- Законопроект, независимо от воли его авторов, на основе противоречий (указанных выше и иных – см. пункт 4) кардинально деформирует вплоть до упразднения институты подлинного территориального планирования и подлинного правового-градостроительного зонирования.

3.2 Ответ на вопрос (поставленный в первых строках данного текста): **кому и чем хорош, кому и чем плох «произвол по закону» в псевдоградорегулировании:**

- *альфа-бенефициарам строительства* исключительно хорош указанный вид произвола по той причине, что именно он в максимальной степени обеспечивает реализацию их *выгодоприобретательных интересов*;

- *бета-бенефициарам строительства* (гражданам-горожанам) приносит вред указанный вид произвола – вред, приносимый посредством «недодачи» минимально необходимых *ценностей пространственных базовых* – «недодачи», обращаемой в «человейники», «неприкаянные небоскрёбы», иные проявления *несоразмерной застройки* и неидентичной морфологии застройки отечественных городов;

- законодателям будущим (не входящим в нынешний состав альфа-бенефициаров строительства) приносит вред «произвол по закону» в псевдоградорегулировании, поскольку таким законодателям придётся в своё время «разгрести» завалы противоречий, намеренно, или не намеренно созданным в условиях доминирования противоречивого *дуалистического законодательства о градорегулировании*¹⁶²².

4. Приложение. Выделение особо значимых положений Законопроекта как ответ на вопрос о том, посредством наличия/отсутствия каких положений Законопроекта (вкуче с противоречивыми положениями, ранее введёнными в дуалистическое законодательство) «произвол по закону» возводится на более высокую ступень произвольности.

4.1. Отсутствие в Законопроекте артикуляции того обязательного-неустранимого положения, согласно которому в документе территориального планирования надлежит быть юридически значимому балансу между максимальными объёмами застройки и предназначенными для её обслуживания минимально необходимыми объёмами инфраструктурных объектов (см. пункт 2.5.2а). Такое недопустимое отсутствие есть предопределённость быть тому, чтобы на практике происходили деструктивные следствия в виде:

- неисполнения целевых установок на устойчивое-сбалансированное развитие городов;

- упразднения самой возможности существовать градорегулированию как системе последовательного-преемственного-конструктивного решения проблем развития городов – развития, не допускающего «произвола по закону»¹⁶²³.

¹⁶²² В том числе «разгрести» завалы тех противоречий, доказательства наличия которых представлены в приложении – в разделе 4.

¹⁶²³ См. *альтернативные парадигмы градорегулирования; система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства*.

4.2. Ложность содержащегося в Законопроекте утверждения относительно того, что М-П, якобы, является «единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования»¹⁶²⁴ - ложность, определяемая следующими положениями.

4.2.1. Существуют неупразднимые, элементарные требования логики непротиворечивого построения законодательства. Согласно этой логике, если говорится о «едином документе», то такой документ должен содержать объединяемые компоненты, каждый из которых должен быть представлен с необходимой-должной полнотой, когда отсутствие такой полноты не позволяет утверждать о включённости соответствующего компонента в «единый документ» и, соответственно, не позволяет вообще утверждать о наличии факта создания «единого документа».

4.2.2. Согласно положению 4.2.1 можно с большой натяжкой допустить, что в «едином документе – в М-П» представлен компонент «территориального планирования», представлен, якобы, с должной «формальной полнотой». При таком допущении придётся «закрывать глаза» на то, что наличие «формальной полноты» здесь можно оспорить доказательно, руководствуясь положением 4.2.1 и пунктом 2.5.2а (поскольку «формальная полнота» может возникать не иначе, как только следствие наличия «содержательной полноты»). Тогда окажется, что компонент «территориального планирования» фактически-содержательно не представлен в «едином документе – в М-П», но представлен исключительно номинально, то есть, руководствуясь положением 4.2.1 можно (и должно) неопровержимо доказать, что в «едином документе – в М-П» отсутствует в его должной полноте компонент «территориального планирования». Однако, в данном анализе пока «закроем глаза» на такое отсутствие.

4.2.3. Согласно положению 4.2.1 придётся определиться в отношении второго компонента – в отношении факта наличия/отсутствия в «едином документе – в М-П» второго компонента «градостроительного зонирования» в его содержательной и, соответственно, формальной полноте – полноте минимальной с юридической точки зрения. В процессе доказательного поиска такого окончательного определения придётся:

- зафиксировать тот факт, что непосредственно в составе «единого документа – в М-П» (внутри М-П) содержатся только «границы территориальных зон» (см. пункт 5 части 10 статьи 28.1 ГрК РФ в редакции Законопроекта);

¹⁶²⁴ См. название статьи в редакции Законопроекта: *Статья 28.1 Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования (мастер-план) поселения, муниципального округа, городского округа.*

- зафиксировать тот факт, что в приложении к М-П содержатся «предложения об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов» (см. пункт 1 части 2 статьи 28.1 ГрК РФ в редакции Законопроекта);

- в порядке «принудительного» выполнения требований элементарной логики сделать заключение о том, что «единый документ – М-П» не содержит второго компонента в его полноте («предложения» к градостроительным регламентам не обеспечивают требуемой полноты), называемого «градостроительным зонированием», не содержит его в содержательной и, соответственно, формальной полноте – полноте минимальной с юридической точки зрения.

4.2.4. Суммируя положения 4.2.1 – 4.2.3, следует зафиксировать однозначное заключение о том, что **Законопроектом предлагаемый «единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования» не является таким «единым документом»** по причине фактического отсутствия в М-П компонента «градостроительное зонирование» - отсутствия, сочетаемого с предполагаемым наличием в М-П второго компонента «территориального планирования», в отношении которого также существуют доказательства факта отсутствия должной-минимальной содержательной полноты.

Этот вывод подтверждается также в результате рассмотрения Законопроекта с ещё одной стороны – рассмотрения, доказательно описанного далее, в пункте 4.4.

4.3. Совершённое в Законопроекте «ошибочное, но вынужденное» включение в состав М-П «плана реализации мастер-плана развития территории»¹⁶²⁵.

4.3.1. Градорегулирование – это простота, основанная на недопущении противоречий.

Для градорегулирования существует методология, помогающая разобраться в указанном вопросе, не совершая ошибок¹⁶²⁶.

4.3.2. Объективным образом существуют следующие неопровержимые основания для различения того, что есть (1) «планирование» территориальное, от того, что есть (2) «реализация планов»:

1) «планирование» территориальное, публичной властью осуществляемое, - это то, что одновременно-неразделимо содержит: 1а) установление целей конкретных-измеримых для их достижения к моменту истечения принятого срока планирования; 1б) обязательства власти достигнуть поставленные цели – обязательства, требующие наличие механизма «реализации планов»;

¹⁶²⁵ См. пункт 5 части 1 статьи 28.1 ГрК РФ в редакции Законопроекта.

¹⁶²⁶ См.: *простота, непростота и упрощения в псевдоградорегулировании; методология определения понятий градорегулирования.*

2) «реализация планов», публичной властью обеспечиваемое, - это то, что: 2а) является способом контролирования процесса выполнения обязательств власти, то есть, по своей сути является чем-то внешним по отношению к «планированию»; 2б) необходимым образом связано с бюджетным планированием, с его цикличностью, как правило, в 3 года.

Фактически положениями данного пункта 4.3.2 как бы в упреждающем порядке сформулирована одна из универсальных аксиом градорегулирования (затем подтверждённая следующим пунктом 4.3.3) – сформулирована следующим образом: **недопустимым следует считать смешение в одном документе и собственно «планирования», и «реализации планов», поскольку тогда неправомерно упраздняется контроль (намеренно - ?) за выполнением запланированного, а вместе с такой утратой дискредитируется само планирование посредством фактического утверждения необязательности его выполнения, то есть, совершается движение в сторону того, что называется «произволом по закону»** (см. определение понятия «произвол по закону», представленное в пункте 2 настоящего текста).

4.3.3. Если посредством гипотезы проверить возможность непротиворечивого, юридически корректного смешения в одном документе как собственно «планирования», так и «реализации планов» (см. Законопроект, предъявивший такое смешение), то сама собой явится нам объективная картина, слагаемая из одновременно действующих положений, последовательно являемых нашему пониманию:

4.3.3.1) для такого смешения потребуется назвать документом «планирования» то, что формально является более значительным, чем такой документ, - является одновременно и документом «планирования», и документом по «реализации планов» (что фактически сделано в Законопроекте посредством включения в М-П плана реализации М-П), является неким «расширенным документом планирования»;

4.3.3.2) потребуется соотнести получившийся «расширенный документ планирования» с циклами бюджетного планирования. При таком соотнесении окажется, что **«расширенный документ планирования» никак не может действовать более 6 лет** (поскольку бюджетное планирование на период более двух укрупнённых циклов есть ничто иное, как имитация, или фикция – обман себя и других);

4.3.3.3) экстремальная краткосрочность действия документа территориального планирования (не более 6 лет) – есть то, чему невозможно существовать в области непротиворечивого-рационального, есть деструкция-уничтожение института территориального планирования - долгосрочного по его сути;

4.3.3.4) если же «несмотря ни на что» возникает упорное желание создать указанный выше «расширенный документ планирования» (желание, наличие которого отражено в Законопроекте), то должно также возникнуть понимание нескольких положений сразу:

1) понимание подлинного-истинного положения дел, отражённого выше в пунктах 4.3.3.2 и 4.3.3.3;

2) понимание необходимости сокрытия «вдруг возникшего» понимания истины – сокрытия путём искусственного-насильного пролонгирования в Законопроекте срока действия «расширенного документа планирования» - пролонгирования с 6 до 15 лет¹⁶²⁷;

3) понимание того, что указанное пролонгирование «не спасает» - поднимает на более высокий уровень противоречия, связанные с имитацией того, что называется «реализацией планов»;

4) понимание необходимости удерживать «принудительное умолчание» (посредством *дуалистического законодательства*) о наличии доказательств в отношении объективного – о наличии пониманий вида 1, 2, 3¹⁶²⁸;

4.3.3.5) если «по-серьёзному» относиться к реализации М-П, то потребуется не менее, чем каждые 3 года вносить изменения (согласно циклам бюджетного планирования), но вносить изменения не в отдельный план реализации М-П (который отсутствует – намеренно не предусмотрен Законопроектом), но в сам М-П. Это означает, что упразднены формальные препятствия для того, чтобы под видом «реализационных» изменений избыточно часто (в том числе чаще, чем каждые 3 года) производились бы изменения в целеполаганиях М-П, в определениях запланированных проектов. То есть, совокупностью норм Законопроекта фактически упраздняется устойчивость М-П – обеспечивается его «гибкость-податливость» для избыточно частых и неоправданных изменений ранее предъявленных обязательств власти ради безусловного обеспечения ситуативно возникающих, произвольно изменяемых *выгодоприобретательных интересов альфабенефициаров строительства*.

Очевидно, что предлагаемое Законопроектом сочетание норм не может упразднить истинности того положения, что «расширенный документ планирования» (читай – М-П, расширенный за счёт включения в него плана реализации М-П) даже при устранении из него формальных противоречий никак не может действовать более 6 лет, а его действие в пределах указанного и даже более длительного срока (при «возвращении» противоречий) обрекает на упразднение:

¹⁶²⁷ См. часть 15 статьи 28.1 ГрК РФ в редакции Законопроекта.

¹⁶²⁸ См. *умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании*.

- либо институт долгосрочного территориального планирования, что неприемлемо;

- либо сам М-П как исходно ошибочную идею, деструктурирующую неупразднимые смыслы и практику, которая оказалась «беззащитной» перед упразднениями смыслов, совершаемыми *дуалистическим законодательством*.

4.4. Введение Законопроектом дополнительных оснований для утверждения и продолжения ранее начатого процесса фактического упразднения института правового-градостроительного зонирования.

4.4.1. В указанном отношении дополнительными основаниями, предлагаемыми Законопроектом, могут стать следующие положения:

4.4.1.1) включение непосредственно в М-П границ территориальных зон (см. пункт 5 части 10 статьи 28.1 ГрК РФ);

4.4.1.2) включение в приложение к М-П предложений по изменению границ территориальных зон, предложений по изменению градостроительных регламентов (см. пункт 1 части 2 статьи 28.1 ГрК РФ). Такая запись означает, что указанные предложения:

а) утверждаются вместе с утверждением М-П, поскольку приложение к М-П следует рассматривать как неотъемлемую часть М-П;

б) не могут автоматически включаться в ПЗЗ без предварительной работы с ними и обращения их в соответствующий проект по внесению изменений в ПЗЗ (в части изменения, уточнения градостроительных регламентов) - проект, предназначенный для последующего утверждения нормативного-правового акта, называемого ПЗЗ;

4.4.1.3) включение положения, согласно которому одновременно с утверждением М-П надлежит утверждать изменения в ПЗЗ (см. часть 38 статьи 28.1 ГрК РФ).

4.4.2. Основные следствия, проистекающие их новелл, заявленных Законопроектом согласно пункту 4.4.1, определяются следующими положениями:

4.4.2.1) **неопровержимым образом подтверждается, что М-П не является «единым документом»¹⁶²⁹**, поскольку:

а) это прямо следует из части 38 статьи 28.1 ГрК РФ – следует, что ПЗЗ является отдельным документом, не входящим в состав М-П. При этом утверждаемый статьёй 38 факт расположения ПЗЗ вне М-П не допускает наличия иного факта - того, чтобы ПЗЗ находились бы также и в самом М-П;

¹⁶²⁹ Следует напомнить, что в названии статьи 28.1 ГрК РФ в редакции Законопроекта говорится о «едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования» - о мастер-плане.

б) это следует также из того факта, что в самом М-П представлен лишь один компонент ПЗЗ в виде «границ территориальных зон» и не представлены иные компоненты (наличие же «предложений» относительно изменений градостроительных регламентов не является свидетельством наличия-включения этого компонента в М-П), - следует из того факта, что в М-П не представлены все компоненты ПЗЗ в полном-целостном виде, а значит, в М-П отсутствуют ПЗЗ;

4.4.2.2) Законопроект посредством внедрения неопределённостей не препятствует возможностям создания деструктивных ситуаций по следующей схеме:

а) требование о включении в приложение к М-П предложений по изменению градостроительных регламентов означает, что такие предложения должны быть подготовлены в процессе подготовки М-П при том, что:

- эти предложения надлежит преобразовать «когда-то потом» в специальный проект нормативно-правового акта по внесению изменений в ПЗЗ – преобразовать, чтобы одновременно с утверждением М-П выполнить утверждение изменений ПЗЗ согласно указаниям части 38 статьи 28.1 ГрК РФ в редакции Законопроекта;

- подготовка предложений по изменению градостроительных регламентов (если относиться к такой подготовке «по-честному – не лукаво»¹⁶³⁰) – это высокопрофессиональная работа, требующая участия квалифицированных специалистов с разными компетенциями, - работа в области правового-параметрического моделирования по обеспечению условий для создания *соразмерной застройки* и поддержания *идентичной морфологии застройки города* в целом;

б) формулировки Законопроекта ориентируют исключительно на подготовку проекта М-П, но не артикулируют задачу подготовки предложений относительно градостроительных регламентов, включая небрежение задачей перевода таких предложений в проект соответствующего нормативного правового акта в виде новой, изменённой-уточнённой редакции ПЗЗ (см. часть 16 статьи 28.1 ГрК РФ в редакции Законопроекта);

в) пунктам (а) и (б) в их сочетании с возможностью использовать деструктивный потенциал части 1.1 статьи 38 ГрК РФ в действующей редакции (где говорится о легализации произвольных инициатив по неустановлению предельных параметров разрешённого строительства посредством внесения в ПЗЗ записи относительно таких параметров, которые, якобы, «не подлежат установлению»¹⁶³¹) суждено стать понуждением к тому, чтобы «упростить и ускорить подготовительные к стройке работы» - чтобы делать

¹⁶³⁰ См. *лукавства неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве.*

¹⁶³¹ См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

градостроительные регламенты «пустыми» с отсутствием в них предельных параметров разрешённого строительства – чтобы фактически упразднить из практики применение института правового-градостроительного зонирования ради обеспечения безраздельного господства принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*, применяемого в соответствии с произвольными *выгодоприобретательными интересами альфа-бенефициаров строительства*, - ради утверждения «произвола по закону» (см. определение этого термина в пункте 2 данного текста).

4.5. Таким образом, проведённый анализ показал, что:

б) в области логики *рациональности-справедливости* нет возможности существовать положениям Законопроекта, поскольку всё совершаемое по лекалам *дуалистического законодательства* (исходно противоречивого в его основах) предопределено к логическому самораспаду¹⁶³²;

б) необходимо осознать, что по причине предопределённого дуалистическому законодательству нахождения в логическом тупике, требуется отказаться от упрямого воспроизводства противоречий в рамках такого противоречивого законодательства и перейти к выстраиванию иного, не дуалистического законодательства – перейти к созданию и выполнению программы исправления противоречий и совершенствования подлинного *законодательства о градорегулировании*¹⁶³³.

*Феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании*¹⁶³⁴

Это понятие определяется совокупностью следующих положений.

Неоправданный со стороны логики факт сосуществования в национальной системе законодательства противоположных типов градорегулирования (*системы зонального-правового градорегулирования* и *несистемы точечного-административного градостроительства*) доказывается наличием в нём противоречий особого рода. Таких противоречий, которые являются не просто «ошибками по недосмотру», но «ошибками по намерению», поскольку они:

¹⁶³² См. *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

¹⁶³³ Соответствующие предложения см., например, раздел 6 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁶³⁴ См. также *дуалистическое законодательство и «приватизация» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства; главная потребность альфа-бенефициаров строительства; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

а) очевидны как недопустимые противоречия норм региональных и местных актов нормам федеральных законов¹⁶³⁵;

б) очевидны как недопустимые противоречия между разными нормами федерального законодательства, предназначенного быть единым-непротиворечивым¹⁶³⁶;

в) очевидны как особые противоречия вида а) и вида б) в том смысле, что они в течение многих лет не устраняются (несмотря на очевидность противоречий и наличие соответствующих доказательств), но напротив – умножаются внедрением в законодательство новых очевидных противоречий¹⁶³⁷.

В арсенале средств, доступных разумению, можно обнаружить только одну версию для объяснения указанного феномена. Состоит она в том, что существует намерение указанные противоречия-ошибки законодательства создавать специально, поскольку только они позволяют функционировать *несистеме точечного-административного градостроительства* ради обеспечения интересов-потребностей *альфа-бенефициаров строительства*. Поскольку не может не быть объяснения для указанного феномена при том, что в принципе не может быть иного объяснения, кроме указанного, то не остаётся ничего иного, как признать высказанную версию истинной.

Формула-символ дуалистического законодательства о градорегулировании - см. аксиома универсальная и её неизбежное отрицание, завуалированное в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании

***Функциональность-социальность-пространственность*¹⁶³⁸**

Объекты, на которые направлена активность градорегулирования – это целостности-неразрывности пространства и деятельности (функции), в пространстве происходящей-

¹⁶³⁵ См., например:

- вопрос 1.2.6 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf (вопрос о созданном региональным законодательством неправомерном прецеденте взимания платы за изменения видов разрешённого использования земельных участков);

- вопрос об очевидных противоречиях ПЗЗ Москвы федеральным законам – вопрос 1.5.4 там же.

¹⁶³⁶ См., например, вопрос о возможности, неправомерно созданной противоречиями между частью 1.1 статьи 38 и частями 6, 7 статьи 36 ГрК РФ, - возможности не применять, упразднить на местном уровне институт правового градостроительного зонирования. Этот вопрос изложен:

1) в тексте под названием «Вопросы о связи морфологии застройки и градорегулирования ...», раздел 4.1, где обсуждается производное требование (1.1.2.2), адрес размещения текста: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf> ;

2) в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf (вопрос 1.3.2.2).

¹⁶³⁷ См., например, текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>

¹⁶³⁸ См. *методология определения понятий градорегулирования; проживание-проживающие-жильё; пространственность-социальность; объекты и процессы градорегулирования.*

совершаемой, это пространственность-функциональность. Если же учесть, что функциональность – это суть проявление разных потребностей разных групп людей, то функциональность внутри себя содержит социальность, либо социальность рядоположена функциональности. Получается, что указанная целостность-неразрывность может обозначаться как «пространственность-функциональность-социальность», либо как «функциональность-социальность-пространственность» - в зависимости от того, с какого компонента начинается осмысливание этой концентрической целостности-неразрывности.

Помимо терминологической необходимости зафиксировать указанное проявление реальности существует также необходимость сугубо практическая. Дело в том, что в условиях дуалистического-противоречивого, отраслевого законодательства почти неизбежно происходит разрывание целостности-неразрывности и, соответственно, совершаются ошибки, в том числе, деструктивные. Например, ошибочно рассматривается функциональность отдельно от пространственности¹⁶³⁹, а социальность – отдельно от функциональности и пространственности¹⁶⁴⁰.

Хаос как проявление действий, друг друга исключаящих, но совершаемых всегда в соответствии с дуалистическим законодательством¹⁶⁴¹

В данном обозначении понятия «хаос» уже содержится его определение. Осталось привести примеры.

Пример 1 относительно платного, или бесплатного изменения видов разрешенного использования земельных участков¹⁶⁴².

Пример 2 относительно использования, или не использования института градостроительного зонирования¹⁶⁴³.

Пример 3 относительно исполнения, или не исполнения параметров базовых документов градостроительного проектирования (генерального плана, правил землепользования и застройки) при подготовке и применении проектов планировки территорий, выполняемых в рамках применения института комплексного развития территорий (КРТ)¹⁶⁴⁴.

¹⁶³⁹ См. тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков.

¹⁶⁴⁰ См. проживание-проживающие-жильё; апартаменты – уразумение с помощью методологии определения понятий градорегулирования.

¹⁶⁴¹ См. также абсурд как максимальность противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве.

¹⁶⁴² См. плата за изменение вида, видов разрешённого использования недвижимости.

¹⁶⁴³ См. феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.

¹⁶⁴⁴ См.: градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы точечного-административного градостроительства псевдозаконодательством; абсурд как

Целесообразность в градорегулировании – это предпочтительность некоего решения над иным решением, которые сравниваются между собой по совокупности критериев достижимости поставленной цели – критериев в виде сроков, объёмов, качества, эффективности и проч.

Обретение понимания предпочтительности некоего выбора (понимания его целесообразности) нуждается в применении процедур планирования. Здесь начинается практика и обнаруживается развилка из двух направлений, суть которой уясняется примерами, сведёнными в сопоставительной таблице.

Таблица. Противоположные понимания целесообразности при противоположных типах градорегулирования

Виды решений, целесообразность, нецелесообразность которых определяется	<i>Типы градорегулирования</i> – решения, фактически принимаемые: (+) целесообразно (-) нецелесообразно	
	<i>Система ЗПГ</i>	<i>Несистема ТАГ</i>
А. Содействие строительству наёмных-арендных домов коммерческого использования	(+) номинально и фактически Причины: а) для развития мегаполиса необходимо создание наёмных-арендных домов коммерческого использования ; б) для выполнения положения а) необходимо применять ПЗЗ, что является фундаментальным компонентом системы ЗПГ	(+) только номинально (-) фактически Причины: а) невозможно публично отрицать необходимость создания наёмных-арендных домов ; б) для выполнения положения а) необходимо применять ПЗЗ, а такое применение упраздняет несистему ТАГ и принцип локальной-внесистемной максимизации застройки , что неприемлемо для альфа-бенефициаров строительства . Итог: реального содействия строительству наёмных-арендных домов коммерческого использования не происходит, поскольку и не должно происходить при несистеме ТАГ .
Б. Содействие строительству неприкаянных небоскрёбов по всей территории мегаполиса	(-) Причины: а) применяются ПЗЗ, где фиксируется юридически значимыми положениями эффективная морфология застройки мегаполиса – поляризованная-дифференцированная ¹⁶⁴⁵ ; б) согласно положению а) целенаправленно формируются:	(+) Причины: а) не применяются ПЗЗ ¹⁶⁴⁶ , а взамен применяется повсеместно принцип локальной-внесистемной максимизации застройки ; б) прямым следствием положения а) должно стать и становится явление повсеместного

максимальность противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве; бессилие дуалистического законодательства перед необходимостью упразднить им созданные противоречия; эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.

¹⁶⁴⁵ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города.*

¹⁶⁴⁶ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы.*

	<p>- мегацентр мегаполиса как концентрация небоскрёбов на локальной территории;</p> <p>- территории сохранения ценностей пространственных базовых и над-базовых в отношении застройки;</p> <p>в) согласно положению б) явления распространения неприкаянных небоскрёбов не происходит, поскольку оно юридическими методами блокируется как явление разрушающее город.</p>	<p>распространения неприкаянных небоскрёбов¹⁶⁴⁷;</p> <p>в) неизбежным следствием положения б) становится образование неэффективной в экономическом и функциональном отношениях морфологии застройки неполяризованной-недифференцированной-выровненной¹⁶⁴⁸.</p>
<p>В. Содействие созданию в опережающем режиме магистральных транспортных сетей ради выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства в части обеспечения достаточной конкурентноспособности будущих массовых продаж жилья «в полях», вдоль таких сетей, создаваемых за бюджетные средства</p>	<p>(-)</p> <p>Причины.</p> <p>В условиях системы ЗПГ применяется планирование подлинное, что означает, среди прочего, первоочередную предпочтительность удовлетворения интересов не альфа-бенефициаров строительства, но бета-бенефициаров строительства – интересов, например, в виде достижения сбалансированности в вопросах доступности и взаимосвязанности сложившихся-освоенных территорий – достижения ранее того, как начнут осваиваться новые территории согласно выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства.</p>	<p>(+)</p> <p>Причины.</p> <p>В условиях несистемы ТАГ применяется планирование не подлинное, что означает наличие предпочтений в удовлетворении интересов не бета-бенефициаров строительства (как это происходит при системе ЗПГ), но альфа-бенефициаров строительства, а это должно означать, среди прочего то, чтобы ради их выгодоприобретательных интересов создавались в опережающем режиме магистральные транспортные сети для обеспечения достаточной конкурентноспособности будущих массовых продаж жилья «в полях», вдоль таких сетей, создаваемых за бюджетные средства¹⁶⁴⁹.</p>

Из таблицы видно, что целесообразность меняет свой знак с минуса на плюс в зависимости от того, чьи интересы обслуживает градорегулирование – либо интересы **бета-бенефициаров строительства**, либо интересы **альфа-бенефициаров строительства**. Во втором случае сама целесообразность и её обосновывающие аргументы, как правило, не являются предметом публичного обсуждения¹⁶⁵⁰.

Целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений в градорегулировании¹⁶⁵¹

¹⁶⁴⁷ См. рис. 19-4.2Б.

¹⁶⁴⁸ См. 19-4.2В; *морфология застройки города, виды морфологии застройки города; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики.*

¹⁶⁴⁹ См. рис 22, а также определение понятия *предопределения (1.4) для несистемы ТАГ в виде неизбежных этапов процесса создания альфа-бенефициарами строительства избыточных объёмов несоразмерной застройки.*

¹⁶⁵⁰ См. *публичность и квази-публичность процедур градорегулирования.*

¹⁶⁵¹ См. также: *компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное; ведомственность в законодательстве о градорегулировании.*

Понимание «целостности» обретается через понимание «подлинности». Подлинность – это отсутствие противоречий. Отсутствие противоречий в градорегулировании лишь тогда обеспечивается, когда разумно сопрягаются разнообразные компоненты смысла в некоторой целостности.

На наличие такой целостности указывает её образ, в виде таблицы представленный в составе определения понятия *компетенции отраслевые-разобъённые и градорегулирование комплексное*, – образ целостности, который указывает на то, как должно доделываться недоделанное и исправляться нарушенное в процессе применения неподлинного градорегулирования.

Посредством анализа уясняется, что целостность подлинного градорегулирования складывается из трёх компонентов – из целостности: логической, пространственно-функциональной, временной. Каждая из них в отдельности и все вместе должны соблюдаться, если же нет, то неизбежно происходят ошибки, включая ошибки деструктивного характера.

В порядке помощи для обретения понимания того, что такое каждый из указанных компонентов целостности, в чём проявляется их несоблюдение, к каким последствиям приводит фактический отказ от обеспечения целостности, можно указать на следующие примеры.

Пример несоблюдения целостности логической - пример утверждения в законодательстве деструктивного отказа от планирования юридически значимых границ ареалов распространения, сокращения, стабилизации санитарно-защитных зон¹⁶⁵².

Примеры несоблюдения целостности пространственной-функциональной:

– пример эксплуатации полезного для выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства мнимого понятия «жилой комплекс»¹⁶⁵³;

- пример введения в практику нецелостного, содействующего деструктурированию городов инструмента, названного «классификатор видов разрешённого использования земельных участков»¹⁶⁵⁴.

Пример несоблюдения целостности временной – пример введения института единого документа, механистически объединившего генеральный план с правилами землепользования и застройки – документы в содержательном отношении и по юридическому статусу различные. В данном случае обеспечивается возможность для нарушения целостности временной посредством подмены будущим настоящего, когда то, что запланировано на

¹⁶⁵² См. тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон.

¹⁶⁵³ См. комплексность застройки жилой.

¹⁶⁵⁴ См. тупики, по ошибке созданные: пример (2) проблемы классификатора видов разрешённого использования земельных участков.

относительно отдалённое будущее принудительно и деструктивно внедряется в настоящее, ещё не подготовленное в инфраструктурном отношении для «вторжения будущего»¹⁶⁵⁵.

Устойчиво то, что целостно, а целостно то, что структурно. Необеспечение целостности – это разрушение структурности, это утверждение приоритета частичности-фрагментарности, это путь в направлении хаотизации, это обеспечение процесса деструктурирования посредством *локальной-внесистемной максимизации застройки* – посредством применения *несистемы точечного-административного градостроительства*.

Цена жилья в контексте псевдоградорегулирования

Цена жилья – это то, что от покупателей перенаправляется в порядке воздаяния всем участникам процесса создания жилья.

Чем больше участников этого процесса, тем выше цена жилья.

Несистема ТАГ создана для того, чтобы возникла возможность участия в указанном процессе максимального количества представителей администрации в составе *альфа-бенефициаров строительства* – участия избыточного и, соответственно, избыточного воздаяния за избыточное, суть непродуктивное участие.

Для создания видимости участия указанных субъектов и оправдания мнимой безальтернативности такого малопродуктивного участия существует простая и универсальная технология, которая описывается следующими положениями:

а) прежде всего надо отказаться от заблаговременного выполнения должного – от заблаговременного определения правового режима использования земельных участков в виде градостроительных регламентов в составе ПЗЗ¹⁶⁵⁶, а также от юридически значимых показателей генерального плана в части максимальных объёмов застройки и им соответствующих минимальных показателей инфраструктурного обслуживания-обеспечения этой застройки¹⁶⁵⁷;

б) выполнение действия вида а) позволяет создать желаемую неопределённость относительно будущего для каждой точки-площадки в городе и, соответственно, создать псевдонеобходимость точечных-административных решений, принимаемых «по усмотрению» при отсутствии каких-либо параметрических ограничений, заранее предусмотрительно упразднённых ради тотального использования принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*;

¹⁶⁵⁵ См. *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки*.

¹⁶⁵⁶ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства*.

¹⁶⁵⁷ См. *несистема ТАГ*.

в) поскольку выполнение действий вида а) и б) невозможно оправдать в терминах подлинного права, то они должны быть обеспечены эксклюзивным законодательством, прикрыты умолчаниями, а также утверждениями о том, что невозможно осуществлять градорегулирование в мегаполисе иным способом, как только посредством *ручного управления* - посредством *несистемы ТАГ*.

Поскольку несистема ТАГ безропотно поддерживается всеми *альфа-бенефициарами строительства*, то они принимают правила игры, при которых немалое воздаяние за невыполненную заранее работу направляется административной части этой неформальной ассоциации субъектов и, соответственно, размер суммарного воздаяния всем участникам процесса существенно возрастает – неизбежно возрастает в виде несоразмерно высокой цены жилья, возможность уменьшения которой обречена оставаться заблокированной как бы навсегда по причине «неупразднимости» принятого неоправданно тоудоёмкого, нерационального порядка градорегулирования¹⁶⁵⁸.

*Ценности пространственные – базовые и над-базовые*¹⁶⁵⁹.

Смысл этого важнейшего для градорегулирования понятия определяется совокупностью следующих положений.

1. Ценности – это то, к чему человек стремится – осознанно, или не осознанно.

2. Исходное стремление, то есть первая, базовая ценность – это сама жизнь, это стремление к непрерывному, непрекращающемуся течению процесса безопасной жизни. Обретение первой, базовой ценности в виде безопасной жизни связано с наличием минимального пространства для жизни.

3. Ценности – это нечто общее – то, что объединяет людей, то, что нуждается в публичном утверждении и охране, - это то, что апеллирует к деятельности власти. Существование власти оправдывается тем, что она призвана для своих граждан одновременно создавать два вида взаимосвязанных условий:

3.1) предоставлять гарантии обретения ценностей пространственных базовых в виде утверждения юридически значимых запретов на создание объектов и пространств в размерах меньше минимально необходимых-допустимых – тех размеров, несоблюдение которых чревато опасностями для жизни (физическими, психологическими, социальными);

¹⁶⁵⁸ См. *эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики*.

¹⁶⁵⁹ См. также *запреты в градорегулировании; аксиоматика градорегулирования; соразмерность; соразмерная застройка; идентичность морфологии застройки города*.

3.2) на основе соблюдения ценностей пространственных базовых обеспечивать возможности для утверждения ценностей более высокого уровня – над-базовых ценностей пространственных.

Взаимосвязанность указанных условий-положений такова. С одной стороны, выполнение положения 3.1 создаёт возможность для выполнения положения 3.2 без нарушения требований рациональности и справедливости в градорегулировании. С другой стороны, само по себе оправданное стремление к выполнению положения 3.2 никак не может быть обеспечено при небрежении требованием о выполнении положения 3.1 - посредством его игнорирования или «перепрыгивания» через положение 3.1.

4. Положение 3 имеет объективный характер и потому оно «само собою» развёртывается, например, в следующие минимальные и над-минимальные требования логико-правового алгоритма фиксации *ценностей пространственных базовых и над-базовых*¹⁶⁶⁰:

4.1) требование безопасности в виде фиксации юридически значимого минимально допустимого размера квартир в многоквартирных домах – МКД (следствие положения 3.1);

4.2) требование безопасности в виде фиксации юридически значимых минимально допустимых размеров приобъектных пространств «дворов» МКД (следствие положения 3.1);

4.3) требование соблюдения *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки* – соотнесённости застройки с возможностями объектов социальной инфраструктуры (следствие положения 3.2);

4.4) требования относительно *соразмерной застройки* – требования, реализация которых обнаруживает объективное существование требования относительно обеспечения *идентичности морфологии застройки города* – обеспечения, достигаемого не иначе, как только посредством применения *системы зонального-правового градорегулирования* (следствия положения 3.2).

5. Согласно несубъективным положениям 3, 4 должны устанавливаться соответствующие юридически значимые ограничения для застройки. Эти положения противоречат субъективному принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*, на котором выстроена *несистема точечного-административного градостроительства* – противоречат принципу, отвергающему посягательства на ограничения абсолютной свободы *альфа-бенефициаров строительства*.

Поэтому для применения несистемы ТАГ псевдо-законодательным образом установлены положения, согласно которым не являются юридически значимыми требования вида 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 (несмотря на их необходимость). Установлены посредством недомолвок,

¹⁶⁶⁰ См. *аксиоматика градорегулирования*.

упразднения прежде применявшихся норм, а также умолчаний относительно подлинного правового статуса соответствующих норм¹⁶⁶¹.

б. *Ценности пространственные базовые (ЦПБ)* обладают той особенностью, что их несоблюдение-игнорирование не может оставаться без ответа – без последствий, являемых не сразу, но по истечении некоторого периода времени.

Фактически «насильное» лишение горожан таких ценностей, ныне происходящее под псевдо-извинительным давлением обстоятельств сугубо экономических, не может длиться вечно, поскольку по прошествии некоторого времени неупразднимая память об этих ценностях возвращается, и они становятся объектом «самостоятельного обеспечения» горожан (их детей, внуков, правнуков), когда им некогда «недоданное-неполноценное» в виде *несоразмерной застройки* оставляется-покидается при исходе из несоразмерного-неценного-неценимого туда, где «недоданное» может быть приобретено в необходимом достатке, - при исходе из центров-мегаполисов (обрекаемых на выморачивание и запустение) в периферию - туда, где обнаруживаются желанные ценности *соразмерной застройки*¹⁶⁶².

Ценность территории и девалоризация территории – см. *девалоризация-обесценение в перспективе территорий несоразмерной застройки*

Ценная реакция «размножения» однажды совершённых ошибок в дуалистическом законодательстве о градорегулировании

Смысл этого понятия раскрывается в определении родственного понятия, обозначенного как *дуалистическое законодательство и «приватизация» градорегулирования альфа-бенефициарами строительства*.

Цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и «волны аварийности МКД» при различных типах градорегулирования

Цикличным является существование каждого объекта недвижимости, когда завершение его существования становится началом нового цикла существования либо в преобразённом-модифицированном-обновлённом виде, либо в виде нового объекта, возведённого на месте снесённого старого объекта. Обнаруживается, что содержание таких циклов предопределяется особенностями *типов градорегулирования*, в том числе особенностями, рассмотренными

¹⁶⁶¹ Анализ применяемых технологий и результатов утверждения таких псевдо-законодательных положений см. раздел 4.1 текста о связи морфологии застройки и порядка градорегулирования, размещённого по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>.

¹⁶⁶² См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

через призму того, что следует назвать «феноменом аварийности многоквартирных домов (МКД)».

Невозможно обрести подлинное понимание указанной связи (между типами градорегулирования и особенностями решения/нерешения, частичного решения, кажущегося решения проблемы аварийности МКД) без подробного сопоставительного анализа. Его положения представлены в прилагаемой ниже таблице. Поскольку изучение таблицы может показаться «излишне утомительным, требующим времени, всегда отсутствующего», то предъявим основные выводы – суть приобретённые доказательства в виде следующих трёх положений¹⁶⁶³.

1. Существуют такие типы градорегулирования, которые неотвратимым-неизбежным образом обречены постоянно воспроизводить аварийность МКД (несмотря, или благодаря усилиям по решению этой проблемы, они обречены воспроизводить проблему, превращать её в «вечную проблему»). Наряду с этим существует также и такой тип градорегулирования, при котором указанного воспроизводства проблемы не происходит (зато происходит с некоторого момента «окончательное решение» проблемы – остановка процесса постоянного воспроизводства проблемы). К первым типам градорегулирования относятся (А) «градостроительство дорыночное - социалистическое» и (Б) *несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)*, а ко второму типу относится (В) *система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ)*.

2. В результате сопоставления подходов по решению проблемы аварийных МКД – подходов, применяемых в рамках *несистемы ТАГ* и *системы ЗПГ*, обнаруживается следующее.

2.1. Несовершенство подхода, применяемого при несистеме ТАГ, определяется не ошибками случайными, но некоторыми целевыми намерениями и ценностными установками, направленными на «специальное создание полезных ошибок»¹⁶⁶⁴, - на максимизацию выгод для *альфа-бенефициаров строительства*, максимизацию, сочетаемую с недодачей *ценностей пространственных базовых* для *бета-бенефициаров строительства* (для

¹⁶⁶³ При этом особо «продвинутым» студентам и иным субъектам, интересующимся вопросами градорегулирования, рекомендуется всё же не пренебрегать тем, чтобы ознакомиться и с таблицей.

¹⁶⁶⁴ См. *феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании; логики универсальность и противоположные результаты её развёртывания из противоположных ценностных посылок для градорегулирования.*

рядовых горожан), прежде всего с недодачей ценностей в виде минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» МКД¹⁶⁶⁵.

2.2. При *несистеме ТАГ* предопределено проблеме аварийности МКД быть «вечной» по причине её воспроизводства посредством создания *несоразмерной застройки*, которой предопределено по истечению относительно непродолжительного времени стать объектом отвержения со стороны некогда переселённых горожан – предопределено стать триггером процесса исхода горожан из города-мегаполиса, который последовательно деструктурируется несоразмерной застройкой. Подробно об этом см. доказательства и аргументы пункта 3.2 прилагаемой таблицы относительно «трёх волн аварийности МКД», когда:

2.2.1) в **нынешний период «первой волны аварийности МКД»** проблема решается частично и несистемно, а именно: а) решается частично – только применительно к одной группе МКД, подвергаемых сносу; б) вообще не решается применительно к другой группе МКД; в) частичное решение проблемы к одной группе МКД (посредством их сноса и создания *несоразмерной застройки* высотной) порождает неизбежное возникновение «третьей волны аварийности МКД» (см. ниже); г) фактический отказ от заблаговременного продумывания и решения проблемы применительно к другой группе МКД (не подвергаемых сносу) порождает неизбежное возникновение «второй волны аварийности МКД»;

2.2.2) в **период неизбежно надвигающейся «второй волны аварийности МКД»**, данной проблеме предопределено не быть объектом системного решения, но предопределено стать тупиковой-нерешаемой проблемой (нерешаемой в логико-правовом-законодательном отношении), поскольку: а) заранее (в период «первой волны аварийности») не создавались законодательные и планировочные основания для решения проблемы аварийности тех МКД, которые не были включены в соответствующую программу; б) возможности решения проблемы аварийности для указанных, «невключённых МКД» практически были ликвидированы (намеренно и, или не намеренно) в предшествующий период – практически были ликвидированы почти все возможности реконструкции, а также возможности сноса для нового строительства¹⁶⁶⁶;

¹⁶⁶⁵ См.: *соразмерная застройка; критериальная шкала соразмерной застройки; «человейники»; перебор застройки, недобор застройки; доказательства того, что ценности минимально необходимых приобъектных пространств «дворов» есть требования безопасности.*

¹⁶⁶⁶ Детальное изложение причин ликвидации таких возможностей – см.: *предопределения логики (1.4) для несистемы ТАГ в виде неизбежных-этапов процесса создания альфа-бенефициарами строительства максимальных объёмов несоразмерной застройки; реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы точечного-административного градостроительства.* При изучении указанных понятий предлагается обратить особое внимания на «правовые новшества» *дуалистического законодательства*, посредством которых, например, стало возможным то, что ранее было невозможным (а в логике права является абсолютно невозможным «навсегда - навечно»), - то, что был изобретён новый вид права осуществлять строительство при отсутствии права на земельный участок, а также при отсутствии (в юридическом отношении) самого земельного участка.

2.2.3) **предопределено возникнуть также и «третьей волне аварийности МКД»** - предопределено возникнуть принципиально новому, ещё не ведомому в отечественной практике виду аварийности МКД (который, несмотря на его «неведомость» для нас, обладает признаками универсальности-всеобщности-закономерности – признаками, возникающими везде и всегда - тогда, когда горожанам «несправедливо недодаётся минимально необходимое-обязательное»), - предопределено возникнуть вследствие действия факторов и причин, подробно изложенных в пункте 3.2.4 прилагаемой таблицы, совокупное действие которых порождает парадоксальную ситуацию, характеризующуюся следующими положениями:

- МКД, некогда специально созданные ради решения проблемы аварийности МКД, сами стали «жертвой этой проблемы», спровоцировали возвращение этой проблемы, которая мнимым образом, якобы, была решена посредством создания *несоразмерной застройки*, обречённой на выморачивание и упразднение в относительно недалёком будущем;

- третья волна аварийности возвращает ситуацию в прошлое (в состояние «первой волны аварийности») – становится свидетельством того, что **в условиях несистемы ТАГ проблема аварийности МКД превращается в нерешаемую проблему – в как бы «вечную проблему»¹⁶⁶⁷.**

2.3. Для текущего периода существует предопределение быть тому, чтобы *несистема ТАГ* и результаты её применения «неоправданно оправдывались» бы по субъективным основаниям большинством причастных и не причастных к строительству лиц – оправдывались бы и управленцами, и планировщиками, и горожанами, несмотря на объективность положений 2.1 и 2.2, - оправдывались бы по причинам:

- прочно утвердившегося в сознании (массовом и не массовом) приоритета количественных измерений в отношении объёмов производимой застройки (неоправданно-необоснованно утвердившегося приоритета) при одновременном отвержении необходимости законодательного установления требований критериальности к застройке – к *соразмерной застройке* и к *несоразмерной застройке*¹⁶⁶⁸;

- наличия острой потребности в сугубо комплементарном-хвалебном-некритичном восприятии и публичном предъявлении всякой деятельности, относящейся к строительству, включая также и законотворческую деятельность по созданию *дуалистического законодательства*, результаты которой позволяют создавать в неоправданно больших

¹⁶⁶⁷ См. *тищентность управленческих усилий как один из неизбежных результатов деятельности, направляемой несистемой ТАГ.*

¹⁶⁶⁸ См.: *ценности пространственные базовые; критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная; доказательства того, что ценности минимально необходимых приобъектных пространств «дворов» есть требования безопасности.*

объёмах именно *несоразмерную застройку* высотную и тем самым превращать проблему аварийности МКД в как бы «вечную проблему»;

- недостаточной правовой осведомлённости как горожан, так и специалистов, которые, как правило, инертно-безразлично относятся ко внедрению в практику градорегулирования противоречивых и деструктурирующих города норм *дуалистического законодательства*, намеренно создаваемого во имя обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*¹⁶⁶⁹.

Таблица. Цикл первый и начало второго цикла существования МКД, особенности составляющих эти циклы этапов существования МКД – особенности, определяемые различными типами градорегулирования

<p>Цикл первый (1) и начало второго цикла существования МКД (2), содержание составляющих эти циклы этапов, а также следствия прохождения соответствующих этапов, действия и особенности применения соответствующих положений.</p> <p>Резюме (3) относительно особенностей решения проблемы предаварийных и аварийных МКД в условиях применения различных типов градорегулирования</p>	Наличие (+), отсутствие (-) позиции для того, или иного типа градорегулирования ¹⁶⁷⁰		
	А – градостроительство дорыночное, социалистическое	Б – <i>несистема ТАГ</i>	В – <i>система ЗПГ</i>
1. Первый цикл: период создание и эксплуатация МКД вплоть до его упразднения, или обновления на последующих циклах			
(1a) – законодательные предопределения:			
(1a1) – фактически утверждается, что создание МКД осуществляется исключительно государством и, или при обязательном его посредничестве	+	-	-
(1a2) - законодательное признание <i>ценностей пространственных базовых (ЦПБ)</i> в отношении минимальных размеров квартир (МРК) – признание такое, что: (1a2.1) МРК устанавливаются не как требование, но как пожелание на будущее, неопределённо далёкое; (1a2.2) по причине перманентного недостатка ресурсов допускается создание жилых ячеек в размерах меньше МРК; (1a2.3) декларируется достижение МРК, но не устанавливается юридически значимая ответственность за недостижение МРК	+	-	-
(1a3) - законодательное признание <i>ценностей пространственных базовых (ЦПБ)</i> в отношении минимальных размеров квартир (МРК) – признание такое, что (1a3.1) МРК устанавливаются как требование безопасности, то есть не допускается создание жилых ячеек в размерах меньше МРК, а значит, устанавливается юридически значимая ответственность за несоблюдение указанного требования безопасности, установленного федеральным законодательством (см. сноску для столбца Б – для несистемы ТАГ)	-	- ¹⁶⁷¹	+
(1a4) - законодательное признание <i>ценностей пространственных базовых (ЦПБ)</i> в отношении минимальных размеров приобъектных пространств «дворов» МКД – признание, из которого следует: (1a4.1) недопустимость-невозможность создания <i>несоразмерной застройки</i> :	+	-	+

¹⁶⁶⁹ См.: *феномен безразличного притяния любой морфологии застройки; перебор застройки, недобор застройки; «человейники»*, а также рисунки: 2, 3, 6, 10, 12, 19-2.2, 19-3-3, 21, 22, 24, 25, 27.

¹⁶⁷⁰ Отсутствие знаков (+), (-) в некоторых ячейках, или наличие знака (-) следует понимать так, что для определённого типа градорегулирования имеется иное определение этапа-позиции, а применительно к такому иному, более точному определению (см. первый столбец) в соответствующей ячейке указан знак наличия (+).

¹⁶⁷¹ Ныне «на ровном месте» создана путаница, подробное объяснение которой содержится в комментарии к рис. 4 – в приложении к данной Азбуке. В кратком изложении суть вопроса такова:

- с одной стороны, минимальные размеры квартир (МРК) относятся к требованиям безопасности и, соответственно, установление таких требований относится к ведению федерального законодательства о техническом регулировании безопасности. Такие требования установлены в таблице 5.1 "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). Согласно указанному СП МРК составляют 28 кв.метров;

- с другой стороны, такое же число (28 кв.метров) в отношении МРК было зафиксировано в Постановлении правительства Москвы №1744-ПП от 30.07.2024 «О внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившим силу отдельного положения правового акта города Москвы». Этот факт свидетельствует о превышении полномочий регионального органа власти, «посягнувшего» на исключительное полномочие федеральных органов власти.

(1а4.2) понуждение к созданию <i>соразмерной застройки</i> и <i>идентичной морфологии застройки города</i> ; (1а4.3) понуждение к созданию и применению <i>документов градостроительного проектирования</i> ¹⁶⁷²			
(1б) – планировочные предопределения – решения документов градостроительного проектирования (генерального плана – ГП, правил землепользования и застройки – ПЗЗ, документации по планировке территории - ДПТ)			
(1б1) применение и учёт решений <i>генерального плана</i> , документации по планировке территории и, или индивидуального «решения о предварительном согласовании места размещения объекта» ¹⁶⁷³	+	-	-
(1б2) обязательность применения и учёта решений генерального плана, <i>правил землепользования и застройки</i> , документации по планировке территории	-	-	+
(1б3) необязательность наличия документов и учёта решений документов градостроительного проектирования по причине законодательно введённой возможности применения таких несистемных документов, как: - <i>схема расположения объекта на кадастровой карте территории</i> ; - <i>АГР – архитектурно-градостроительное решение</i> ¹⁶⁷⁴	-	+	-
(1в) – подготовка проектной документации (ПД)			
(1в1) – подготовка ПД в соответствии с результатами этапа-положения (1б1)	+		
(1в2) – подготовка ПД в соответствии с результатами этапа-положения (1б2)			+
(1в3) – подготовка ПД в соответствии с результатами этапа-положения (1б3)		+	
(1г) – строительство МКД			
(1г1) – выполнение строительства в соответствии с результатами этапа-положения (1в1)	+		
(1г2) – выполнение строительства в соответствии с результатами этапа-положения (1в2)			+
(1г3) – выполнение строительства в соответствии с результатами этапа-положения (1в3)		+	
(1д) эксплуатация МКД – возникновение, или не возникновение проблемы предаварийных, аварийных МКД			
(1д1) для ситуации А - для условий применения градостроительства дорыночного, социалистического наблюдадось на этапе эксплуатации МКД сочетание следующих положений: (1д1.1) Жильцы («ответственные квартиросъёмщики») не являются собственниками квартир. (1д1.2) В силу положения (1д1.1) жильцы не несут полной, юридически значимой финансовой ответственности за эксплуатацию МКД – за недопущение превращения МКД в «аварийный дом». (1д1.3) В силу положений (1д1.1) и (1д1.2) финансовую и техническую ответственность за эксплуатацию МКД должны нести уполномоченные государством органы и аккредитованные организации. В ситуации перманентного недостатка ресурсов на решение жилищной проблемы предопределено было существовать такому явлению, как недофинансирование содержания МКД и, соответственно, быть явлению «постоянного воспроизводства аварийных домов». (1д1.4) Предопределено также существовать проблеме юридически корректного определения того, что есть «аварийный МКД», поскольку: - с одной стороны, такое определение должно содержаться в законодательстве о техническом регулировании безопасности – таком регулировании, которое базируется на объективных характеристиках, показателях (однозначным образом понимаемых всеми) и отвергает субъективные мнения; - с другой стороны, на основании объективных положений установленный факт аварийности МКД должен понуждать власть срочным образом применять меры – использовать соответствующие финансовые ресурсы в условиях перманентного недофинсирования. (1д1.5) В силу положения (1д1.4) решению проблемы аварийных МКД предопределено быть:	+		

¹⁶⁷² Подробно доказательные положения относительно минимальных размеров приобъектных пространств «дворов» МКД изложены при обсуждении вопроса 3.2.2 в книге «Градорегулирование ...», размещённой по адресу: https://www.urbanconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf
См. также *критериальная шкала соразмерной застройки*.

¹⁶⁷³ Подробно об институте «предварительного согласования мест размещения объектов строительства» см. обсуждение вопроса 1.1.4 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁶⁷⁴ См. также *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упреждения и фактического воспроизводства.*

<p>- субъективным (опирающимся не на объективное положение дел, но исключительно на решения соответствующих «комиссий», соотнесённых с перманентной недостаточностью ресурсов);</p> <p>- нерешаемым без применения объективного подхода, который не может быть применён в заданных условиях и обстоятельствах (см. ниже пункт 1д1.6).</p> <p>(1д1.6) Гипотетически проблема аварийных МКД могла бы быть решена при сочетании следующих условий:</p> <p>- условие 1: принятия юридически значимой (в части ответственности за исполнение/неисполнение) программы, содержащей: а) балансы между прогнозируемыми объёмами МКД, постепенно ветшающих и переходящих в состояние «аварийности», и б) мероприятия, «перехватывающие» указанные объёмы ветшающих МКД и обеспеченные соответствующими ресурсами;</p> <p>- условие 2: в состав «перехватывающих мероприятий» невозможно не включить упреждающие действия самих субъектов, проживающих в МКД, и не допускающих перехода МКД в состояние аварийности – непригодности для проживания.</p> <p>Чтобы выполнить условие 2 придётся отказаться от исходного положения (1д1.1) – придётся сделать так, чтобы жильцы стали собственниками квартир, в которых они проживают, - сделать то, что невозможно сделать в условиях принятой системы экономических отношений.</p> <p>(1д1.7) Положение (1д1.6) указывает на то, что в заданных условиях и обстоятельствах проблема «аварийности МКД» является тупиковой – нерешаемой, является проблемой, перманентно и неизменно существующей как бы «вечно».</p>			
<p>(1д2) для ситуации Б - для несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ) возникает на этапе эксплуатации МКД сочетание следующих положений:</p> <p>(1д2.1) Жильцы (абсолютное большинство прежних «ответственных квартиросъёмщиков») стали собственниками квартир.</p> <p>(1д2.2) Для обретения неложного понимания того, что должно было происходить и происходило далее в отношении решения проблемы аварийных МКД в условиях применения несистемы ТАГ следует сначала предъявить контекст для решения проблемы (положения 1д2.3, 1д2.4, 1д2.5), а затем предъявить принятый-предзаданный для несистемы ТАГ подход к решению проблемы (положения 1д2.6, 1д2.7).</p> <p>(1д2.3) Для отечественной практики в соответствующее время predetermined было возникнуть ситуации противостояния друг другу альтернативных типов градорегулирования, явленных в виде системы и несистемы. Это:</p> <p>- система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ). Этой системе predetermined было возникнуть первоначально на уровне базовых, неустраняемых норм законодательства, однако, оставшихся неразвёрнутыми так, как это predetermined максимумальной логикой саморазвёртывания системы ЗПГ, - оставшихся неразвёрнутыми по причине вытеснения системы ЗПГ несистемой ТАГ;</p> <p>- несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ). Эта несистема оправдывает своё название «несистемы» совершённым разрывом связей между базовыми документами градостроительного проектирования (ГП и ПЗЗ), ориентированностью на обеспечение выгодприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства посредством применения деструктивного принципа локальной-внесистемной максимизации застройки и фактического (не номинального - !) упразднения зонального-правового градорегулирования.</p> <p>Неложное понимание того, как должна решаться и как решается проблема аварийности МКД, может быть достигнуто не иначе, как только посредством сопоставления альтернативных подходов, используемых в условиях указанных альтернативных типов градорегулирования.</p> <p>Поэтому в данной таблице применительно к каждому ниже приведённому положению несистемы ТАГ имеются корреспондирующие-симметричные положения системы ЗПГ, о чём в соответствующих местах даются указания о возможности сопоставить противоположные положения системы и несистемы.</p> <p>Соответствующие положения рассмотрены через призму интересов основных групп субъектов, а именно: собственников квартир, администрации города и девелоперов-застройщиков.</p> <p>(1д2.4) Несистеме ТАГ (как любому типу градорегулирования) predetermined решать проблемы предаварийных, аварийных МКД с учётом следующих положений, относящихся к ИНТЕРЕСАМ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР:</p> <p>- имеется у собственников квартир понимание того, что без выполнения соответствующих мероприятий МКД, в котором они проживают, обречён стать аварийным в недалёком будущем – непригодным для проживания, а также имеется заинтересованность в недопущении того, чтобы МКД стал аварийным, и готовность к приятию одного из двух способов действий: либо реконструкция существующего МКД, либо снос МКД и переезд в новый МКД поблизости от снесённого МКД;</p> <p>- имеется у собственников квартир готовность принять помощь со стороны администрации в выполнении одного из двух указанных вариантов действий.</p>		+	

(1д2.5) *Несистеме ТАГ* предопределено решать проблемы аварийных МКД с учётом следующих положений, характеризующих особый подход и относящихся к **ИНТЕРЕСАМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА**:

(1д2.5-1) принимаются решения, которые не предопределены юридически значимыми положениями *контекста градостроительного* по той причине, что не случайно произошло фактическое упразднение юридической значимости базовых документов градостроительного проектирования – ГП, ПЗЗ (в порядке сопоставления см. пункт 1д3.5-1 – противоположное положение, характеризующее альтернативную систему ЗПГ);

(1д2.5-2) в силу предшествующего положения принимаемым решениям предопределено быть: неконтекстуальными-произвольными-случайными, то есть, быть ориентированными на реализацию деструктивного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* (в порядке сопоставления см. пункт 1д3.5-2 – противоположное положение, характеризующее альтернативную систему ЗПГ);

(1д2.5-3) в силу предшествующего положения должно быть: (а) обеспечено сокрытие действительного положения дел относительно принятия решений неконтекстуальных-произвольных, ориентированных на реализацию деструктивного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*; (б) обеспечено сокрытие действительного положения дел посредством привлечения «комиссии экспертов» к принятию решений, когда логика действий (в рамках заданных условий и обстоятельств) понуждает использовать умолчания о том, что (в) комиссия может быть использована лишь для номинального опровержения тезиса о произвольности-неконтекстуальности (суть - непрофессиональности) решений; (г) на самом же деле комиссия в принципе не может обеспечить системности-контекстуальности (профессиональности) решений, поскольку такое обеспечение в его подлинном виде (не профанном, не имитационном виде) может быть предоставлено лишь в рамках заблаговременно подготовленных положений базовых документов градостроительного проектирования (ГП, ПЗЗ) – тех документов, которые, однако, заблаговременно упразднены фактически, но не номинально ((в порядке сопоставления см. пункт 1д3.5-3 – противоположное положение, характеризующее альтернативную систему ЗПГ);

(1д2.5-4) в силу предшествующего положения (1д2.5-3) – фактической бесосновности-неконтекстуальности решений и непубличности процедур принятия решений - неизбежным образом возникают у представителей администрации *выгодоприобретательные интересы*, совпадающие с выгодоприобретательными интересами девелоперов-застройщиков, с потребностью применять принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*, то есть, как бы «естественным образом» должны входить и входят представители администрации в состав *альфа-бенефициаров строительства* (в порядке сопоставления см. пункт 1д3.5-4 – противоположное положение, характеризующее альтернативную систему ЗПГ);

(1д2.5-5) в силу предшествующего положения (1д2.5-4) фактически *состоявшееся вхождение администрации в состав альфа-бенефициаров строительства* понуждает администрацию с ещё большей активностью выполнять градорегулирование несистемно (согласно *несистеме ТАГ* - в соответствии с принципом *локальной-внесистемной максимизации застройки*), в том числе и при реализации попыток решать проблему аварийности многоквартирных домов (см. пункты 1д2.6-1 - 1д2-7) – решать согласно понуждениям логики обеспечения выгодоприобретательных интересов, почти полностью совпадающих с интересами девелоперов-застройщиков (в порядке сопоставления см. пункт 1д3.5-5 – противоположное положение, характеризующее альтернативную систему ЗПГ).

После того, как были обозначены условия и обстоятельства, предопределяющие порядок действий в рамках несистемы ТАГ, можно переходить к выяснению особенностей действий, направленных на решение проблем предаварийных и аварийных МКД

(1д2.6) В условиях *несистемы ТАГ* предопределено решать проблемы предаварийных и аварийных МКД с учётом как бы «естественно образовавшейся» **ОБЩНОСТИ-ТОЖДЕСТВЕННОСТИ ИНТЕРЕСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА И ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЗАСТРОЙЩИКОВ** с учётом следующих положений (в порядке сопоставления см. пункт 1д3.6 – противоположные характеристики альтернативной системы ЗПГ):

(1д2.6-1) с одной стороны, в отношении предаварийных МКД предопределено существовать *выгодоприобретательным интересам* альфа-бенефициаров строительства **в лице администрации** - интересам, которые в условиях *несистемы ТАГ* характеризуются следующими положениями:

- имеется понимание необходимости упреждающего решения проблемы предаварийных МКД, а также понимание системного характера этой проблемы (в том числе, в отношении наличия двух способов действий – посредством реконструкции МКД и посредством строительства новых МКД на месте снесённых, вблизи снесённых МКД);

- также имеется понимание того, что отсутствует возможность системного решения проблемы в условиях применения *несистемы ТАГ* и, соответственно, имеется как бы «добровольное понуждение» к выбору несистемного решения – выбору исключительно в пользу способа, определяемого строительством новых МКД на месте снесённых, вблизи снесённых МКД, - способа, ориентированного исключительно на обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* в лице девелоперов-застройщиков (в порядке сопоставления см. пункт 1д3.6-1 – противоположное положение, характеризующее альтернативную систему ЗПГ);

<p>(1д2.6-2) с другой стороны, в отношении предаварийных МКД существуют выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства в лице девелоперов-застройщиков - интересы, характеризуемые следующими положениями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имеется заинтересованность в использовании принципа <i>локальной-внесистемной максимизации застройки</i> (принципа <i>ЛВМЗ</i>) и, соответственно, имеется заинтересованность в упразднении <i>системы ЗПГ</i> и в замещении системы <i>несистемой ТАГ</i> посредством применения <i>дуалистического законодательства</i>; - должно происходить и происходит преобразование заинтересованности в тотальном применении принципа <i>ЛВМЗ</i> в давление на администрацию в части обеспечения (законодательного, административного) способа, определяемого исключительно строительством новых МКД на месте снесённых и вблизи снесённых МКД при формальном и фактическом отвержении способа, связанного с реконструкцией предаварийных МКД (в порядке сопоставления см. пункт 1д3.6-2 – противоположное положение, характеризующее альтернативную систему ЗПГ); <p>(1д2.6-3) сочетание положений, характеризуемых пунктами 1д2.6-1 и 1д2.6-2, предопределяет неизбежное – то, чтобы параллельно с частичным решением текущих проблем предаварийных МКД (решением исключительно за счёт сноса таких МКД и переселения граждан в новую <i>несоразмерную застройку</i>) происходило (неосознанно, или осознанно) создание новых-дополнительных, нерешённых и нерешаемых (сделанных нерешаемыми) проблем ещё большего масштаба, чем проблемы нынешние – создание проблем в виде:</p> <ul style="list-style-type: none"> - неотвратимого возникновения в ближайшем будущем значительного числа аварийных МКД, перешедших в разряд аварийных из разряда предаварийных по причине бездействия по блокированию такого перехода – бездействия, совершённого и совершаемого по причине невключения в программу реновации (невключения по причине несистемности такой программы) и фактического блокирования-упразднения (не намеренного, либо намеренного) возможностей своевременного реконструирования (не «реновирования» - !) соответствующих МКД¹⁶⁷⁵; - неотвратимого возникновения в период после наступления «ближайшего будущего» значительного и возрастающего числа аварийных МКД, переходящих в разряд аварийных из разряда предаварийных (а до этого перешедших в разряд предаварийных из разряда новых-неаварийных) по причинам, имеющим характер неотвратимой предопределённости быть указанному процессу деградации жилья в намеренно создаваемой <i>несоразмерной застройке</i> (см. комментарии к рис. 27) – создаваемой исключительно в порядке реализации <i>выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства</i> (в порядке сопоставления см. пункт 1д3.6-3 – противоположное положение, характеризующее альтернативную систему ЗПГ). <p>(1д2.7) <i>Несистемы ТАГ</i> применение обеспечивает достижение результатов, характеризуемых следующими положениями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - происходят противонаправленные процессы - параллельно с наращиванием объёмов строительства (что необходимо) происходит то, что называется морфологическая <i>деструкция города строительством</i>; - закладываются основания для того, чтобы в период после наступления «ближайшего будущего» этот процесс деструкции города строительством продолжался бы в нарастающих масштабах в направлении утверждения <i>неидентичной морфологии застройки города</i>, а также в направлении исхода горожан из ныне создаваемой <i>несоразмерной застройки</i> – исхода туда, где имеются в наличии им недоданные <i>ценности пространственные базовые</i>, в том числе в виде минимально необходимых приобъектных пространств «дворов» МКД¹⁶⁷⁶ (в порядке сопоставления см. пункт 1д3.7 – противоположное положение, характеризующее альтернативную систему ЗПГ). 			
<p>(1д3) для ситуации В - для <i>системы зонального-правового градорегулирования (системы ЗПГ)</i> возникает на этапе эксплуатации МКД сочетание следующих положений:</p> <p>(1д3.1) Жильцы (абсолютное большинство прежних «ответственных квартиросъёмщиков») стали собственниками квартир.</p> <p>(1д3.2) Для обретения неложного понимания того, что должно было происходить в отношении решения проблемы аварийных МКД в условиях применения <i>системы ЗПГ</i> следует сначала предъявить контекст для решения проблемы (положения 1д3.3, 1д3.4, 1д3.5), а затем предъявить принятый-предзаданный для системы ЗПГ подход к решению проблемы (положения 1д3.6, 1д3.7).</p> <p>(1д3.3) Для отечественной практики в соответствующее время предопределено было возникнуть ситуации противостояния альтернативных типов градорегулирования, явленных в виде системы и несистемы. Это:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ)</i>. Этой системе предопределено было возникнуть первоначально на уровне базовых, неустраняемых норм законодательства, однако, оставшихся неразвёрнутыми так, как это предопределено 			+

¹⁶⁷⁵ См. *реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы точечного-административного градостроительства*.

¹⁶⁷⁶ Более подробное описание указанного процесса см. комментарии к **рис. 27**.

максимальной логикой саморазвёртывания системы ЗПГ, - оставшихся неразвёрнутыми по причине вытеснения системы ЗПГ несистемой ТАГ;

- **несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ).** Эта несистема оправдывает своё название «несистемы» намеренно совершённым разрывом связей между базовыми документами градостроительного проектирования (ГП и ПЗЗ), ориентированностью на обеспечение **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства** посредством применения деструктивного принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** и фактического (не номинального - !) упразднения **зонального-правового градорегулирования**.

Неложное понимание того, как должна решаться и как решается проблема аварийности МКД, может быть достигнуто не иначе, как только посредством сопоставления альтернативных подходов, используемых в условиях указанных альтернативных **типов градорегулирования**.

Поэтому в данной таблице применительно к каждому ниже приведённому положению **системы ЗПГ** имеются корреспондирующие-симметричные положения **несистемы ТАГ**, о чём в соответствующих местах даются указания о возможности сопоставить противоположные положения системы и несистемы.

Соответствующие положения рассмотрены через призму интересов основных групп субъектов: собственников квартир, администрации города и девелоперов-застройщиков.

(1д3.4) **Системе ЗПГ** (как любому типу градорегулирования) предопределено решать проблемы предаварийных, аварийных МКД с учётом следующих положений, относящихся к **ИНТЕРЕСАМ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР**:

- имеется у собственников квартир понимание того, что без выполнения соответствующих мероприятий МКД, в котором они проживают, обречён стать аварийным в недалёком будущем – непригодным для проживания, а также имеется заинтересованность в недопущении того, чтобы МКД стал аварийным, и готовность к приятию одного из двух способов действий: либо реконструкция существующего МКД, либо снос МКД и проезд в новый МКД поблизости от снесённого МКД;

- имеется у собственников квартир готовность принять помощь со стороны администрации в выполнении одного из двух указанных вариантов действий.

(1д3.5) **Системой ЗПГ** предопределено быть упреждающему системному-целостному планированию ради недопущения возникновения проблемы аварийных МКД – предопределено с учётом следующих положений, относящихся к **ИНТЕРЕСАМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА**:

(1д3.5-1) принимаются решения, которые предопределены юридически значимыми положениями **контекста градостроительного**, зафиксированного юридически значимыми положениями базовых документов градостроительного проектирования – ГП, ПЗЗ (в порядке сопоставления см. пункт 1д2.5-1 – противоположное положение, характеризующее альтернативную несистему ТАГ);

(1д3.5-2) в силу предшествующего положения принимаемым решениям предопределено быть: контекстуальными, не произвольными, не случайными, то есть, быть ориентированными на создание **соразмерной застройки** и на блокирование возможности реализации деструктивного принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** (в порядке сопоставления см. пункт 1д2.5-2 – противоположное положение, характеризующее альтернативную несистему ТАГ);

(1д3.5-3) в силу предшествующих положений и в противоположность тому, что происходит при несистеме ТАГ, **отсутствует необходимость**: (а) **скрывать действительное положение дел**; (б) **привлекать «комиссию экспертов»** к принятию точечных-индивидуальных решений (для чего отсутствует потребность, поскольку контекстуальные основания для принятия решений заблаговременно и намеренно отработаны посредством подготовки соответствующих документов градорегулирования); (в) **доказывать доказанное** - то, что факт привлечения комиссии есть свидетельство наличия не выполненных заблаговременно обязанностей администрации, а также желания администрации хотя бы номинально опровергнуть подозрение со стороны граждан о произвольности-неконтекстуальности «точечных» административных решений; (г) **умалчивать** о том, что комиссия в принципе не может обеспечить подлинной системности-контекстуальности (профессиональности) решений при фактически упразднённых базовых документах градостроительного проектирования - ГП, ПЗЗ (в порядке сопоставления см. пункт 1д2.5-3 – противоположное положение, характеризующее альтернативную несистему ТАГ);

(1д3.5-4) в силу предшествующего положения (1д3.5-3) и в противоположность тому, что происходит при несистеме ТАГ, не создаются основания для того, чтобы возникали у представителей администрации такие **выгодоприобретательные интересы**, которые совпадали бы с выгодоприобретательными интересами девелоперов-застройщиков, с потребностью применять деструктивный принцип **локальной-внесистемной максимизации застройки**, то есть, не создаются основания для того, чтобы представители администрации как бы «естественным образом» входили бы в состав **альфа-бенефициаров строительства** (в порядке сопоставления см. пункт 1д2.5-4 – противоположное положение, характеризующее альтернативную несистему ТАГ);

(1д3.5-5) в силу предшествующего положения (1д3.5-4) и в противоположность тому, что происходит при несистеме ТАГ возникает у администрации ориентированность на то, чтобы проблемы решались целостно и непротиворечиво согласно принципам устройства и функционирования **системы зонального-правового градорегулирования** (в порядке сопоставления см. пункт 1д2.5-5 – противоположное положение, характеризующее альтернативную несистему ТАГ).

<p>После того, как были обозначены условия и обстоятельства, предопределяющие порядок действий в рамках системы ЗПГ, можно переходить к выяснению особенностей действий, направленных на решение проблем предаварийных и аварийных МКД.</p> <p>(1д3.6) В условиях системы ЗПГ предопределено решать проблемы предаварийных и аварийных МКД с учётом намеренно сложившейся НЕОБЩНОСТИ-НЕТОЖДЕСТВЕННОСТИ ИНТЕРЕСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА И ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЗАСТРОЙЩИКОВ с учётом следующих положений (в порядке сопоставления см. пункт 1д2.6 – противоположные характеристики альтернативной несистемы ТАГ):</p> <p>(1д3.6-1) с одной стороны, в отношении предаварийных МКД предопределено существовать репутационным интересам альфа-бенефициаров строительства в лице администрации - интересам, которые в условиях системы ЗПГ характеризуются следующими положениями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имеется понимание необходимости упреждающего решения проблемы предаварийных МКД, а также понимание системного характера этой проблемы (в том числе, в отношении наличия двух способов действий – посредством реконструкции МКД и посредством строительства новых МКД на месте снесённых, вблизи снесённых МКД); - имеется понимание того, что существует возможность системного решения проблемы в условиях применения системы ЗПГ и, соответственно, имеется «добровольное поуждение самой себя - администрации» к выбору системного решения – выбору, сбалансированному между способом, определяемым строительством новых МКД на месте снесённых и вблизи снесённых МКД (способа, ориентированного на обеспечение выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства в лице девелоперов-застройщиков) и способом, определяемым реконструкцией предаварийных, аварийных МКД, - способом, ориентированным на обеспечение выгодоприобретательных интересов бета-бенефициаров строительства в лице определённых групп горожан, совершивших выбор в пользу именно такого способа (в порядке сопоставления см. пункт 1д2.6-1 – противоположное положение, характеризующее альтернативную несистему ТАГ); <p>(1д3.6-2) с другой стороны, в отношении предаварийных МКД существуют выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства в лице девелоперов-застройщиков - интересы, характеризующиеся следующими положениями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имеется заинтересованность в использовании принципа локальной-внесистемной ЛВМЗ (принципа ЛВМЗ) и, соответственно, имеется заинтересованность в упразднении-вытеснении системы ЗПГ и в утверждении несистемы ТАГ посредством дуалистического законодательства; - не происходит преобразования заинтересованности в тотальном применении принципа ЛВМЗ в давление на администрацию для обеспечения (законодательного, административного) способа, определяемого исключительно строительством новых МКД на месте снесённых и вблизи снесённых МКД при формальном и фактическом отвержении способа, связанного с реконструкцией предаварийных МКД, - не происходит указанного преобразования по причине избрания администрацией системного подхода, реализация которого обеспечивается отвержением несистемы ТАГ и применением системы ЗПГ (в порядке сопоставления см. пункт 1д2.6-2 – противоположное положение, характеризующее альтернативную несистему ТАГ); <p>(1д3.6-3) сочетание положений, характеризуемых пунктами 1д3.6-1 и 1д3.6-2, предопределяет неизбежное – то, чтобы параллельно в решении текущих проблем не происходило бы расширенное воспроизводство новых проблем, в том числе по причине отказа от ныне происходящего намеренного создания несоразмерной застройки (в порядке сопоставления см. пункт 1д2.6-3 – противоположное положение, характеризующее альтернативную несистему ТАГ).</p> <p>(1д3.7) Системы ЗПГ применение обеспечивает достижение результатов, характеризуемых следующими положениями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - решаются проблемы предаварийных и аварийных МКД с одновременным налаживанием системы, предотвращающей порождение вновь и вновь всё новых и новых предаварийных и аварийных МКД; - блокируется развёртывание проблем, порождаемых несистемой ТАГ и связанных с расширенным воспроизводством несоразмерной застройки и созданием неидентичной морфологии застройки города, а также с возникновением феномена грядущего исхода горожан из города, из ныне создаваемой несоразмерной застройки – исхода туда, где имеются в наличии им ныне недодаваемые ценности пространственные базовые, в том числе в виде минимально необходимых приобъектных пространств «дворов» МКД (в порядке сопоставления см. пункт 1д2.7 – противоположное положение, характеризующее альтернативную несистему ТАГ). 			
<p>2. Второго цикла начало: обновление МКД (либо посредством капитального ремонта, либо посредством реконструкции), или обновление использования земельного участка посредством сноса МКД и строительства нового МКД:</p>			
<p>(2а) для условий применения градостроительства дорыночного, социалистического второго цикла начало характеризовалось сочетанием следующих положений:</p>			

(2a1) капитальный ремонт МКД. Этому варианту предопределено быть возможным, но не быть приоритетным по причине того, что само создание МКД было ориентировано на относительно короткий срок их «временного» существования, предполагавшего упразднение МКД по истечении этого короткого срока	+		
(2a2) реконструкция МКД. Этому варианту предопределено быть возможным, но не быть приоритетным по причине, указанной в пункте (2a1)	+		
(2a3) снос МКД и строительство нового МКД. Этому варианту предопределено быть приоритетным по причине, указанной в пункте (2a1)	+		
(2б) для условий применения несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ) второго цикла начало характеризуется сочетанием следующих положений:			
(2б1) капитальный ремонт МКД. Этому варианту предопределено быть возможным, но случайным-эксклюзивным, поскольку его выполнение требует активного содействия со стороны администрации, а такое содействие минимизировано в силу сосредоточенности главных интересов и усилий представителей администрации (входящих в состав <i>альфа-бенефициаров строительства</i>) на варианте (2б3) - «снос МКД и строительство нового МКД» в рамках программы реновации		+	
(2б2) реконструкция МКД. Этому варианту предопределено быть возможным, но случайным-эксклюзивным по причинам, указанным в пунктах (2б1) и (2б3)		+	
(2б3) снос МКД и строительство нового МКД. В условиях <i>несистемы ТАГ</i> этому варианту предопределено быть приоритетным, поскольку он в наибольшей степени содействует продвижению-реализации <i>выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства</i> (в состав которых неизбежным-неотвратимым образом входят представители администрации) – интересов, требующих тотального применения принципа <i>локальной-внесистемной максимизации застройки</i> – применения, обеспеченного противоречивым, <i>дуалистическим законодательством</i>		+	
(2в) для условий применения системы зонального-правового градорегулирования (системы ЗПГ) второго цикла начало характеризуется сочетанием следующих положений:			
(2в1) капитальный ремонт МКД. В условиях <i>системы ЗПГ</i> этому варианту предопределено быть одним из приоритетных, поскольку он (вместе с вариантом 2в2) в наибольшей степени соответствует целям создания <i>идентичной морфологии застройки города</i> , целям противодействия <i>деструкции города строительством</i> - деструкции, совершаемой ради обеспечения <i>выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства</i>			+
(2в2) реконструкция МКД. В условиях <i>системы ЗПГ</i> этому варианту предопределено быть одним из приоритетных, поскольку он (вместе с вариантом 2в1) в наибольшей степени соответствует целям создания <i>идентичной морфологии застройки города</i> , целям противодействия деструктивным процессам <i>локальной-внесистемной максимизации застройки</i> города			+
(2в3) снос МКД и строительство нового МКД. В условиях <i>системы ЗПГ</i> этому варианту предопределено применяться, но не быть приоритетным (за исключением отдельных локаций) по причинам, указанным в пунктах (2в1) и (2в2)			+
3. Резюме относительно особенностей решения проблемы предаварийных и аварийных МКД в условиях применения различных типов градорегулирования			
3.1. Для условий применения градостроительства дорыночного, социалистического предопределено было, чтобы указанная проблема не имела окончательного решения в принципе (существовала как «вечная проблема»), поскольку для решения этой проблемы потребовалось бы упразднить этот тип градорегулирования, а именно: 3.1.1) потребовалось бы возложить юридически значимую ответственность (за сохранение в эксплуатационном состоянии МКД) на «ответственных квартирносъемщиков», сделав их собственниками жилья, что невозможно, поскольку упразднило бы устои существовавшей в своё время экономической системы; 3.1.2) потребовалось бы возложить на органы власти юридически значимую ответственность за решение жилищной проблемы в целом и, соответственно, за нерешение этой проблемы в некоторых запланированных объёмах и в пределах запланированных сроков, что означало бы перевод деклараций в статус обязательств-обязанностей власти – означало бы то, что невозможно выполнить в условиях существовавшей в своё время экономической системы.	+		
3.2. Для условий применения несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)¹⁶⁷⁷ предопределено, чтобы указанная проблема не имела окончательного решения - существовала как «вечная проблема» , поскольку: 3.2.1) создаются проблемы как для текущего времени (скорее не осознанно, чем осознанно), так и проблемы для относительно недалёкого будущего в виде трёх «волн аварийности» разных видов МКД, для которых проблема аварийности решается лишь частично, нецелостно, несистемно (феномен «провоцирования возникновения старой проблемы на новом месте»), либо решение которой в недалёком будущем вообще не предусмотрено, не запланировано заблаговременно:		+	

¹⁶⁷⁷ В данном случае рассматривается максимальное проявление *несистемы ТАГ*, явленное примером столичного мегаполиса.

<p>3.2.2) «первая волна аварийности» – аварийные МКД, проблема аварийности которых решается посредством их сноса и строительства на их месте <i>несоразмерной застройки</i> высотой, для которой не соблюдаются <i>ценности пространственные базовые</i> в виде минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов»¹⁶⁷⁸. Частичность-целостность-несистемность временного решения проблемы для этого вида МКД неизбежным образом возвратится в недалёком будущем в виде нового проявления аварийности МКД (как реакция жильцов на намеренную «недоданность» им должного – минимально необходимого) – в виде возникновения «волны аварийности третьей» (см. пункт 3.2.4);</p> <p>3.2.3) «вторая волна аварийности» – аварийные МКД, проблема аварийности которых характеризуется совокупным действием следующих положений:</p> <p>а) некогда состоялся отказ собственников квартир участвовать в программе решения проблемы аварийности МКД по схеме, обозначенной в пункте 3.2.2;</p> <p>б) решение проблемы аварийности указанных МКД может состояться только посредством реконструкции МКД при содействии администрации в части, как минимум, образования земельного участка МКД, но такое образование не выполняется заблаговременно и фактически заблокировано приоритетным выполнением принципиально иных действий, выполняемых по схеме 3.2.2;</p> <p>в) согласно положениям а) и б) происходит то, что срок наступления состояния аварийности МКД неотвратно приближается, а способы устранения аварийности (посредством реконструкции) администрацией фактически упразднены;</p> <p>г) таким образом, «вторая волна аварийности» есть неизбежность, она всё более приближается при том, что отсутствуют упреждающие административные действия в порядке реагирования на ту реальность, наступление которой следовало бы предусмотреть, но не было в своё время предусмотрено по причине доминирования тех способов несистемного управления, которые предопределены <i>несистемой ТАГ</i>;</p> <p>3.2.4) «третья волна аварийности» – это принципиально новый тип аварийности МКД, который в отечественной истории ещё не был известен, но которому предопределено возникнуть в предопределённое время в отношении МКД, созданных <i>несистемой ТАГ</i> в порядке реакции на «первую волну аварийности» (см. пункт 3.2.2), и который характеризуется следующими положениями, где каждое предшествующее положение с неотвратимостью предопределяет наступление последующего:</p> <p>а) невозможно допустить, чтобы в текущий период современной истории не будет последовательно возрастать уровень благосостояния горожан;</p> <p>б) вместе с возрастанием уровня благосостояния горожан неизбежно будет возрастать неудовлетворённость тем, что горожане некогда получили в виде пространственных условий их проживания (тех условий, которые были им предоставлены в качестве «обмена старого жилья на новое жильё» в <i>несоразмерной застройке</i>), с одной стороны, а также их представлениями о приемлемом-должном и наличными, для них достаточными возможностями самим себе обеспечить должное-желательное-лучшее, с другой стороны;</p> <p>в) неупразднимое действие положения-фактора (б) неотвратно станет триггером последовательно развёртываемого, расширяющегося в масштабах процесса «исхода горожан из соразмерной застройки города-мегаполиса» (где они в результате некогда выполненных мероприятий реновирования предаварийных МКД не получили необходимого-обязательного для приемлемой городской жизни в виде минимальных размеров приобъектных пространств «дворов») – исхода туда, где представления о приемлемой и достойной жизни будут реализованы в <i>соразмерной застройке</i>;</p> <p>г) для заведомо предопределённого и однажды начатого процесса «исхода горожан из соразмерной застройки» уже не будет препятствий к постоянному расширению развёртывания – к тому, чтобы увеличивалось количество «квартир, освободившихся от жильцов», уменьшалась стоимость жилой недвижимости, частично заполняемой новыми жильцами с пониженным социальным статусом, чтобы инженерно-техническое содержание такой недвижимости становилось всё более и более нерентабельным с экономической точки зрения, чтобы такая <i>несоразмерная застройка</i> постепенно превращалась в предаварийные и аварийные МКД;</p> <p>д) совокупное действие положений-факторов а-г неотвратно ведёт к тому, чтобы ставшие непригодными для проживания аварийные МКД были подвергнуты сносу в предопределённое для этого время. Иными словами:</p> <p>- МКД, некогда специально созданные ради решения проблемы аварийности МКД, сами стали «жертвой этой проблемы», спровоцировали возвращение этой проблемы, которая мнимым образом, якобы, была решена посредством создания <i>несоразмерной застройки</i>, обречённой на вымораживание и упразднение в относительно недалёком будущем;</p> <p>- третья волна аварийности возвращает ситуацию в прошлое (в состояние «первой волны аварийности») – становится свидетельством того, что в условиях несистемы ТАГ проблема аварийности МКД превращается в нерешаемую проблему – в «вечную проблему».</p>			
<p>3.3. Для условий применения системы зонального-правового градорегулирования (системы ЗПГ) предопределено, чтобы указанная проблема получила, наконец, окончательное решение, – чтобы проблема аварийных МКД перестала существовать как «вечная проблема», поскольку:</p> <p>3.3.1) решение проблем разного вида происходит при системе ЗПГ не фрагментарно-обрывочно-частично (как при несистеме ТАГ – см. пункты 3.2.2, 3.2.3), но системно-целостно. Это, в частности, означает то, что:</p>			+

¹⁶⁷⁸ См. «человеки», а также рисунки: 2, 3, 6, 10, 12, 19-2.2, 19-3-3, 21, 22, 24, 25, 27.

<p>а) в рамках одной программы представлены скоординированно-синхронизированно: как мероприятия в отношении тех МКД, проблема аварийности которых решается путём их сноса и строительства новых МКД на месте снесённых, так и мероприятия в отношении тех МКД, проблема аварийности которых решается путём их реконструкции;</p> <p>б) в силу положения (а) не возникает «второй волны аварийности МКД», также не возникает и «третьей волны аварийности МКД», поскольку при решении проблемы в рамках «первой волны», не создаётся <i>несоразмерная застройка</i>, соответственно, не провоцируется возникновение такого явления, как «исход горожан из несоразмерной застройки города-мегаполиса» с цепочкой неотвратимых следствий, приводящих к превращению новых МКД в предаварийные и аварийные МКД, подлежащие сносу (см. выше пункт 3.2.4);</p> <p>3.3.2) в силу положения 3.2.1 проблема аварийности МКД лишается такой характеристики, как «нерешаемая-перманентная-вечная».</p>			
<p>3.4. Резюме.</p> <p>При сопоставлении подходов по решению проблемы аварийных МКД – подходов, применяемых в рамках несистемы ТАГ и системы ЗПГ, обнаруживается то, что:</p> <p>3.4.1) несовершенство подхода, применяемого при <i>несистеме ТАГ</i>, определяется не ошибками случайными, но некоторыми целевыми намерениями и ценностными установками¹⁶⁷⁹, направленными на «специальное создание полезных ошибок» - на максимизацию выгод для <i>альфа-бенефициаров строительства</i>, максимизацию, сочетаемую с недодачей <i>ценностей пространственных базовых</i> для <i>бета-бенефициаров строительства</i> (рядовых горожан), прежде всего с недодачей ценностей в виде минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» МКД;</p> <p>3.4.2) при <i>несистеме ТАГ</i> предопределено проблеме аварийности МКД быть «вечной» по причине её воспроизводства посредством создания <i>несоразмерной застройки</i>, которой предопределено по истечению непродолжительного времени стать объектом отвержения со стороны некогда переселённых горожан – предопределено стать триггером процесса исхода горожан из города-мегаполиса, который деструктурируется несоразмерной застройкой;</p> <p>3.4.3) для текущего периода времени существует предопределение быть тому, чтобы <i>несистема ТАГ</i> и результаты её применения «неоправданно оправдывались» бы по субъективным основаниям большинством причастных и не причастных к строительству лиц - и управленцами, и планировщиками, и горожанами, несмотря на объективность положений 3.4.1 и 3.4.2, - оправдывалась бы по причинам:</p> <ul style="list-style-type: none"> - утвердившегося приоритета количественных измерений в отношении объёмов производимой застройки (неоправданно-необоснованно утвердившегося приоритета) при одновременном отвержении необходимости законодательного установления требований критериальности к застройке – к <i>соразмерной застройке</i> и <i>несоразмерной застройке</i>; - стойкой потребности в сугубо комплементарном восприятии любой деятельности, относящейся к строительству, включая также и законодательную деятельность, результаты которой позволяют создавать в неоправданно больших объёмах именно <i>несоразмерную застройку</i> высотную и тем самым превращать проблему аварийности МКД в «вечную проблему»¹⁶⁸⁰. 			

Цинизм – сущность и неизбежность появления цинизма у субъектов, применяющих дуалистическое законодательство¹⁶⁸¹

¹⁶⁷⁹ См. феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании; логики универсальность и противоположные результаты её развёртывания из противоположных ценностных посылок для градорегулирования.

¹⁶⁸⁰ См.: комплементарность как потребность для псевдоградорегулирования; несистемы ТАГ «неоправданное оправдывание» управленцами, планировщиками, горожанами и неизбежность расплаты за такое оправдание.

¹⁶⁸¹ См. мораль в градорегулировании.

Цинизм – это то, чему предопределено неизбежно быть в условиях *дуалистического законодательства о градорегулировании* по следующим причинам.

Цинизм – это проявление противоречий.

Проявление противоречий в виде цинизма характеризуется следующими положениями:

- наличие знания о противоречии, которое создаётся намеренно;
- намерение, «понуждающее» создавать противоречие, – это намерение субъекта (представленного одним лицом, либо множественностью лиц – бенефициаром, бенефициарами) получить пользу-выгоду-доход за счёт недодачи пользы-выгоды-дохода другому субъекту, другим субъектам (контрагентам бенефициаров) при том, чтобы последние были бы убеждены в полноценности ими получаемой пользы-выгода-дохода, несмотря на отсутствие такой полноценности, отсутствие справедливости.

Определение указанного намерения – это пересказ иными словами ситуации, называемой обеспечение *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* посредством реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принципа существования *псевдоградорегулирования*.

Получается, что *псевдоградорегулирование* не может существовать и не существует без проявления того, что называется цинизмом.

Предотвратить возникновение цинизма можно не иначе, как только доказательным предъявлением того, что контрагенты альфа-бенефициаров строительства всё-таки получают полноценную-справедливую долю своей пользы-выгоды. А такое «предъявление полноценности» не может состояться без наличия юридически значимых *ценностей пространственных базовых*, критериальных определителей того, что называется *соразмерной застройкой*¹⁶⁸², включая показатели *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*, то есть «предъявление полноценности» состояться не может по причине его отсутствия.

Псевдоградорегулирование не может обеспечить наличия указанных положений, поскольку само существование псевдоградорегулирования возможно только при их принципиальном-принудительном отвержении, что и состоялось в своё время. Это означает, что до тех пор, пока существует псевдоградорегулирование¹⁶⁸³ предопределено существовать проявлениям цинизма в делах градорегулирования. Некоторые особо одиозные примеры цинизма в псевдоградорегулировании, которым невозможно было не случиться, таковы:

- *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования;*

¹⁶⁸² См. *критериальная шкала соразмерной застройки*.

¹⁶⁸³ См. *несистема точечного-административного градостроительства*.

- *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства;*

- *«приватизация» градорегулирования.*

- введение в законодательство положения, согласно которому диаметрально противоположные позиции (в части учёта, не учёта мнения населения) могут применяться в разные периоды времени в публичных отношениях между представителями власти и *бета-бенефициарами строительства*¹⁶⁸⁴.

«Цифровое мастер-планирование» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения подлинного градорегулирования¹⁶⁸⁵

Понимание части *правовой реальности* может быть обретоено не иначе, как только в составе некоторой целостности¹⁶⁸⁶. Поэтому предложим такую структуру восстановления-реконструирования сути понятия «цифровое мастер-планирование» (ЦМП): 1) логический алгоритм развёртывания событий, предопределивших возникновение понятия ЦМП; 2) встраивание ЦМП в ему предопределённый деструктивный логико-правовой алгоритм.

1. Логический алгоритм развёртывания событий, предопределивших возникновение понятия ЦМП.

Вновь создаваемые в рамках *несистемы точечного-административного градостроительства (ТАГ)* виды решений, процедур, документов, сопоставленные с *подлинным градорегулированием* обречены являть себя решениями-заменителями, процедурами-заменителями, документами-заменителями – заменителями чего-то подлинного (эрзац-решениями, эрзац-процедурами, эрзац-документами). Эта, казалось бы, странное обращение нового в деструктивное происходит неизбежно согласно звеньям в цепочке следующих условий и причин.

1.1. Несистема ТАГ – это способ освобождения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* от сдерживания их стремления к обретению беспредельных объёмов застройки ради максимизации прибыли.

1.2. Освободиться от такого обременительного сдерживания можно лишь только, устранив из области формального права институт градостроительного зонирования¹⁶⁸⁷ –

¹⁶⁸⁴ См. *«шедевры» дуалистического законодательства о градорегулировании; лукавство - неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве.*

¹⁶⁸⁵ См.: *правовая-параметрическая модель города; не-планирование, или мнимое-догоняющее-недогоняющее планирование как потребность в условиях применения несистемы ТАГ.*

См. также о понятии «цифровое мастер-планирование» и его применении текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf>

¹⁶⁸⁶ См. *целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градорегулирования.*

¹⁶⁸⁷ См. *зональное-правовое градорегулирование.*

устранив необходимость установления *градостроительных регламентов* в составе *правил землепользования и застройки (ПЗЗ)*. Первоначально, без соответствующей предварительной подготовки такое устранение выполнить невозможно. Поэтому до поры до времени альфа-бенефициарам строительства приходится довольствоваться *дуалистическим законодательством*, когда ПЗЗ существует в неподлинном, намеренно искажённом виде¹⁶⁸⁸, а фактически реализуется на практике принцип альтернативный правовому зонированию – принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

1.3. Благодаря реализации принципа локальной-внесистемной максимизации застройки неизбежно и неуклонно возрастает хаотизация застройки¹⁶⁸⁹. Особенно в части возрастающего разрыва между инфраструктурой и уходящими «в отрыв» объёмами создаваемой застройки. Умножение хаотизации надо как-то сдерживать. Как? Есть два способа – системный (классический) и несистемный (не классический).

Системный (классический) способ – это, когда представляющая неразрывную целостность связка «застройка-инфраструктура» отслеживается-создаётся в её скоординированном-синхронизированном развитии. Но такое развитие невозможно обеспечить без выполнения расчётных балансов, которые в свою очередь невозможно выполнить в принципе без установления юридически значимых верхних пределов застройки (в некоторых допустимых пределах – не безграничных). Но установление таких верхних пределов – это отказ от *несистемы ТАГ*, это возвращение к безосновно отвергнутой *системе зонльного-правового градорегулирования*. То есть, системный (классический) способ должен быть отвергнут для того, чтобы сохранить возможность применять несистему ТАГ.

Не системный (не классический) способ – это сочетание (а) роста свободной от юридически значимых пределов застройки с (б) обречённой всегда отставать реакцией на такой принципиально не регулируемый рост – реакцией в виде указаний о наращивании инфраструктуры в авральном режиме, никогда не обеспечивающем сбалансированного выравнивания инфраструктуры с застройкой, поскольку во время «гонки» догоняемый (застройка, принципиально не лимитируемая верхними пределами) ещё дальше удаляется от догоняющего (инфраструктуры). Это «первородный грех», который никак не может быть устранён без устранения самой несистемы ТАГ¹⁶⁹⁰.

1.4. Использование несистемного способа управления, в случае его обнаружения, станет нетерпимым упреком для субъектов управления. Поэтому несистемность должна быть «скрыта от глаз» неспециалистов и специалистов. Скрыта путём представления сложившегося

¹⁶⁸⁸ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

¹⁶⁸⁹ См. *сумбур как неизбежный результат псевдоградорегулирования*.

¹⁶⁹⁰ См. *планирования альтернативные виды – упреждающее планирование и догоняющее-аутсайдерское планирование; предопределения (1.4) для несистемы ТАГ ...; предопределения (1.5) для несистемы ТАГ...*

положения дел таким образом, что системного (классического) способа, якобы, не существует в принципе.

Это непростая задача, поскольку выполнить её невозможно иначе, как только путём: а) целенаправленного принятия в течение нескольких лет последовательности из нескольких взаимосвязанных правовых актов, как бы поддерживающих-скрепляющих друг друга; б) обеспечения принятия актов, несмотря на содержащиеся в них неустранимые противоречия, поскольку иначе «задача устранения из существования системности» не может быть решена в принципе. Несмотря на указанные сложности, у этой задачи есть два «мотора для выполнения». Во-первых, это инерция законотворчества, когда предшествующий правовой акт подталкивает к принятию последующий, логически вытекающий из предшествующего, когда, однажды встав на путь внедрения противоречий в законодательство, приходится продолжать творить противоречия от раза к разу. Во-вторых, это инерция расширения возможностей обеспечивать выгодоприобретательные интересы посредством «укрепления» дуалистического законодательства.

Указанная логика, если она однажды начнёт применяться-развёртываться, неизбежно предопределит (а потому и предопределила в своё время) последовательное принятие правовых актов следующей тематической направленности¹⁶⁹¹:

1) акт, формально утвердивший ПЗЗ в таком искажённом и противозаконном виде, который позволил публично предъявлять номинальное наличие правил при их фактическом отсутствии и не применять ПЗЗ в действительности, а взамен фиктивных правил позволил активно реализовывать принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*¹⁶⁹²;

2) акт, посредством которого была разорвана целостность планирования, обозначенная как «застройка - инфраструктура», а вместо этой целостности была предъявлена обособленная инфраструктура, планируемая за пределами формальных рамок документа территориального планирования (генерального плана - ГП), но зато в рамках самостоятельного-автономного документа - «комплексной схемы инженерно-технического обеспечения», ставшей как некоторая закономерность предтечей решений, принимаемых в рамках «цифрового мастер-планирования»¹⁶⁹³;

¹⁶⁹¹ См. текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf>

¹⁶⁹² Указанным актом стало Постановление Правительства Москвы № 120-ПП от 28.03.2017. См. текст по адресу: [https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20\(27%2012%2016\)+15%2001%2020.pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20(27%2012%2016)+15%2001%2020.pdf),

а также см. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

¹⁶⁹³ В качестве такого акта выступил Федеральный закон № 141-ФЗ от 01.07.2017, посредством которого был введён вид документа, называемого «комплексная схема инженерно-технического обеспечения». См. пример (А) в определении понятия *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства*.

3) специфическая новелла, внедрённая в своё время в часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ, посредством которой была создана почти универсальная опция не применять в городах институт градостроительного зонирования – при наличии на то желания, а вместо него применять принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принцип, посредством которого почти официально стало возможным разрывать на отдельные компоненты неотрывные друг от друга застройку и инфраструктуру¹⁶⁹⁴;

4) акт, посредством которого была создана ситуация, когда в соответствии с региональным законодательством, якобы, можно создавать небоскрёбы любой высоты в любом месте мегаполиса¹⁶⁹⁵.

Наряду с предопределённостью появления таких актов в условиях развёртывания несистемы точечного-административного градостроительства была предопределена и их незаконность в соответствующей части. Однако, формальное непризнание этого факта позволяло продвигать и наслаивать противоречия одно на другое, вплоть до неизбежного появления того, что получило название «цифрового мастер-планирования» - ЦМП.

2. Встраивание ЦМП в ему предопределённый логико-правовой алгоритм.

2.1. Понятие «цифровое мастер-планирование» введено Постановлением Правительства Москвы от 11 марта 2024 г. № 438-ПП «О цифровом мастерпланировании территории города Москвы» (далее – Постановление № 438-ПП).

Очевидно, что акту, посвящённому ЦМП, невозможно было бы появиться без тех актов, которые упомянуты в пункте 1.4 и каждый из которых противоречит законодательству в соответствующей части. Очевидно также, что незаконность основания предопределила и незаконность того, что на этом основании укреплено – ЦМП.

2.2. Чтобы ЦМП встроиться в логико-правовой алгоритм, предназначенный для такого специфического вида мастер-планирования и описанный в пункте 1, необходимо этот алгоритм максимизировать – завершить. В чём такое завершение должно состоять? Логика свидетельствует о наличии двух донныне незавершённых-недовыполненных задач (А и Б), решение которых должно в императивном порядке увенчать в конце-концов выстраиваемую долгое время логическую конструкцию:

- согласно задаче А, должна произойти максимизация инфраструктуры в качестве отдельной-самостоятельной области планирования (формально-юридически отдельно

¹⁶⁹⁴ Речь идёт о новелле Федерального закона № 373-ФЗ от 03.07.2016, посредством которой фактически введена деструктивная возможность выполнять псевдо-градорегулирование без применения института градостроительного зонирования. См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

¹⁶⁹⁵ Таким актом стало Постановление Правительства Москвы от 2 февраля 2024 г. № 199-ПП. См. текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/900597940.pdf>

планируемой от застройки, которая в свою очередь фактически освобождена от юридически значимого планирования посредством институтов генерального плана (ГП) и правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и ныне направляемой альтернативным для подлинного градорегулирования принципом *локальной-внесистемной максимизации застройки*);

- согласно задаче Б, должна произойти максимизация процедурных манипуляций как с застройкой, так и с инфраструктурой в том смысле, что эти процедуры должны стать абсолютно свободными таким образом, что по мере развёртывания ЦМП будет становиться всё меньше и меньше фрагментов, относящихся к положениям главных документов градостроительного проектирования (ГП и ПЗЗ), до тех пор, пока их не станет совсем, причём «автоматически» - как бы само собой и далее вообще «никому и никогда не потребуются».

2.3. Поскольку именно такими являются неотвратимые задачи для того, чтобы могло возникнуть ЦМП, а не возникнуть оно не может, поскольку его невозникновение будет равнозначно упразднению *несистемы ТАГ* – упразднению, которое *альфа-бенефициары строительства* никак допустить не могут, то эти задачи А и Б решаются в обязательном порядке:

- решение задачи А должно быть гарантировано выполнением пунктов 1.1, 1.2, 1.3 приложения 1 к Постановлению № 438-ПП¹⁶⁹⁶;

- решение задачи Б должно быть гарантировано выполнением пунктов 4.8.1 и 5.4 Постановления № 438-ПП¹⁶⁹⁷.

2.4. Нет возможности указанным решениям избежать противоречий с законодательством, то есть, predeterminedено Постановлению № 438-ПП быть незаконным в

¹⁶⁹⁶ Далее зафиксированы основные положения указанных пунктов (подчёркивания выполнены автором данной Азбуки):

1.1. Положение о цифровом мастер-планировании территории города Москвы (далее – Положение) определяет основные цели и задачи цифрового мастер-планирования территории, состав необходимых для этого сведений, а также устанавливает порядок взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при осуществлении цифрового мастер-планирования территории и порядок применения полученных результатов в целях развития городской инфраструктуры.

1.2. Цифровое мастер-планирование территории города Москвы представляет собой процесс сбора, анализа, подготовки и обработки информации, необходимой для принятия решений, направленных на развитие городской инфраструктуры.

1.3. Цифровое мастер-планирование территории города Москвы осуществляется в целях развития городской инфраструктуры, в том числе в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, при:

1.3.1. Территориальном планировании, градостроительном зонировании, планировке территории... 1.3.4. Осуществлении комплексного развития территории ... 1.3.6. Разработке комплексных схем инженерного обеспечения территории ... 1.3.8. В иных случаях ...

¹⁶⁹⁷ Пункт 5.4 Постановления № 438-ПП: *Информация, содержащаяся в информационных системах города Москвы и противоречащая результатам цифрового мастер-планирования территории города Москвы, зарегистрированным в соответствии с пунктом 4.8.1 настоящего Положения, автоматизировано приводится в соответствие с указанными результатами. Доказательство незаконности приведённой нормы представлено в пункте 4.5 текста, размещённого по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf>*

соответствующих частях¹⁶⁹⁸. Это потому так происходит, что существуют законы методологии, согласно которым с самого начала ложно поставленные задачи всегда обречены также и в самом конце оставаться либо нерешёнными, либо ошибочно, то есть деструктивно решёнными¹⁶⁹⁹.

При этом обнаруживается, что звучный эпитет «цифровое» не может использоваться как мнимое оправдание незаконности положений той версии «мастер-планирования», которая предъявлена в Постановлении № 438-ПП.

«**Человекники**»¹⁷⁰⁰ - это то, что:

а) отражает создаваемую реальность не научным термином, который придумали горожане - не специалисты в области градорегулирования;

б) воспринимается как некие избыточно высокие строительные образования-структуры, переуплотнённо заселённые людьми при недостатке дворовых пространств и отсутствии **минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки**, в том числе, при отсутствии достаточной ёмкости объектов социальной инфраструктуры (детских садов, школ, поликлиник), а также при недоточности транспортной инфраструктуры¹⁷⁰¹;

в) закономерно-неизбежно должно создаваться по причине действия **дуалистического законодательства**, согласно которому:

- не утверждены в качестве юридически значимых **ценности пространственные-базовые** и показатели **минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки**;

- утверждена возможность приоритетной реализации принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки** – принципа, деструктурирующего как порядок подлинного градорегулирования, так и морфологию рационального устройства застройки города¹⁷⁰²;

г) по причине в) должно было создаваться и создаётся нечто в виде б) и называется это нечто не научным термином – «человекники».

«Шанхаизация-токиизация» - символы максимизации неидентичной морфологии застройки мегаполисов в условиях псевдоградорегулирования. Это словесное обозначение

¹⁶⁹⁸ Подробные аргументы и доказательства в отношении этого утверждения представлены в тексте «Вопросы цифрового мастер-планирования и взаимосвязи незаконных актов», размещённом по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf>

¹⁶⁹⁹ См. **эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.**

¹⁷⁰⁰ См. **соразмерная застройка; идентичность морфологии застройки города.**

¹⁷⁰¹ См. рис. 1-4; 10; 19-1-Б-а; 19-1-В; 19-3.1-3.2-3.3-3.4; 22, 24, 25, 27.

¹⁷⁰² См. **зональность и точечность (не-зональность) в градорегулировании; феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.**

неизбежно происходящего процесса и неотвратно достигаемого результата применения процедур и технологий **псевдоградорегулирования** – результата в виде неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки¹⁷⁰³ – морфологии, сдерживающей подлинное, не искажённое непониманием возможности количественного и качественного развития города-мегаполиса¹⁷⁰⁴.

«Шедевры» - неизбежность появления псевдо-шедевров псевдо-права в дуалистическом законодательстве о градорегулировании¹⁷⁰⁵

В условиях **дуализма законодательства о градорегулировании** невозможно не быть тому, что называется «шедевры» в кавычках, по следующим причинам.

Дуализма законодательства о градорегулировании – это одновременное враждебное сосуществование подлинного градорегулирования¹⁷⁰⁶ и неподлинного градорегулирования – **псевдоградорегулирования¹⁷⁰⁷**.

Псевдоградорегулирование должно максимизироваться в виде псевдо-максимума.

Псевдо-максимум в его наивысшем проявлении – это то, что одновременно: (1) является противоречием очевидным, тождественным абсурду; (2) якобы, существует, или допускается к существованию как нечто приемлемое для разумных людей, несмотря на абсурдность¹⁷⁰⁸.

Псевдо-максимум в указанном наивысшем проявлении – это также то, что может быть названо «шедевром» в кавычках. Особо одиозные примеры этого явления таковы:

- законодательное упразднение обязательности использования правовых механизмов участия граждан в принятии градоустроительных решений¹⁷⁰⁹;
- законодательное упразднение обязательности применения института градостроительного зонирования (установления правового режима использования земельных участков посредством градостроительных регламентов)¹⁷¹⁰;

¹⁷⁰³ См. **идентичность морфологии застройки города; морфология застройки города, виды морфологии застройки города**; рис. 19-2.3А, рис. 19-2.3Б, рис. 19-4.2В, рис. 25, 26, а также комментарии к этим рисункам.

¹⁷⁰⁴ См. **эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики; планирования альтернативные виды – упреждающее планирование и догоняющее-аутсайдерское планирование; предопределения (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и ликвидационные**.

¹⁷⁰⁵ См. также **публичные слушания в градорегулировании: предопределённость им возникнуть номинально и потом быть упразднёнными фактически**.

¹⁷⁰⁶ См. **система зонального-правового градорегулирования**.

¹⁷⁰⁷ См. **несистема точечного-административного градостроительства**.

¹⁷⁰⁸ См. **абсурд как достижение максимальной противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве**.

¹⁷⁰⁹ См. раздел, условно обозначенный как ДГВБА, в определении понятия **ошибочное-очевидное – технологии обращения в невероятное-принудительное-обязательное посредством псевдоградорегулирования**.

¹⁷¹⁰ См. **феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования**.

- создание симулякра¹⁷¹¹ в виде механистического объединения в одном документе генерального плана и правил землепользования и застройки – «единого документа», посредством которого (как бы «одним выстрелом») упраздняются в их подлинном, не фиктивном виде два правовых института – институт долгосрочного территориального планирования и институт гарантирования гражданам прав использования недвижимости¹⁷¹².

Эвфемизмы как потребность для псевдоградорегулирования

Дуалистическое законодательство существует исключительно потому, что опирается на намеренно созданные противоречия¹⁷¹³.

Если смотреть со стороны смыслов, то противоречия неизбежно упраздняется доказательствами в ничто – в пустоту. То есть, **дуалистическое законодательство опирается на пустоту**. Этот доказанный факт не должен стать объектом уразумения (и, соответственно, упразднения) для субъектов, которым адресовано дуалистическое законодательство. Чтобы этого не произошло, должны использоваться разные отвлекающие от уразумения слова и словосочетания, посредством которых то, что в действительности создано как нерациональное, негативное и деструктивное, должно обращаться в как бы рациональное, комплементарное, приятное для слуха, - в то, что отвлекает от сосредоточенности на истинном восприятии **правовой реальности** города. Например, такие слова, как «город в городе», «город пятнадцатиминутный»¹⁷¹⁴, «**объёмно-пространственный регламент**» и проч.

Закономерным и необходимым образом должны использоваться, а потому и используются также и более сложные эвфемизмы – более сложные в том отношении, что они могут становиться терминами непосредственно **дуалистического законодательства**, которое как бы узаконивает то, что не является подлинным, рациональным, но является подменным, не рациональным, или даже деструктивным¹⁷¹⁵. Например, такие эвфемизмы, как:

- «цифровое мастер-планирование»¹⁷¹⁶;
- «мастер-план»¹⁷¹⁷;

¹⁷¹¹ См. *симулякры в градорегулировании*.

¹⁷¹² См. *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании. Пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки*.

¹⁷¹³ См. *феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании*.

¹⁷¹⁴ См. «*город в городе*», «*город пятнадцатиминутный*» и *иные понятия для сокрытия деструктивного обособления частей города друг от друга*.

¹⁷¹⁵ См. *подлинное и неподлинное в градорегулировании: возможность существования и различения*.

¹⁷¹⁶ См. «*цифровое мастер-планирование*» как способ неоправданного, но «необходимого» отторжения *подлинного градорегулирования*.

¹⁷¹⁷ См.: *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании: пример идеи (2) создания нового документа в двух проявлениях – ошибочном и операциональном (идея «мастер-плана»); мастер-план; феномен мастер-плана и мастер-планирования в контексте градорегулирования*.

«схема расположения земельного участка на кадастровой карте территории»¹⁷¹⁸;

- «архитектурно-градостроительное решение» (АГР), «архитектурно-градостроительный облик» (АГО)¹⁷¹⁹.

Эксперименты в градорегулировании – возможность, невозможность

Эксперименты – это то, что первоначально возникает в мысли как предполагаемая возможность существования, создания, использования некоторых объектов, систем (материальных, нематериальных, смешанных) – возможность, проверяемая на практике при сопоставлении с иными возможностями с целью уяснения целесообразности, предпочтительности выполнения соответствующих действий, проверенных со стороны порядка их выполнения и приемлемости качества результатов.

Особенности возникают с системами смешанными, включая *градорегулирование*. Здесь экспериментирование может оказаться чрезмерно накладным в том смысле, что эксперимент может потребовать слишком много времени при том, что результаты могут оказаться неудовлетворительными и даже тупиковыми, когда «назад дороги нет», а деструктивный результат уже достигнут – обеспечено его инерционное-принудительное пролонгирование надолго вперёд, в будущее.

Поэтому эксперименты в градорегулировании, переводимые в практику без должного осмысления, могут оказаться опасными¹⁷²⁰. Более надёжным следует считать метод, основанный на «всевременности» аксиом градорегулирования и его критериальности¹⁷²¹, - метод составления логико-правовых алгоритмов решения вопросов законодательного, административного, проектного обеспечения градорегулирования – составления, которое включает также и моделирование последствий принимаемых решений с заблаговременным отвержением вариантов неудовлетворительных, - отвержением не по завершении накладных экспериментов практики, но до их начала¹⁷²².

¹⁷¹⁸ См. вопрос 1.1.4 (О технологиях обеспечения незонирования - номинальном упразднении, но фактическом сохранении точечного незонирования посредством псевдомодернизации формально утративших силу незональных процедур «предварительного согласования мест размещения объектов строительства») в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁷¹⁹ См.: *внешний облик объектов; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение; АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа.*

¹⁷²⁰ См. *столичный мегаполис как объект экспериментов при несистеме ТАГ: предопределения для непонимания, или напротив – для понимания прошлого, настоящего и будущего.*

¹⁷²¹ См. *аксиоматика градорегулирования; критериальность градорегулирования.*

¹⁷²² См.: *тщетность положительных намерений-действий по отношению к городу - возможность их обращения в отрицательные результаты; тупики, предопределённые к созданию дуалистическим законодательством, и логико-правовые алгоритмы выхода из них.*

Эстафетные связи между документами градостроительного проектирования – см. *зонирование функциональное и зонирование правовое-градостроительное: особенности и взаимообусловленность*

Эстетика застройки мегаполиса – предопределения для несистемы ТАГ

Смысл этого понятия в его объективной части развёртывается в последовательности следующих положений:

1) порядок градорегулирования в значительной степени предопределяет особенности морфологии создаваемой, ещё не созданной застройки¹⁷²³;

2) при *несистеме точечного-административного градостроительства (несистеме ТАГ)* предопределено быть тому, чтобы применительно к мегаполису формировалась:

2.1) неполяризованная-недифференцированная морфология застройки¹⁷²⁴, неизбежно являющаяся себя такими проявлениями, как: «предзаданная непредусмотрительность» создания недостаточного мега-центра мегаполиса¹⁷²⁵, «принуждение» к распространению «*неприкаянных небоскрёбов*»¹⁷²⁶ и в выстраивании «бастионов» высотных зданий на ближней периферии мегаполиса¹⁷²⁷ при тотальном распространении *несоразмерной застройки* в целом¹⁷²⁸;

2.2) та морфология застройки, максимальное развёртывание которой неизбежно ведёт к тому, что называется деструктурированием, хаосом¹⁷²⁹;

3) *несистема ТАГ* – это такой порядок градорегулирования, который не может существовать без умолчаний и выражения комплиментов в его адрес¹⁷³⁰. Поэтому предопределено, чтобы происходило восхваление создаваемой морфологии застройки – морфологии деструктурирования-хаоса;

4) в действительности эстетика хаоса может быть вполне привлекательной в явлениях фрагментарных, дозированных. Поэтому предопределено, чтобы посредством специально создаваемых фрагментарных примеров привлекательной эстетики оправдывалось бы всё иное,

¹⁷²³ См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки.*

¹⁷²⁴ См.: *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*; рис. 8, 12, 19-2.3А; 19-2.3Б; 19-4.2В; 25, 26 (нижний фрагмент).

¹⁷²⁵ См. рис. 19-4.2А.

¹⁷²⁶ См. рис 19-4.2Б.

¹⁷²⁷ См. рис. 3, 22.

¹⁷²⁸ См. рис. 2.

¹⁷²⁹ См. *деструкция города строительством.*

¹⁷³⁰ См.: *умолчания – необходимая и осуществлённая потребность для дуалистического законодательства о градорегулировании; безосновность-некритериальность как несистемы ТАГ фундамент для вседозволенности, ответственности, комплементарности; комплементарность как потребность для псевдоградорегулирования.*

как то: неэффективность практикуемого порядка градорегулирования¹⁷³¹, избыточные административные барьеры¹⁷³², стабильно завышенная цена «доступного жилья»¹⁷³³.

Эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства¹⁷³⁴

То, что «не живёт в логике» обречено на деструктивное существование и самораспад в практике. Применительно к градорегулированию обозначенное выше понятие определяется последовательностью следующих взаимосвязанных положений.

1. В ***дуалистическом законодательстве*** наблюдаемое наличие противоречий логике не всегда является следствием недосмотра со стороны законодателей, такое наличие (как о том свидетельствует практика) может быть также свидетельством содействия ***выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства***¹⁷³⁵.

Поскольку логика существует вне времени, то и однажды созданные противоречия логике также начинают существовать вне времени – существовать как «вечный упрёк» законодателям до тех пор пор, пока противоречия не будут устранены из законодательства¹⁷³⁶.

2. В отечественных условиях последних десятилетий ***несистема точечного-административного градостроительства (ТАГ)*** существовала как бы исходно – до возвращения в законодательную практику ***подлинного градорегулирования***. Этой несистеме потребовалось утвердиться в противоборстве с ***системой зонального-правового градорегулирования***, а ради возможности существования потребовалось создавать нормы, противоречащие как логике права, так и логики рационального управления. Среди таких норм есть нормы исходные-фундаментальные, на которых основана эта несистема, и есть нормы-следствия. **В логике объективным образом, вне времени исходно произошло самоупразднение первого вида норм, неизбежно повлёкшее за собой самоупразднение второго вида норм, то есть, случился «эффект домино» - логический самораспад несистемы ТАГ.**

¹⁷³¹ См.: ***эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики; тщетность положительных намерений-действий по отношению к городу - возможность их обращения в отрицательные результаты.***

¹⁷³² См. ***административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.***

¹⁷³³ См. ***цена жилья в контексте псевдоградорегулирования; «доступное жильё» - предопределения для ныне практикуемой несистемы точечного-административного градостроительства.***

¹⁷³⁴ См. также: ***«произвол по закону» в псевдоградорегулировании; программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – намеренных и ненамеренных; абсурд как достижение максимальной противоречий – феномен, предопределённый к созданию при дуалистическом законодательстве.***

¹⁷³⁵ См. ***феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании.***

¹⁷³⁶ См. ***текст закона как памятник намерений, включая небескорыстные.***

Тому, что вне времени случилось в логике, предопределено явиться в нашем времени, случиться на практике – предопределено, но пока ещё не случилось на практике то, что ей неизбежно предстоит согласно предопределениям логики.

3. Самоупразднение противоречия № 1. Фундаментальной нормой-основанием *несистемы ТАГ* следует считать норму, которая не сразу была внедрена в ГрК РФ. Видимо потому не сразу, что её возникновение было связано с: а) острой необходимостью для *альфа-бенефициаров строительства* «выжить» в достигшем крайних пределов жёстком, принципиальном противостоянии с *системой ЗПГ*; б) обретением в отношении противоречий высокой степени невосприимчивости, безразличия, терпимости, которые были усвоены специалистами благодаря затянувшейся практике создания и применения *дуалистического законодательства*.

Речь идёт о части 1.1 статьи 38 ГрК РФ, суть которой состоит в том, что местная власть без публичного предъявления обоснований соответствующего намерения как бы получила право в отношении фактически всех территорий города не устанавливая в составе градостроительных регламентов ПЗЗ предельные параметры разрешённого строительства – суть не применять институт градостроительного зонирования и, соответственно, получила право тотально и свободно применять исключительно *несистему ТАГ*, взамен отвергаемой *системы ЗПГ*.

Знаменательно, что этой части 1.1, внедрённой в качестве новеллы в статью 38 ГрК РФ¹⁷³⁷, суждено было явиться в виде фактического прямого противоречия части 6 статьи 36 ГрК РФ. При этом выясняется, что невозможно никаким иным способом устранить это прямое противоречие, кроме как упразднением нововведения – самой части 1.1 статьи 38 ГрК РФ¹⁷³⁸.

Так проявляет себя вне времени состоявшийся первый акт логического самораспада несистемы ТАГ (суть – упразднение противоречия № 1) – самораспада её фундамента, за которым, или параллельно с ним, предопределён самораспад-самоупразднение иных противоречий этой несистемы – противоречий № 2, № 3, № 4, № 5.

4. Самоупразднение противоречия № 2 или второй акт логического самораспада *несистемы ТАГ* – самораспада института «платы за изменения видов разрешённого использования недвижимости – изменения ВРИН», придуманного специально для обеспечения функционирования несистемы ТАГ. Логическое самоупразднение противоречия № 2 происходит закономерно после упразднения противоречия № 1 следующим образом:

¹⁷³⁷ Такое внедрение состоялось посредством Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ.

¹⁷³⁸ Соответствующие доказательства см. пункт 1.3 в определении понятия *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

4.1) ситуация возвращается в правовое поле – туда, где отныне упразднены возможности для производства и использования ненужных для дела противоречий, но нужных ради выгодоприобретения, - туда, где созданы предпосылки для действий в области рационального;

4.2) правообладателям недвижимости возвращено прежде необоснованно отобранное у них право по своему усмотрению выбирать любой вид разрешённого использования недвижимости из тех, которые указаны в градостроительных регламентах ПЗЗ, подготовка которых перестала быть факультативным действием, а применение стало обязательным;

4.3) в силу пункта 4.2 (наличие в ПЗЗ заблаговременно установленных предопределений в виде градостроительных регламентов) исчезло прежде применявшееся оправдание необходимости каждый раз в сугубо индивидуальном порядке выполнять работы по определению возможности/невозможности изменения ВРИН и, соответственно, исчезла необходимость оплачивать работы по подготовке решений о таких изменениях – исчезла согласно принципу «нет необходимости в работе – нет работы – нет оплаты»¹⁷³⁹.

5. Самоупразднение противоречия № 3 или третий акт логического самораспада *несистемы ТАГ* – самораспада института «архитектурно-градостроительных решений (АГР)¹⁷⁴⁰», придуманного специально для обеспечения функционирования несистемы ТАГ, происходит закономерно после самоупразднения противоречия № 1 параллельно с самоупразднением противоречия № 2 следующим образом:

5.1) поскольку противоречию № 1 невозможно существовать в логике, то оно самоупраздняется – самоупраздняется мнимая возможность не подготавливать ПЗЗ и мнимая возможность не применять ПЗЗ;

5.2) мнимая законодательная возможность для мнимого существования и использования АГР базируется исключительно на противоречии № 1 и вместе с неизбежным самоупразднением противоречия № 1 естественным-логическим образом самоупраздняется также и мнимая возможность для существования и применения АГР;

5.3) самоупразднившегося АГР место заступают оправданно и неизбежно процедуры отображения в *градостроительных планах земельных участков (ГПЗУ) градостроительных регламентов из правил землепользования и застройки (ПЗЗ)*;

¹⁷³⁹ Подробнее об этом см. *плата за изменение вида, видов разрешённого использования недвижимости.*

¹⁷⁴⁰ См. *АГР – вид избыточно-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа.*

5.4) вместе с самоупразднившимся институтом АГР естественным-логическим образом самоупраздняются этому институту всегда сопутствующие, избыточные административные барьеры, о фактическом производстве которых не принято говорить¹⁷⁴¹.

6. Самоупразднение противоречия № 4 или четвёртый акт логического самораспада *несистемы ТАГ* – упразднение противоправной возможности, которая должна быть названа «противоправным перепрыгиванием» проектами комплексного развития территорий (КРТ) через системные решения общегородских документов градорегулирования – генерального плана и правил землепользования и застройки - «противоправным перепрыгиванием», придуманным специально для обеспечения функционирования несистемы ТАГ, которая происходит закономерно после самоупразднения противоречия № 1 параллельно с самоупразднением противоречий № 2 и № 3 следующим образом.

Неизбежно быть тому, чтобы после упразднения противоречия № 1 и, соответственно, после реабилитации для практики института градостроительного зонирования упразднялась бы возможность логически неопровержимым образом оправдать применение нормы дуалистического законодательства о мнимой возможности указанного «перепрыгивания»: эта норма как бы «вопиёт о своём самоупразднении»¹⁷⁴².

7. Самоупразднение противоречия № 5 или пятый акт логического самораспада *несистемы ТАГ* – упразднение деструктивной возможности «приватизации» публичной функции градорегулирования полупубличными-получастными структурами ради реализации выгодоприобретательных интересов *альфа-бенефициаров строительства* – бенефициаров функционирования несистемы ТАГ, происходит закономерно после самоупразднения противоречия № 1 параллельно с самоупразднением противоречий № 2, № 3 и № 4 следующим образом.

По причине логического самоупразднения противоречий, наличие которых ныне позволяет применять в практике реализации проектов КРТ принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*, восстанавливается требование не превышать установленные и публично предъявленные максимальные объёмы застройки – требование, восстановление которого устраняет возможность максимизировать такие объёмы ради *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* и вместе с тем блокирует возможность возникновения такого явления, которое ныне обеспечено

¹⁷⁴¹ Подробнее об этом см. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение.*

¹⁷⁴² См. *комплексность застройки жилой; градорегулирование - власти исключительная прерогатива и от неё отрешение, дозволенное для несистемы ТАГ псевдозаконодательством.*

дуалистическим законодательством и которое можно назвать «приватизацией градорегулирования полупубличными-получастными структурами»¹⁷⁴³.

8. *Царство, разделившееся в себе, не устоит* (Мф 12:25). **Обнаруживается объективно существующая задача: необходимо готовиться к предстоящему – к подготовке и реализации программы по совершенствованию законодательства о градорегулировании, посредством которой придётся устранять его неоправданную дуалистичность, явленную в форме противоречий, деструктивно воздействующих на практику**¹⁷⁴⁴.

*Эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики*¹⁷⁴⁵

Эффективность – это то, измерение чего помогает обрести понимание реальности путём сопоставления различных методов деятельности ради выбора лучшего из них.

Относительно эффективности существуют положения (1) общие, (2) специальные для градорегулирования и (3) положения в виде результатов сопоставления альтернативных типов градорегулирования. Последовательно их рассмотрим.

1. Общие положения относительно эффективности.

Эффективность – это то, что существует в области сопоставлений вида «меньше - больше», «хуже - лучше». Сопоставления существуют там, где сопоставляется нечто однородное, где существует нечто сопоставимое по качеству. С учётом этого необходимого условия выстраивается последовательность следующих трёх положений, определяющих эффективность, - положений, которые необходимо воспринимать неразрывно-одновременно:

а) уровень эффективности – это результат сопоставления чего-то качественно однородного – того, что возможно, допустимо и целесообразно сопоставлять в порядке, определяемом положениями (б) и (в);

б) более высокий уровень эффективности – это ситуация, когда создаётся большее количество продукции при соблюдении условий (а) и (в);

в) более высокий уровень эффективности – это ситуация, когда при соблюдении условий (а) и (б) расходуется меньшее количество ресурсов различных видов, включая время, что в

¹⁷⁴³ Подробнее об этом см. *«приватизация» градорегулирования – проявление максимальное; «приватизация» публичного градорегулирования альфа-бенефициарами строительства как опция, предоставляемая новеллами законодательства.*

¹⁷⁴⁴ См. *программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – намеренных и ненамеренных; индикаторы работоспособности местных систем градорегулирования.*

¹⁷⁴⁵ См. также *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема воспроизводства; пределы роста для мегаполиса; идентичность морфологии застройки мегаполиса.*

совокупности обращается в меньшее количество издержек и, соответственно, в меньшую цену продаваемой продукции, отвечающей приемлемому уровню качества (согласно первому условию).

2. В процессе анализа являют себя специальные положения для градорегулирования относительно эффективности.

Изложенные общие-универсальные положения относительно эффективности деятельности по производству каких-либо видов продукции искажаются, деформируются при попытках сопоставления альтернативных типов градорегулирования – *системы ЗПГ* и *несистемы ТАГ*.

Во-первых, отсутствует первое универсальное условие (а) – не исполняется требование о допустимости выполнять сопоставления лишь того, что является качественно однородным. Качественная несопоставимость состоит в том, что **при системе ЗПГ выполняется целевая установка на создание соразмерной застройки – выполняется прежде всего посредством законодательного закрепления этой установки и понуждения правовыми методами к её выполнению на практике**¹⁷⁴⁶. При несистеме ТАГ выполняется противоположная целевая установка на создание *несоразмерной застройки*¹⁷⁴⁷. Очевидно, что эта установка не заявлена прямо, но заявлена совокупностью норм *дуалистического законодательства*¹⁷⁴⁸.

Во-вторых, при несистеме ТАГ состоявшийся факт отвержения *ценностей пространственных базовых и над-базовых* не должен восприниматься как помещение этой несистемы в область качественной несопоставимости, «неподсудности» перед лицом задач подлинного градорегулирования. Иными словами, в отличие от общей, универсальной ситуации (см. выше пункт 1) сопоставление типов градорегулирования следует выполнять даже несмотря на то, что они производят качественно несопоставимую продукцию. Точнее, не несмотря на качественную разнородность, но с её учётом.

В-третьих, качественные характеристики производимой при различных типах градорегулирования продукции (застройки) зависят не только от неё самой, но и от её расположения в пространстве города – от *морфологии застройки*¹⁷⁴⁹.

¹⁷⁴⁶ См. *запреты в градорегулировании; ценности пространственные – базовые и над-базовые*.

¹⁷⁴⁷ См. рис. 1; 2; 10; 12; 13; 19-3.1-3.2-3.3; 19-4.2Б; 19-42В; 21; 22; 24.

¹⁷⁴⁸ См. например: *локальная-внесистемная максимизация застройки; административные барьеры в градорегулировании; феномен правил землепользования и застройки для Москвы*

¹⁷⁴⁹ См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

3. Результаты сопоставления уровней эффективности альтернативных типов градорегулирования.

Обозначим в виде таблицы логико-содержательный алгоритм для сопоставления уровней эффективности *несистемы ТАГ* по отношению к *системе ЗПГ*¹⁷⁵⁰.

Таблица. Сопоставление уровней эффективности альтернативных типов градорегулирования

Компоненты эффективности	<i>Несистема ТАГ</i>	<i>Система ЗПГ</i>	Комментарии
1. Качество			
1.1. Наличие соразмерности застройки	-	+	См. <i>соразмерность, соразмерная застройка</i>
1.2. Наличие наёмных-арендных домов	-	+	См. <i>наёмные-арендные дома коммерческого использования</i>
1.3. Наличие дифференцированной квартирографии применительно к различным территориальным зонам города	-	+	При несистеме ТАГ не может быть такого наличия по причине отвержения-отсутствия института градостроительного зонирования ¹⁷⁵¹
1.4. Наличие поляризованности-дифференцированности морфологии застройки	-	+	См. <i>морфология застройки города, виды морфологии застройки города; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса</i>
2. Количество			
2.1. Общее количество жилья	+, -	+, -	Значок «+, -» обозначает ситуацию, когда по соответствующему показателю отсутствует как очевидное превышение, так и очевидное отставание того или иного типа градорегулирования
2.2. Количественное преимущество несистемы ТАГ за счёт равномерности распределения локаций с максимизированными объёмами застройки – за счёт хаотизации морфологии застройки города	+	-	См. <i>локальная-внесистемная максимизация застройки; структурность, бесструктурность в градорегулировании</i>
2.3. Количественное преимущество системы ЗПГ за счёт поляризованности-дифференцированности морфологии застройки города, в том числе за счёт: - образования терр. зон расположения наёмных-арендных домов;	-	+	См. <i>наёмные-арендные дома коммерческого использования; предопределения (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой</i>

¹⁷⁵⁰ Обозначим для дальнейших исследований по количественному наполнению этого логико-содержательного алгоритма.

¹⁷⁵¹ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы; административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема производства.*

- образования полюсов концентрации многофункциональных строительных структур на базе ограниченного числа транспортно-пересадочных узлов			<i>быть недогоняющей-недостаточной</i>
3. Издержки			
3.1. Наличие избыточных административных барьеров (ИАБ)	+	-	См.: - <i>административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства;</i> - <i>цена жилья в контексте градорегулирования</i>
3.2. Цена жилищной продукции: количественное преимущество несистемы ТАГ за счёт неупраздненного наличия избыточной административной ренты (как следствие наличия ИАБ) у представителей администрации в составе <i>альфа-бенефициаров строительства</i>	+	-	

Таким образом, есть основания говорить о том, что **несистема ТАГ не превосходит систему ЗПГ в части «способности» производить более значительные объёмы жилищной продукции при том, что есть доказательные основания говорить о том, что несистема ТАГ производит более значительные объёмы несоразмерной застройки при более высоком уровне административных барьеров при её создании и, соответственно, при более высоком уровне цен жилищной продукции и более значительном деструктурирующем воздействии на морфологию застройки города**¹⁷⁵².

¹⁷⁵² См. *соразмерная застройка; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*; рис. 25 - визуальный символ производимой несистемой ТАГ морфологии застройки неполяризованной-недифференцированной.

ПРИЛОЖЕНИЯ. ИЛЛЮСТРАЦИИ И КОММЕНТАРИИ К ОПРЕДЕЛЕНИЯМ НЕКОТОРЫХ ПОНЯТИЙ

Общие примечания ко всем иллюстрациям:

- рисунки 1-18 заимствованы из текста «Вопросы о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации», размещённого по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

- к указанным рисункам 1-18, а также ко всем последующим рисункам 19-28 принят такой порядок: сначала предъявляется сам рисунок, ниже даётся порядковый номер рисунка (также дополнительно может даваться номер рисунка согласно первоисточнику), затем предъявляется комментарий - текст пояснений.



Рис. 1¹⁷⁵³ – иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* ради обеспечения реализации *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства* (принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*) должны быть упразднены, а потому и, действительно, были упразднены из законодательства запреты на создание дворовых пространств многоквартирных домов (МКД) в размерах меньше минимально необходимых-допустимых. Пояснения:

1) в условиях ранее практиковавшейся *системы нормативно-административного градостроительства* социалистического толка должны были существовать, а потому и существовали запреты на создание дворовых пространств МКД в размерах меньше минимально допустимых – запреты в статусе юридически значимых требований (ныне это то, что называется требованиями технических регламентов безопасности, которые устанавливаются федеральным законодательством о техническом регулировании). Этот факт отражён в виде таблицы, расположенной наверху представленного комплекта рисунков;

¹⁷⁵³ В первоисточнике это рис. 1.13.2.1Г на стр. 64 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

2) логика построения **системы зонального-правового градорегулирования** (системы ЗПГ) в указанной части императивным образом определяет взаимосвязанное сочетание двух компонентов:

2а) технические регламенты как минимальные требования безопасности, установленные федеральным законодательством в части дифференцированных запретов на создание дворовых пространств разной этажности МКД в размерах меньше минимально допустимых. Здесь мы видим проявление **ценностей пространственных базовых**;

2б) градостроительные регламенты, которые, не входя в противоречие с техническими регламентами безопасности, могут и должны (!) устанавливать посредством правил землепользования и застройки (ПЗЗ) более комфортные-просторные дворовые пространства для МКД, расположенных в различных территориальных зонах города. Здесь мы видим проявление **ценностей пространственных над-базовых**;

3) логика построения **несистемы точечного-административного градостроительства** (несистемы ТАГ) в указанной части определяет необходимость упразднения компонентов 2а и 2б и, соответственно, необходимость упразднения их взаимосвязанного сочетания. Поскольку для **альфа-бенефициаров строительства** имеется указанная необходимость, то её выполнение должно быть обеспечено законодательно – следующим образом:

3а) технология упразднения компонента 2а (технических регламентов безопасности) складывается из следующих составляющих: 3а1) упразднение соответствующих норм из ГрК РФ; 3а2) упразднение прежних актов, содержащих юридически значимые запреты (этот вид состоявшегося упразднения символически отображён зачёркиванием таблицы); 3а3) намеренное неустановление взамен упразднённых новых юридически значимых запретов – тех запретов, которые согласно логике подлинного градорегулирования не могут остаться неустановленными, должны быть установлены;

3б) технология упразднения компонента 2б (градостроительных регламентов в составе ПЗЗ), заключается в принятии фиктивных ПЗЗ, которые прямым образом противоречат федеральным законам (ГрК РФ и ЗК РФ) и не содержат ни территориальных зон, ни градостроительных регламентов – юридически значимых определений относительно будущего использования земельных участков на соответствующих территориях¹⁷⁵⁴;

4) внизу два рисунка (два примера жилых комплексов - ЖК) обозначают те ЖК, которые создаются при соблюдении соответствующих запретов и регламентов (на что указывают голубые стрелки, из таблицы запретов-регламентов на эти ЖК направленные) и которым посредством таких регулятивных предопределений суждено находиться в области рационального-соразмерного – в области качественной-средовой-контекстуальной архитектуры, опекаемой системой зонального-правового градорегулирования;

5) справа рисунок обозначает пример одного из множества ЖК, которые ныне называются в обиходе «человейниками». Это ЖК, созданный при намеренно организованном отсутствии запретов-регламентов, то есть при ситуации наличия абсолютной свободы застройщиков в отношении игнорирования ценностей пространственных базовых – ценностей, которые перестало защищать-сохранять законодательство о градорегулировании, ведомое необщими-корпоративными интересами-потребностями **альфа-бенефициаров строительства**.

¹⁷⁵⁴ См. феномен ПЗЗ для Москвы.



Рис. 2¹⁷⁵⁵ - иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должно наблюдаться несоразмерное увеличение размеров «всего»: многоквартирных домов как по вертикали, так и по горизонтали, следствием чего должно быть, в частности, несоразмерное увеличение элементов планировочной структуры, а вслед за этим – несоразмерное увеличение объектов обслуживания, прежде всего школ (см. далее рис. 13).

¹⁷⁵⁵ В первоисточнике это рис. 1.13.2.3А на стр. 72 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

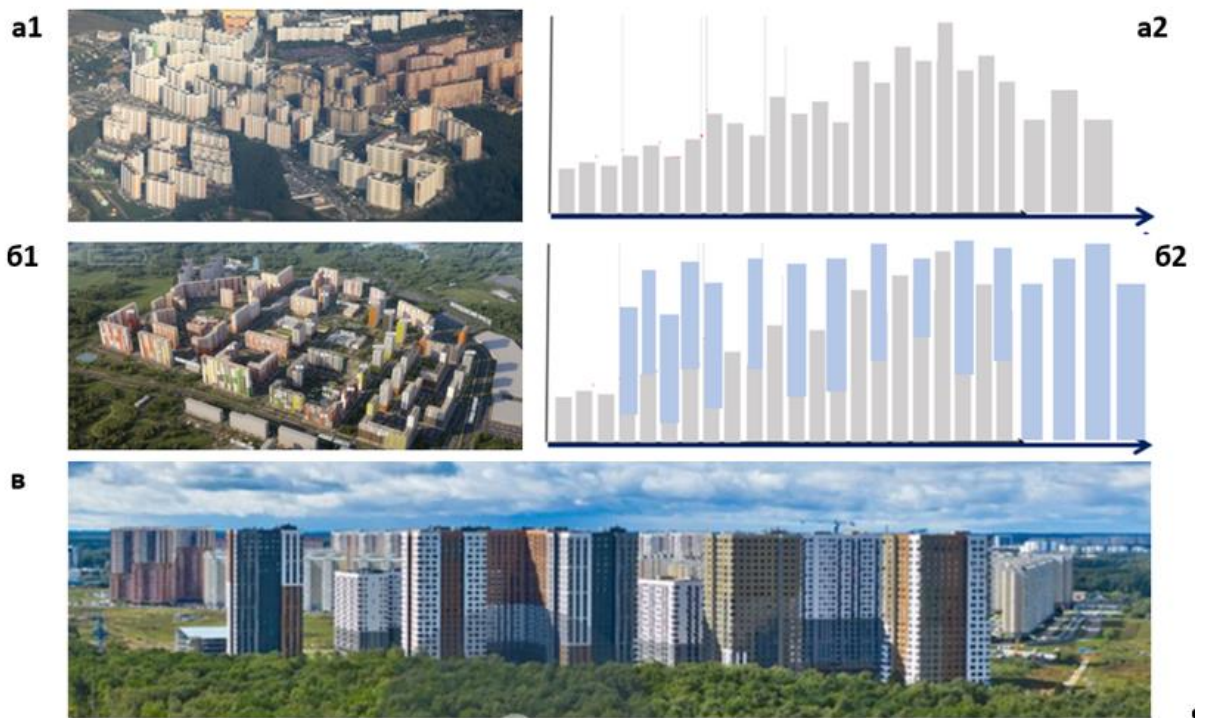


Рис. 3¹⁷⁵⁶ - иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* вслед за неизбежным и несоразмерным увеличением размеров многоквартирных домов (см. рис. 2) должно происходить несоразмерное увеличение элементов планировочной структуры (ПС) – микрорайонов, которые должны вытеснять кварталы как основные элементы ПС. При этом:

- результат нормативного-административного градостроительства социалистического типа в виде прежней морфологии застройки ковшеобразной-территориально-недифференцированной-неполяризованной (фрагменты a1 и a2) должен преобразовываться в морфологию застройки выравненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную (фрагменты б1 и б2);

- этажность застройки на периферии города не должна уменьшаться (вопреки предположениям о том, что, якобы, должны проявиться закономерности структурной организации города в условиях рыночной экономики), но в отдельных случаях даже может увеличиваться как результат воплощения не направляемых требованиями правового градорегулирования намерений альфа-бенефициаров строительства (нижний фрагмент рисунка).

¹⁷⁵⁶ В первоисточнике это рис. 1.13.2.3Б на стр. 73 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

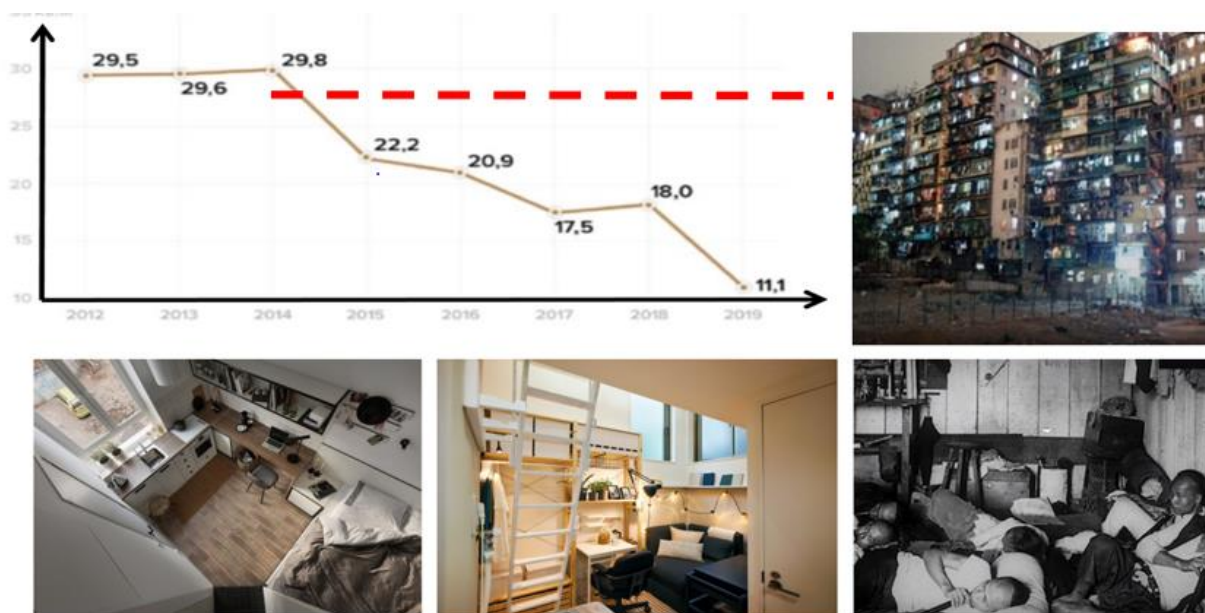


Рис. 4¹⁷⁵⁷ – иллюстративное подтверждение того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должно отвергаться установление запретов в области градорегулирования, включая установление запретов на создание квартир в размерах меньше минимально допустимых по требованиям безопасности – функциональной, гигиенической, психологической, социальной, то есть в формально-юридическом смысле должно быть разрешено, а потому и было разрешено создание недопустимого.

Пояснения:

1) пояснения в отношении графика. Зафиксирована динамика уменьшения площади минимальной квартиры (студии), которая выставлялась на продажу в Москве в 2019 году – 11 кв. метров;

2) пояснения в отношении законодательного обеспечения процесса, отражённого на графике:

2а) минимальная площадь квартиры – это предмет законодательства о техническом регулировании – регулировании с позиции обеспечения минимальных требований безопасности. Этот показатель должен устанавливаться посредством, например, соответствующего свода правил (СП). Необходимость такого установления признана формально-юридически (см. пункт 2б);

2б) согласно федеральным законам о техническом регулировании посредством технических регламентов безопасности (которые могут вводиться в виде СП) должны устанавливаться исключительно минимальные требования, но никак не рекомендации¹⁷⁵⁸. В отношении рассматриваемого вопроса сложилась такая ситуация:

- был период времени, когда в соответствующем СП содержалась **рекомендация**, не требование (*) о том, что размеры квартир не могут быть меньше 28 кв. метров¹⁷⁵⁹. (*) Ошибка (суть - нарушение закона) состояла в том, что СП не может содержать «рекомендации», но исключительно минимальные требования безопасности;

- этот период времени закончился с момента введения в действие новой версии указанного СП, где юридический статус приведённого положения был возвышен до уровня **требования** (что и требуется исходно согласно законодательству). Это значит, что формально

¹⁷⁵⁷ В первоисточнике это рис. 1.13.2.1В на стр. 62 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹⁷⁵⁸ См., например, часть 1 статьи 7 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании": *Технические регламенты ... устанавливают минимально необходимые требования ...*

¹⁷⁵⁹ Эта рекомендация содержалась в таблице 5.1 "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).

ныне запрещено создавать квартиры, площадь которых была бы меньше 28 кв. метров, - запрещено никаким иным актом, как только указанным СП;

- установление минимальных требований безопасности, в том числе в виде минимальных размеров квартир, является исключительной прерогативой федерального законодательства о техническом регулировании безопасности. Поэтому появление в региональных, местных актах регламентаций в отношении минимальных размеров квартир является: а) превышением полномочий соответствующими органами власти; б) утверждением незаконных положений, не подлежащих применению, но подлежащих упразднению. Последнее относится, например, к постановлению правительства Москвы №1744-ПП от 30.07.2024 «О внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившим силу отдельного положения правового акта города Москвы»;

3) пояснения в отношении иллюстраций:

- внизу два рисунка слева – примеры квартир (студий), площадь которых меньше минимально допустимого размера по требованиям безопасности, что фактически противоречит сути законодательства о техническом регулировании;

- справа два рисунка – символические отображения результата максимизации небрежения законодательством в виде неустановления должного – минимальные размеры жилых единиц, соответствующих требованиям безопасности (гигиеническим, физическим, психологическим, социальным). Пример ныне упразднённого строительного образования в Гонконге, когда на территории в 2,6 га проживали 33 тыс. человек.



Рис. 5¹⁷⁶⁰ – иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должна была сложиться, а потому и сложилась комбинация следующих условий, обстоятельств и следствий:

1) упразднены прежде бывшие юридически значимыми запреты вида а, б, в (см. в указанном первоисточнике пункт 1.13.2.2, а также рис. 1.13.2.1Г) – упразднены ради обеспечения не ограниченной в юридическом отношении свободы *альфа-бенефициаров строительства* в части достижения максимальных, формально ничем не лимитированных объёмов застройки в каждой точке-площадке города;

2) ситуация вида (1) не может упразднить, а потому и не упраздняет неизбежного стремления администрации к поддержанию своей высокой управленческой репутации в глазах горожан. Это означает, в частности, что это стремление должно выразиться в желании публично предъявить некие морфологические образцы жилой застройки для тиражирования повсеместно. Как в теории, так и в практике отсутствует возможность придумать для города более качественный вид массовой жилой застройки, как соразмерную ценностям горожан дворовую-квартальную застройку (см. нижний ряд рисунков, отображающих

¹⁷⁶⁰ В первоисточнике это рис. 1.13.2.2А на стр. 66 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

соответствующие примеры из практики). Этот вид застройки требует установления запретов-ограничений, которые, однако, потребовалось упразднить ради применения несистемы ТАГ;

3) противоречие между положениями 1 и 2 должно быть разрешено. Для этого есть только один способ в условиях применения несистемы ТАГ. Этот способ обречён быть мнимым. Состоит он в необходимости принятия суррогатного решения, при котором визуально застройка должна восприниматься как бы дворовой-квартальной, а фактически – не быть таковой по причине упразднения её соразмерности чрезмерно и намеренно завышенными объёмами, которые могут более, чем в 2 раза превышать показатели плотности-высотности, характеризующие именно этот вид застройки в его подлинном воплощении (ср. рисунки верхнего и среднего ряда с рисунками нижнего ряда);

4) из ситуации 3 возникают неизбежные следствия – как бы сами собой возникают понуждения к:

- умолчанию о принципиальной неразрешимости и, соответственно, практической неразрешённости указанного противоречия в условиях применения несистемы ТАГ – суть понуждения к утверждению того, что, якобы, созданы образцы дворовой-квартальной застройки, которые фактически таковыми не являются (см. в первоисточнике рис. 1.13.2.2Б);

- активизации создания тычковой-торчковой застройки с параллельным вытеснением из практики и дискредитацией подлинной-соразмерной дворовой-квартальной застройки (см. в первоисточнике рис. 1.13.2.2В).



Рис. 6¹⁷⁶¹ – иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* создававшаяся под знаком дворовой-квартальной застройки не могла стать, а потому и не является таковой, поскольку на самом деле: дворы – это не дворы, а колодцы; улицы – это не улицы, а ущелья (см. в первоисточнике предшествующий рис. 1.13.2.2А).

¹⁷⁶¹ В первоисточнике это рис. 1.13.2.2Б на стр. 67 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>



Рис. 7¹⁷⁶² – иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должно было произойти и произошло:

а) дискредитация (по умолчанию) подлинной дворовой-квартальной застройки как оптимального способа организации общей жизни горожан – дискредитация по причине его непригодности для максимального удовлетворения интересов-потребностей альфа-бенефициаров строительства в части внедрения в каждую точку-площадку города формально неограниченных объёмов застройки;

б) благодаря позиции а) переключение на тычковую-торчковую застройку и её активное распространение в разнообразных вариациях (см. в первоисточнике рис. 1.13.2.2Г и 1.13.2.2Д).

Примечание:

- часть данного рисунка, обрамлённая оранжевым контуром, обозначает территорию, на которой состоялась заведомо обречённая на неудачу (с точки зрения морфологического качества проектируемой застройки) попытка создать дворовую-квартальную застройку (см. также в первоисточнике рис. 1.13.2.2Б и 1.13.2.2А);

- часть данного рисунка, обрамлённая красным контуром, обозначает рядом расположенную территорию, на которой (не без влияния неудачи на соседней территории) состоялась выраженный и резкий переход к утверждению приоритета тычковой-торчковой застройки – приоритета по причине максимального соответствия этого вида застройки интересам-потребностям-требованиям альфа-бенефициаров строительства (см. далее в первоисточнике рис. 1.13.2.2Г, 1.13.2.2Д, 1.13.2.2Е).

¹⁷⁶² В первоисточнике это рис. 1.13.2.2В на стр. 68 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

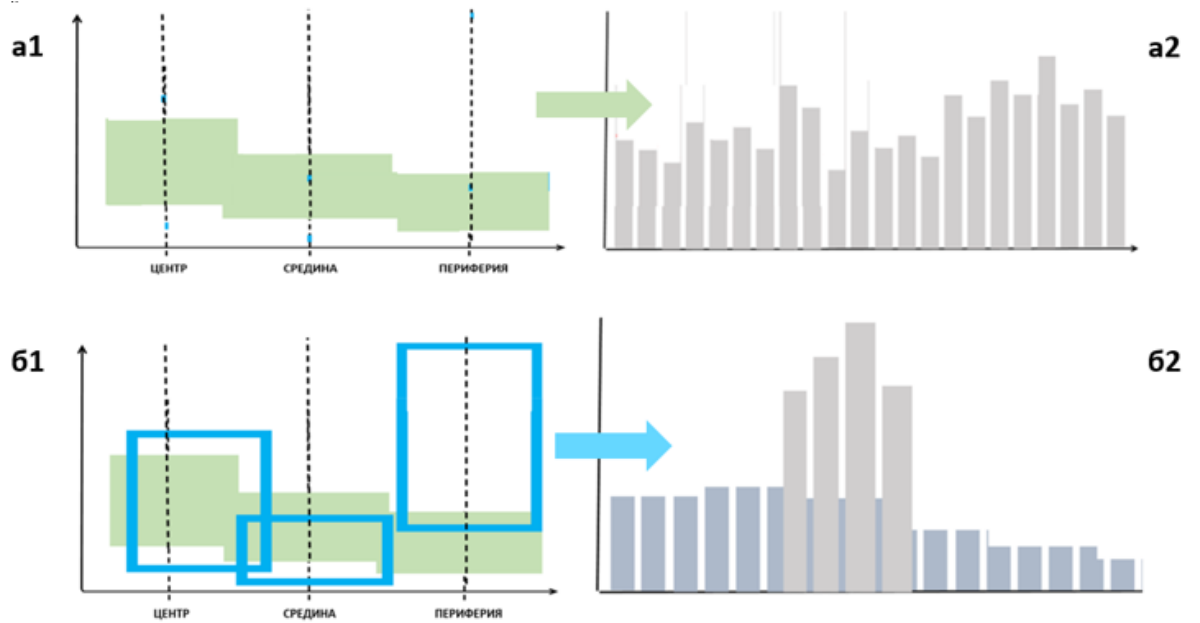


Рис. 8¹⁷⁶³ – иллюстрация того, что:

- при *несистеме ТАГ* (верхний ряд рисунков) относительно низкий уровень различий в диапазонах между минимальными и максимальными размерами жилых единиц в масштабах всей территории города (фрагмент a1) совпадает с общими характеристиками морфологии застройки города, выявляет-подчёркивает морфологию выравненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную (фрагмент a2);

- при *системе ЗПГ* (нижний ряд рисунков) относительно высокий уровень различий в диапазонах между минимальными и максимальными размерами жилых единиц в масштабах всей территории города (фрагмент б1 - контуры голубого цвета) совпадает с общими характеристиками морфологии застройки города, выявляет-подчёркивает морфологию конусообразную-территориально-дифференцированную-поляризованную (фрагмент б2).

¹⁷⁶³ В первоисточнике это рис. 1.13.2.1Д на стр. 65 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

Альтернативы градорегулирования:	Модели приобретения помещений для проживания:	Виды владения помещениями для проживания, особенности расположения таких помещений					
		А – аренда: А1 – аренда у собственников квартир А2 – аренда у домохозяев – собственников арендных домов А2а – расположение в составе ВМФК-ТПУ – высотных многофункциональных комплексов – транспортно-пересадочных узлов, определённых ПЗЗ А2б – расположение за пределами ВМФК-ТПУ, определение ПЗЗ Б – собственность квартир в МКД Б1 – «МКД-смесь», не регламентируются ПЗЗ Б2 – МКД, дифференцированные согласно ПЗЗ В – собственность апартментов В1 – размещённых без определений ПЗЗ В2 – размещённых согласно определениям ПЗЗ					
		А		Б		В	
		А1	А2	Б1	Б2	В1	В2
		А2а А2б					
Несистема ТАГ	M1						
	M2						
Система ЗПГ	M1						
	M2						

Примечание:

- отсутствие как результат нецелесообразности
- отсутствие как принципиальная невозможность
- наличие
- наличие значительное

Рис. 9¹⁷⁶⁴ – иллюстрация логического алгоритма сопоставления альтернативы ТАГ с альтернативой ЗПГ по вопросу наличия/отсутствия способов решения проблемы «безразмерной строительной ёмкости территории города» - проблемы, якобы, решённой посредством альтернативы ТАГ.

Комментарий – предлагается обратить внимание, в частности, на следующее:

- для **несистемы ТАГ** создание на системной основе наёмных-арендных домов коммерческих является тем, что должно быть названо «принципиальной невозможностью»;
- на диаметрально противоположных принципах организуется жилищный фонд МКД в условиях несистемы ТАГ и **системы ЗПГ**. В первом случае – это для всех мест города одинаковые смеси различных по размерам квартир в унифицированных объектах, а во втором – территориальное распределение типологически различных объектов, не подлежащих смешению в точечных локациях;
- представленный на данной иллюстрации логический алгоритм сопоставления альтернатив ТАГ и ЗПГ (в части решения проблемы «безразмерной строительной ёмкости территории города») соотносится с моделями двух видов морфологий застройки – моделью выравненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной и моделью конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной.

¹⁷⁶⁴ В первоисточнике это рис. 1.13.2.3Г на стр. 75 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>



Рис. 10 ¹⁷⁶⁵ – иллюстрация наличия тычковой-торчковой застройки в различных вариациях (см. также в первоисточнике рис. 13.2.2Д).

Верхний рисунок особенно ярко демонстрирует следующий примечательный факт. Городской характер пространства определяется наличием периметральности-обрамлённости – созданием условий для «сосредоточенной-сконцентрированной» жизни в пространстве именно города. С упразднение периметральности (что неизбежно происходит посредством тычковой-торчковой застройки) «утекает в никуда» такая жизнь, городское пространство упраздняется - неизбежно становится аморфным-неорганизованным, тотальным-неструктурированным-хаотичным (см. в первоисточнике рис. 1.13.2.2Е) – город перестаёт быть городом-парком и превращается в город-бурелом, принимает морфологию застройки выровненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную.

¹⁷⁶⁵ В первоисточнике это рис. 1.13.2.2Г на стр. 69 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>



Рис. 11 ¹⁷⁶⁶ – иллюстрация наличия тычковой-торчковой застройки в различных вариациях, включая представления о путях её максимизации (см. также рис. 10).

Следует обратить внимание на особое качество среднего и нижнего ряда рисунков. Они демонстрируют явление закономерное-неизбежное – появление проективных попыток максимизировать тычковую-торчковую застройку как особый морфологический вид, претендующий на универсальность, - максимизировать посредством прибавления к вертикальному направлению ещё и горизонтальное направление хаотизации города.

¹⁷⁶⁶ В первоисточнике это рис. 1.13.2.2Д на стр. 70 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>



Рис. 12 ¹⁷⁶⁷ – иллюстрация того, что заполнение города тычковой-торчковой застройкой – это активно развивающийся процесс, результаты которого ещё ждут нас впереди, а их образы уже нам заблаговременно явлены визуальными проявлениями городов преимущественно Южной Азии (таких как Шанхай, Чунцин, Сингапур, Тайвань, Гонконг).

¹⁷⁶⁷ В первоисточнике это рис. 1.13.2.2Е на стр. 71 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>



Рис. 13¹⁷⁶⁸ - иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должно наблюдаться неизбежное и несоразмерное увеличение размеров объектов обслуживания, прежде всего школ (вслед за несоразмерным увеличением размеров многоквартирных домов и элементов планировочной структуры – см. в первоисточнике рис. 1.13.2.3А, 1.13.2.3Б).

¹⁷⁶⁸ В первоисточнике это рис. 1.13.2.3В на стр. 74 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>



Рис. 14¹⁷⁶⁹ – иллюстрация ситуации, характеризующейся следующими положениями:

- для *альфа-бенефициаров строительства* каждая единица площади территории должна использоваться для застройки максимально¹⁷⁷⁰. Поэтому должно происходить псевдо-разделение большой территории на некие «блоки» без создания общедоступных улиц, без создания подлинных кварталов-улиц. За счёт такого псевдо-разделения должна обретаться дополнительная территория для дополнительной застройки;

- дополнительная территория должна дополнительно застраиваться максимально-избыточно – с дополнительной этажностью и дополнительной плотностью. Для этого наиболее пригодными являются апартаменты;

- однако, всемерное внедрение дополнительных объёмов застройки в территорию снижает степень эксклюзивности-исключительности проекта – снижает требования к его качеству.

¹⁷⁶⁹ В первоисточнике это рис. 1.13.2.5А на стр. 78 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹⁷⁷⁰ См. *главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства*.



Рис. 15 ¹⁷⁷¹ - иллюстрация уже рассмотренной выше ситуации (на рис. 14) с дополнительными комментариями.

1. Подлинное архитектурное качество для эксклюзивной клиентуры – это **соразмерность** всего:

- соразмерность вида А – соразмерность объектов-пространств между собой, соразмерность абстрактная-геометрическая;
- соразмерность вида Б - соразмерность объектов-пространств человеку, соразмерность физическая-психологическая.

2. Обеспечение соразмерности всего – это необходимость решения задачи соотношения между собой двух указанных видов соразмерностей. Решению этой задачи в рассматриваемом случае предопределено происходить следующим парадоксальным образом.

2.1. Приняты заведомо избыточные по площади псевдо-кварталы – «блоки» (см. выше).

2.2. Для гипертрофированных псевдо-кварталов надо обеспечить соразмерность вида А (абстрактную-геометрическую). Избыточная территория требует избыточно высоких зданий по её периметру для визуального удержания некой функционально-пространственной-эстетической целостности создаваемого комплекса.

2.3. Безусловное обеспечение соразмерности вида А блокирует возможность обеспечения соразмерности вида Б – соразмерности физической-психологической. Этот вид соразмерности, определяемого со стороны удобства пребывания человека в пространстве, обречён быть принесённым в жертву намеренно избыточной, абстрактной-геометрической высотности объектов-пространств.

2.4. Проявление такой жертвы – это компромисс: в результате должно быть принято то, что не есть ни А, ни Б, а есть то, что обычно называется, как «ни то, ни сё». В этом проявляется принцип неизбежной несвободы архитектора в обстоятельствах, заданных **несистемой ТАГ**.

2.5. Неизбежно возникает парадокс в виде избыточных пространств дворов – пустынных дворов. В ситуации необсуждаемого сохранения эксклюзивности и ей сопутствующих

¹⁷⁷¹ В первоисточнике это рис. 1.13.2.5Б на стр. 79 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

характеристик (изолированность, тишина, асоциальность) должна обеспечиваться декоративность-нефункциональность таких дворов (в частности, не должны появляться места для спортивных игр – «места производства шума»), а избыточное пространство пустынных дворов должно разбиваться на относительно изолированные части посредством специально придуманных дополнительных конструкций.

3. Итог – предопределённое *несистемой ТАГ* недоиспользование *градостроительного потенциала территории* при том, что предложенное решение должно позиционироваться как пример, якобы, удачного архитектурно-планировочного решения.



Рис. 16¹⁷⁷² – иллюстрация ситуации, которая: 1) в общих чертах объяснена в пункте 1.13.2.4 первоисточника; 2) поначалу может показаться уникальной-образцовой (в смысле желания ей подражать - тиражировать пример); 3) подлинный смысл которой обнаруживается только в процессе последовательного рассмотрения ряда следующих, неразрывно связанных друг с другом положений несубъективного характера.

1. *Несистема ТАГ* – это машина, при работе которой используется широкий арсенал средств по производству благ для *альфа-бенефициаров строительства* за счёт недодачи-непредоставления некоторого объёма благ, полагающихся иным горожанам – *бета-бенефициарам строительства*.

2. Указанный арсенал включает все средства, поскольку все они охватываются крайними полюсами противоположных возможностей.

3. Первый полюс: недодача горожанам качества, которое упраздняется намеренно избыточным количеством. Это самый распространённый, почти тотальный подход.

4. Второй полюс – редко применяемый, образ которого представлен на данном рис. 16: недодача обычным горожанам количества за счёт передачи эксклюзивного-уникального качества альфа-бенефициарам строительства – качества, сосредоточенного на территории, закрытой для бета-бенефициаров строительства. У этого полюса-подхода есть своя «логическая технология», которая, однако, обречена быть противоречивой, и которая должна складываться из следующих положений:

а) ситуация сомнительного баланса между «недодачей и передачей количества и качества» должна быть оправдана. В принципе нет никакого иного способа для такого оправдания, как только предъявление аргумента, согласно которому требование недодавать количество ради эксклюзивного качества – это, якобы, требование охраны исторической среды в конкретном месте города;

¹⁷⁷² В первоисточнике это рис. 1.13.2.4 на стр. 76 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

б) указанное требование (а) может быть оправданным, справедливым лишь тогда, когда такая охрана обеспечивается не отторгаемой от граждан возможностью созерцать охраняемые объекты непосредственно – «не по картинкам, а вживую»;

в) принятие требования б (которое является императивным и которое не может остаться не принятым в условиях подлинного-справедливого правового градорегулирования) равнозначно упразднению проекта, представленного на данном рис. 10 - упразднению, поскольку представленный проект может существовать только при обязательном условии полной физической изоляции соответствующей территории от всего иного, соседнего неэксклюзивного окружения.

5. В отношении данного примера-кейса выводы таковы:

- рассмотренную ситуацию следует воспринимать не как случайную, единичную, но как типологическую – готовую для неоправданного тиражирования в части образования анклавов отторгнутых от города и рядовых горожан территорий;

- отсутствует возможность непротиворечивым образом оправдать наличие такой типологической ситуации. Это означает, что она, наряду с иными типологическими ситуациями (в данном тексте рассмотренными) привносит свою лепту в копилку недоиспользования градостроительного потенциала развития города;

- логика применения *несистемы ТАГ* развёртывается по своим внутренним законам. В частности, они понуждают создавать псевдо-правовые технологии использования исторической застройки исключительно ради необщих-частных интересов-выгод альфа-бенефициаров строительства двояким образом – посредством: 1) «использования путём недоиспользования» исторической застройки (что демонстрирует рассмотренный типологический пример); 2) «охранения памятников ради их упразднения»¹⁷⁷³.

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, 2, 3 ... 32.							
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)

Рис. 17¹⁷⁷⁴ – подтверждение того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* не может происходить иное, как только следующее – должны обнаруживаться такие факты:

1) факт практически полной независимости от расположения (будь то центр, середина, или периферия города) почти одинаковой, мало различимой от места к месту типологии неэксклюзивных жилых комплексов (ЖК) из многоквартирных домов – МКД;

2) факт, согласно которому почти каждый отдельный объект-комплекс имеет избыточно широкий диапазон квартир (от самых маленьких до самых больших), что указывает на:

- наличие для каждой отдельной локации несоразмерного смешения недружественных жилых функций, не прилаженных к потребностям разных категорий горожан;

¹⁷⁷³ См. текст «Вопрос о псевдоправовой охране памятника для его упразднения», опубликованный по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/348646230.pdf>

¹⁷⁷⁴ В первоисточнике это таблица 1.13.2.1А, точнее, фрагмента таблицы, на стр. 61 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

- взаимное блокирование возможностей полного-максимального пространственного развёртывания одних функций (например, функции использования придомовых дворов-пространств) по причине препятствования тому со стороны других недружественных функций (например, «высотных-недворовых» функций) – проявление деструкции в части неиспользования *градостроительного потенциала территории города* почти в каждой его точке.

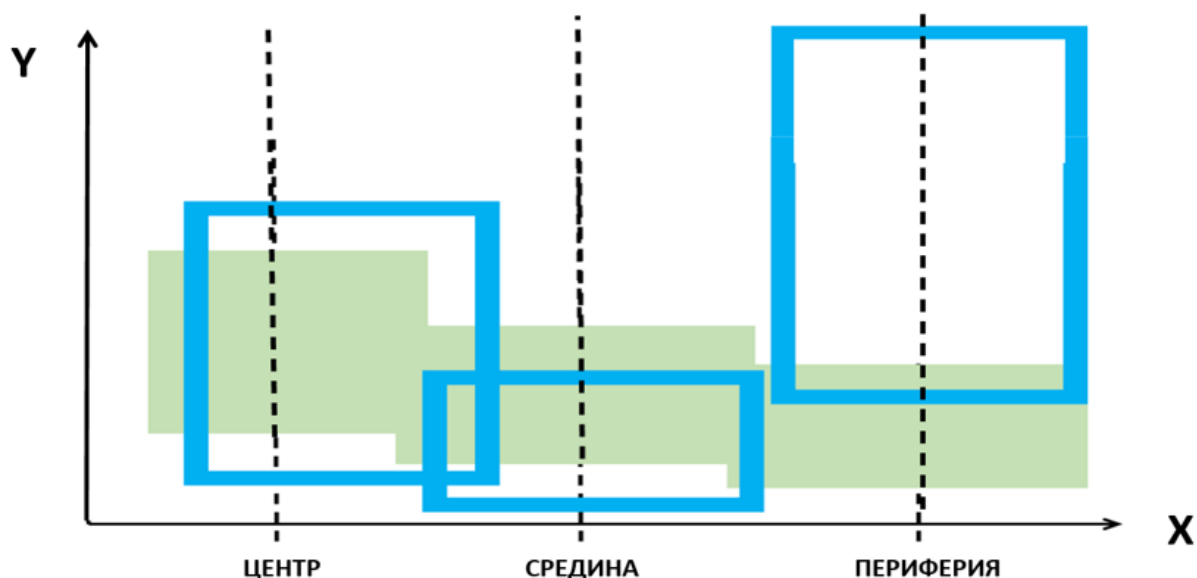


Рис. 18¹⁷⁷⁵ – символическое сопоставление морфологий застройки больших городов в части распределения по территориальным зонам (центр, середина, периферия) диапазонов площадей жилых единиц:

- ось Y – диапазоны минимальных и максимальных размеров жилых единиц для соответствующих территориальных зон;

- ось X – удаление от центра города;

- салатовый цвет – обозначение ситуации в условиях применения *несистемы ТАГ*;

- голубой контур – обозначение ситуации в условиях применения *системы ЗПГ*.

Комментарий: в условиях применения несистемы ТАГ (точнее, в условиях заинтересованного отказа от применения зонального-правового градорегулирования) морфология застройки является свободной от территориального дифференцирования – является практически идентичной-универсальной-однородной везде, несмотря на кардинальные различия мест расположения застройки. В этом отношении нынешняя ситуация применения несистемы точечного-административного градостроительства преемственно и неуклонно продолжает прежнюю ситуацию применения системы нормативно-административного градостроительства социалистического толка.

¹⁷⁷⁵ В первоисточнике это рис. 1.13.2.1Б на стр. 62 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

Рисунки 19-1 – 19-5.
Иллюстрации и пояснения к определению понятия
«соразмерная застройка»



Рис. 19-1 – образы, относящиеся к застройке вида 1, застройке антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных: 19-1-А-а – ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ (1-А) ОБ АНТРОПОЦЕНТРИЧЕСКОЙ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОСТИ

Пояснения к рис. 19-1-А-а.

Путь изучения города отмечен некоторыми вехами-понятиями, мимо которых невозможно пройти – которые должны быть осмыслены.

Одной из таких вех является понятие *соразмерная застройка*. В процессе осмысления этого понятия выясняется, в частности, следующее:

- застройка всегда соразмерна каким-либо целевым намерениям её создания¹⁷⁷⁶;
- есть застройка, целевые намерения создания которой определяются приоритетом обеспечения *ценностей пространственных базовых и над-базовых*, и есть застройка, создание которой не определяется этим приоритетом;
- в первом случае застройка является антропоцентрической, соразмерной человеку – в подлинном смысле соразмерной застройкой;
- по причине телесности человека ценностям пространственным базовым и над-базовым предопределено иметь параметрическое выражение. Это значит, что в силу объективных оснований существует параметрическая *критериальная шкала соразмерности застройки*, используя которую можно отделять жилую застройку соразмерную в подлинном, антропоцентрическом смысле от иной застройки – несоразмерной.

То, что имеет параметрическое выражение, неизбежным образом перелagается в визуальные образы. Например, такие, которые представлены на данном рисунке 19-1-А-а.

¹⁷⁷⁶ См. таблицу в пункте 5.1 определения понятия *соразмерная застройка*.



Рис. 19-1 – образы, относящиеся к застройке вида 1, застройке антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных:
 19-1-А-б – иллюстрации к вопросу (1-А) об антропоцентрической пропорциональности

Пояснения к рис. 19-1-А-б.

Жилой застройки антропоцентрическая пропорциональность – это то, что в составе **критериальной шкалы соразмерности застройки** представлено совокупностью взаимосвязанных параметров и характеристик. Представлено не только параметрами безопасности (параметрами с индексами Б, В1, В2¹⁷⁷⁷), но и «параметрами удобства-комфортности проживания» – параметрами функциональными-социальными-психологическими (параметрами с индексами Г, Д, Е, Ж), теми параметрами, которые предопределяют существенным образом также и эстетический облик застройки.

Среди параметров удобства-комфортности проживания не может не быть, то есть необходимым образом должны быть представлены такие параметры как «дворовость-квартальность застройки», «периметральность-уличность застройки» (параметры с индексами Г, Д) – те параметры, которые в сочетании с иными параметрами (этажность, плотность застройки – параметры с индексами А, В1, В2) определяют то, что в подлинном смысле **соразмерная застройка** городская:

- не может быть иной, как только дворовой-квартальной-уличной застройкой (лишь малое количество из длинного ряда возможных примеров такой застройки представлены на данном рисунке 19-1-А-б);

- не может быть анти-дворовой, анти-квартальной, анти-уличной застройкой, то есть не может быть микрорайонной застройкой – застройкой, не обладающей неотъемлемыми для соразмерной жилой застройки характеристиками периметральности, квартальности, уличности. Примеры такой застройки см. ниже на рис. 19-1-Б-а (правый блок), рис. 19-2.1-2.2 (правый блок), рис. 19-3.4, рис. 19-5.

¹⁷⁷⁷ См. таблицу в пункте 5.3 определения понятия *соразмерная застройка*.



Рис. 19-1 – образы, относящиеся к застройке вида 1, застройке антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных: 19-1-Б-а – ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ (1-Б) - ВОПРОСУ О ЦЕЛОСТНОСТИ, ОБОЗНАЧАЕМОЙ СЛОВСОЧЕТАНИЕМ «ДВОР – ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА – КВАРТАЛ – УЛИЦА»

Пояснения к рис. 19-1-Б-а.

Сопоставление является наиболее эффективным способом для обретения понимания того, что существует в противоположных проявлениях. В том числе для понимания разницы между *соразмерной застройкой* (явленной примерами дворовой-квартальной-уличной застройки – левый блок рисунков) и несоразмерной застройкой (явленной современными примерами микрорайонной застройки - правый блок иллюстраций того, что ныне принято называть «человейниками»).

Во-первых, для наглядности сопоставления полезным является сличение «портретов» двух видов застройки, отображённых на *критериальной шкале соразмерности застройки*. В случае с представленными примерами микрорайонной застройкой в виде «человейников» показательным является красный-оранжевый цвет этой шкалы – цвет, который символизирует отсутствие в застройке таких параметров и характеристик, которые соответствовали бы параметрам, характеристикам соразмерной застройки. Исключением являются показатели плотности застройки, которые могут быть либо «зелёными», либо «красными» - по усмотрению застройщика в части выбора между соразмерностью и несоразмерностью. Такое «усмотрение» является знаменательным. Дело в том, что в действующем законодательстве в относительно недавнем времени были упразднены пороговые значения этих показателей (обозначены индексами В1 и В2), упразднены в статусе юридически значимых требований безопасности. Такое упразднение (выполненное не без лоббирования *альфа-бенефициаров строительства*) потребовалось для юридического оправдания и содействия производству

той выгодоприобретательной застройки, которая и получила впоследствии название «человейники»¹⁷⁷⁸.

Во-вторых, при сопоставлении видно, что в случае дворовой-квартальной-уличной застройки как бы само собой возникают ситуации, когда формируются некие пространственные-социальные целостности – те по периметру очерченные целостности, из которых слагаются смысловые и целевые компоненты того, что называется функционированием города.

В-третьих, при создании микрорайонной застройки как бы само собой (то есть, как бы ненамеренно со стороны проектировщика) неотвратимо-всегда возникает следующая ситуация (см. верхний рисунок в правом блоке). Любой фрагмент микрорайонного пространства не является значимой функционально-пространственной целостностью, поскольку, не будучи обрамлённым по периметру, он обречён самопроизвольно утекать-растворяться в бесконечностях иных, таких же не артикулированных пространств. Создаётся ситуация, когда квази-пространства, недо-пространства взаимно растворяются и поглощают друг друга, уплывая в бесконечности не-пространств. Эта ситуация является ничем иным, как морфологическим-социальным умалением-дискредитацией города – его как бы не осознанным упразднением.

В-четвёртых, в этом месте дают о себе знать требования логики неотвратимым предъявлением вопроса, который именно здесь должен быть поставлен-зафиксирован для его дальнейшего осмысления – для того, чтобы по завершении изучения понятия *соразмерная застройка* приступить к формулированию ответа – к мысленному разрешению следующей коллизии.

С одной стороны, есть основания полагать, что мы живём в ту эпоху, когда главным должен быть не приоритет выживания горожан любой ценой, но приоритет антропоцентрический, включающий среди прочего нацеленность на обеспечение *ценностей пространственных базовых и над-базовых* – приоритет обеспечения законодательно-принудительных условий для недопущения создания несоразмерной застройки (например, в виде «человейников»), но для создания соразмерной застройки.

С другой стороны, ныне обнаруживаются факты в отношении порядка градорегулирования и морфологии застройки мегаполиса, которые свидетельствуют, что главным является не этот, но противоположный приоритет, в действительности ориентирующий на выживание горожан любой ценой – ценой отвержения приоритета антропоцентрического, ценой утверждения в законодательстве элементов несистемности-экстремальности¹⁷⁷⁹, ценой внедрения в каждую единицу площади городской территории немереного-нелимитированного-максимального объёма застройки несоразмерной, когда в качестве абсолютного приоритета принят главный несистемный принцип действий *альфа-бенефициаров строительства*.

Таким образом, уже здесь выясняется, что объективно существует и ждёт своего решения методологическая задача осмысления указанной коллизии¹⁷⁸⁰.

¹⁷⁷⁸ См. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка* – положения, относящиеся к «застройке выгодоприобретательной».

¹⁷⁷⁹ См., например, обсуждение новелл законодательства в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>

¹⁷⁸⁰ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.



Рис. 19-1 – образы, относящиеся к застройке вида 1, застройке антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных: 19-1-Б-6 – ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ (1-Б) – ВОПРОСУ О ЦЕЛОСТНОСТИ, ОБОЗНАЧАЕМОЙ СЛОВСОЧЕТАНИЕМ «ДВОР – ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА – КВАРТАЛ – УЛИЦА»

Пояснения к рис. 19-1-Б-6.

Помимо прямых доказательств и аргументов, являющих нашему пониманию более высокую степень рациональности и приоритетности дворовой-квартальной-уличной застройки по сравнению с микрорайонной застройкой, существуют аргументы косвенные. Например, явленный на данном рисунке тот аргумент, что не могут быть упразднены из сознания проектировщиков, но должны оставаться и действительно остаются в арсенале их профессиональных приёмов и мотиваций представления о ценности подлинных городских пространств – пространств, оконтуренных по периметру, тех пространств, которые препятствуют созданию бесформенной городской жизни, но содействуют её функционально-пространственному и социальному структурированию - совершенствованию.

Однако, предопределено быть тому, что в нынешних условиях продолжающегося функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства* указанные положительные проявления обречены испытывать деформации, как минимум, в виде следующих неизбежных проявлений.

Во-первых, должны время от времени появляться рецидивы неуверенности, как бы капитуляции перед соблазнами микрорайонной застройкой путём проектирования, создания пространств, не обрамлённых по периметру, - пространств, утекающих, растворяющихся в бесконечностях иных, таких же не артикулированных, не городских пространств (см. нижний правый рисунок).

Во-вторых, в указанных условиях предопределено существовать и проявляться скрытому, не произносимому «страху» проектировщика перед заказчиком-застройщиком (представителем клана *альфа-бенефициаров строительства*) по следующей причине. Проектирование и создание соразмерной застройки в виде дворовой-периметральной-

квартальной-уличной застройки – это риск «недобора» объёма объектов по сравнению с ситуацией их «перебора» в случае несоразмерной застройки¹⁷⁸¹. Этот риск «недобора» должен компенсироваться посредством создания в ином месте «перебора» объёма застройки несоразмерной – застройки вида 3.1, 3.2, 3.3 (застройки выгодоприобретательной псевдодворовой, тычковой-торчковой, смешанной – см. пункт 5.2 в определении понятия **соразмерная застройка**). Проявление указанного явления отображено на левом нижнем фрагменте рассматриваемого рисунка.

В-третьих, в указанных условиях даже «внутри» проектируемой, создаваемой дворовой-периметральной-квартальной-уличной застройки обозначенный «страх» должен проявляться в виде «перебора» застройки. Об этом в более наглядном и детальном виде говорится в комментариях к рисунку 19-3.1, представленному ниже.

Обнаруживается парадокс. С одной, стороны неизбежно и неупразднимо существует у проектировщиков стремление профессионально делать своё дело - создавать соразмерную застройку. С другой стороны, это стремление должно подавляться и действительно подавляется в условиях применения **несистемы точечного-административного градостроительства**. Несмотря на указанное положительное стремление проектировщиков результирующим итогом чаще всего является не соразмерная застройка, но, скорее, несоразмерная застройка – несоразмерная главным образом по причине понуждения к «перебору» её объёма. Удостоверение этого парадоксального факта явлено «портретом» рассмотренных примеров застройки – указанием её расположения на **критериальной шкале соразмерности застройки** (на данном рис. 19-1-Б-б см. диаграмму справа).

¹⁷⁸¹ См. **перебор застройки, недобор застройки**.



Рис. 19-1 – образы, относящиеся к застройке вида 1, застройке антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных: 19-1-В – ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ (1-В) – ВОПРОСУ О МОРФОЛОГИЧЕСКИХ ПОДМЕНАХ И ПРОТИВОПОЛОЖНОСТЯХ

Пояснения к рис. 19-1-В.

Морфологическая сущность застройки уясняется при сопоставлении противоположностей, а противоположностям свойственно последовательно умножаться по «принципу домино». Следующие взаимообусловленные противоположности существуют и умножаются неизбежным образом в условиях функционирования противоположных *типов градорегулирования* при *дуализме законодательства*:

(1) противоположность приоритетов при создании застройки (противоположность приоритета антропоцентрических ценностей и приоритета выгодоприобретательных ценностей¹⁷⁸²);

(2) противоположность проявлений законодательства, обеспечивающего противоположные приоритеты при создании застройки;

(3) противоположность типов градорегулирования, утверждаемых согласно противоположным проявлениям законодательства, обеспечивающего противоположные приоритеты при создании застройки;

(4) противоположность видов застройки (соразмерная застройка и несоразмерная застройка), предопределённых к созданию под воздействием противоположных типов градорегулирования, функционирующих согласно противоположным проявлениям законодательства, обеспечивающего противоположные приоритеты при создании застройки.

Понимание того, что есть соразмерная застройка, можно приобретать не только прямым образом (как это выполнено в основном тексте настоящей Азбуки¹⁷⁸³), но и «от обратного» - посредством обретения понимания того, что есть несоразмерная застройка. Если посредством прямых аргументов обнаружено, что городская соразмерная застройка – это застройка дворовая-квартальная-периметральная-уличная, то следует спросить, как определяются

¹⁷⁸² См. таблицу в пункте 5.1 определения понятия *соразмерная застройка*.

¹⁷⁸³ См. *соразмерная застройка*.

компоненты несоразмерной застройки, а именно, что такое не-двор, не-квартал, не-улица. Сформулируем такие определения, используя для этого также и данный рис. 19-1-В.

Не-двор – это то, что с некоторого момента перестаёт быть двором – пространством не только для прохода сугубо функционального, транзитного-независимого, отрешённого от окружения и окружающих, но и для совместного пребывания-общения, взаимного эмоционального и интеллектуального обогащения участников некоторого неформального сообщества граждан, проживающих в зданиях, периметральное расположение которых и создаёт пространство, называемое двором и используемое для такого пребывания-общения, особенно детьми, гражданами среднего и пожилого возраста. Не-двор в определённых случаях определёнными субъектами может считаться благом и потому может целенаправленно создаваться путём упразднения двора двумя способами¹⁷⁸⁴:

1) умалением пространства двора вплоть до приведения его к размерам, которые меньше минимально необходимого, путём несоразмерного уменьшения его площади и умножения этажей периметральных зданий – путём создания «колодцев» вместо подлинных дворов (см. фрагменты правого блока рассматриваемого рисунка);

2) небрежением к периметральным зданиям, замещением их на тычковую-торчковую застройку (как более соответствующую выгодоприобретательным ценностям, особенно в условиях содействия нелимитированному-произвольному повышению её этажности), что ведёт к утеканию-растеканию пространства «во все внешние стороны» - к фактическому упразднению внутреннего пространства двора как функциональной-пространственной ценности и цельности (см., например, нижний фрагмент в правом блоке рассматриваемого рисунка).

Здесь следует обратить особое внимание на неизбежное существование знаменательного противоречия между профессиональными склонностями проектировщиков и давящими на них намерениями-заданиями со стороны *альфа-бенефициаров строительства*. Такие склонности не позволяют полностью отказаться от функциональной и эстетической артикуляции пространств, в том числе, пространств в виде дворов – по периметру очерченных. Поэтому при создании тычковой-торчковой застройки высотной предопределено было возникнуть, а потому и возникла некая морфологическая новелла в виде стилобата, по нижним этажам объемлющего «пучки» тычковых-торчковых высоток. Однако, не всё так просто... Выясняется, что здесь мы имеем дело не столько с проблемой сугубо функциональной-пространственной-композиционной, но с проблемой социальной. А проблемы такого рода не поддаются решению посредством изобретения механистических-композиционных приёмов, даже привлекательных в их эстетическом проявлении¹⁷⁸⁵. Эту не случайно обнаруженную, важную тему следует более детально обсудить при рассмотрении ниже представленного рисунка 19-3.3 в виде фрагментов его правого блока.

Не-квартал – это образование, ставшее неизбежным следствием упразднения двора по причине утраты периметрального обрамления застройкой, ставшей безразличной одновременно и к упразднённому внутреннему пространству двора, и к внешнему пространству улицы.

Не-улица – это то, что образуется как неизбежное следствие образования не-квартала – следствие создания не-двора – следствие упразднения двора.

Совокупность реально существующих и целенаправленно создаваемых образований, называемых не-двор, не-квартал, не-улица – это свидетельства возникновения не городской застройки, когда собственно городская застройка замещается застройкой не городской – суть застройкой микрорайонной. Принудительная логика такого замещения раскрыта в пояснениях к ниже представленному рисунку 19-3.4.

¹⁷⁸⁴ В рассматриваемых случаях цель – это результат главенствования приоритета выгодоприобретательного (см. таблицу пункта 5.1 в определении понятия *соразмерная застройка*).

¹⁷⁸⁵ См. *пространственность-социальность*.

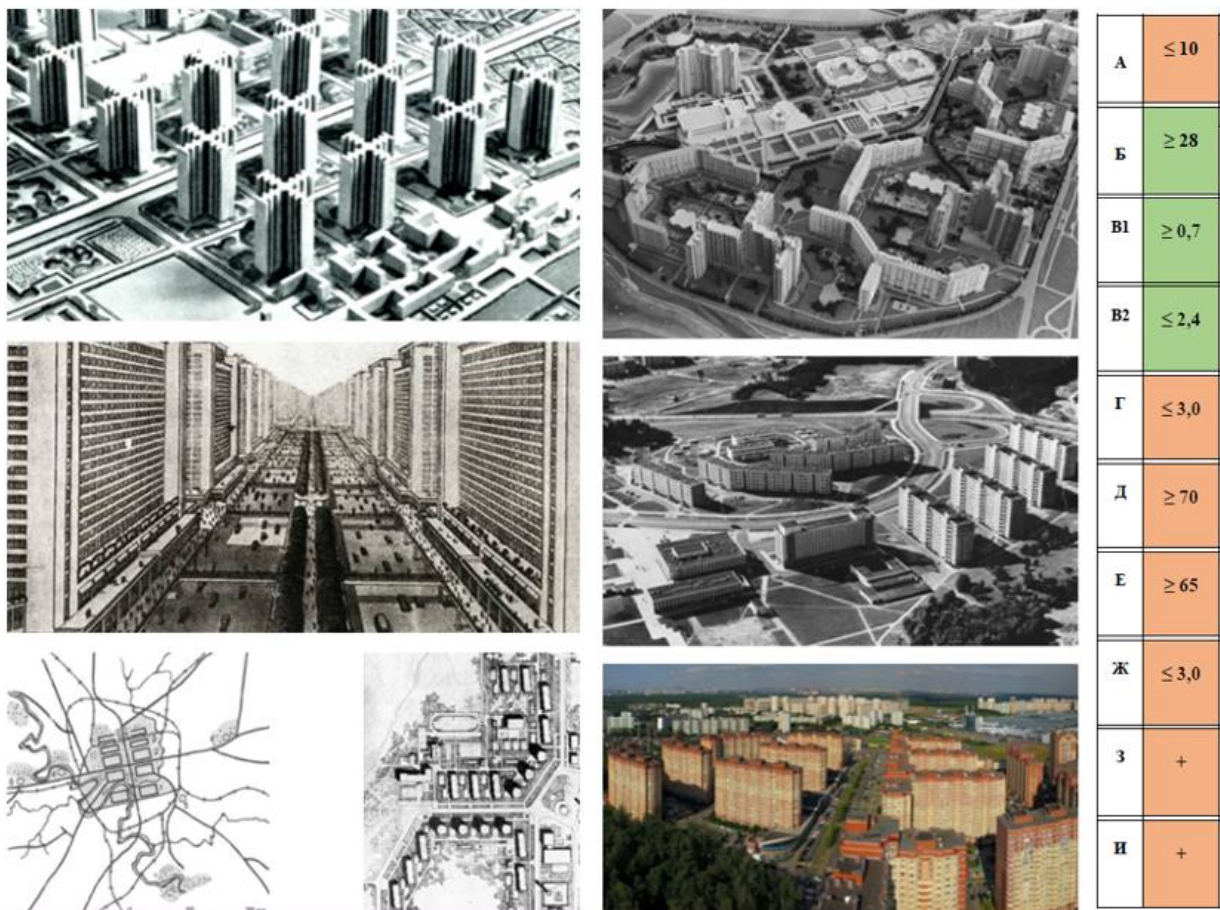


Рис. 19-2.1-2.2 – образы, относящиеся к застройке вида 2.1 и 2.2 - застройке, соразмерной представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики, - застройке средне-этажной и высокэтажной:

ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О ГЕНЕЗИСЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ВИДА 2.1 И 2.2

Пояснения к рис. 19-2.1-2.2.

В некоторый исторический период времени:

- предопределено было начаться тому, что затем было названо урбанизацией – тому, что было связано с активным притоком населения из срединных и периферийных районов страны в центральные города и недостаточностью имеющегося жилищного фонда для принятия прибывающих. В силу склонности идеологов от человечества решать возникающие проблемы кардинально должны были возникнуть идеи сугубо технологические – идеи принесения в жертву морфологических структур старых городов новым гигантским строительным структурам в образе «человейников» (см. левый блок рассматриваемого рисунка);

- возникло общество, провозглашавшее себя обществом равенства и справедливости, которое во главу угла ставило приоритет функционально-технологических ценностей для ускоренного развития города как системы и не забывать о приоритете антропоцентрических ценностей для качественной жизни горожан (см. таблицу в пункте 5.1 определения понятия *соразмерная застройка*). Результатом такого сочетания должна была стать несоразмерная индустриальная микрорайонная застройка (см. правый блок), создаваемая, однако, в условиях юридически значимого признания *ценностей пространственных базовых*;

- обществу, исповедовавшему приоритет функционально-технологических ценностей в сочетании с признанием юридически значимых ценностей пространственных базовых, суждено было уступить место обществу, для которого главным приоритетом для развития города должен был стать приоритет выгодоприобретательный, ради которого должно было состояться формально-юридическое упразднение ценностей пространственных базовых (см. нижний фрагмент рисунка 19-2.1-2.2 и таблицу п. 5.1 в основном тексте Азбуки).

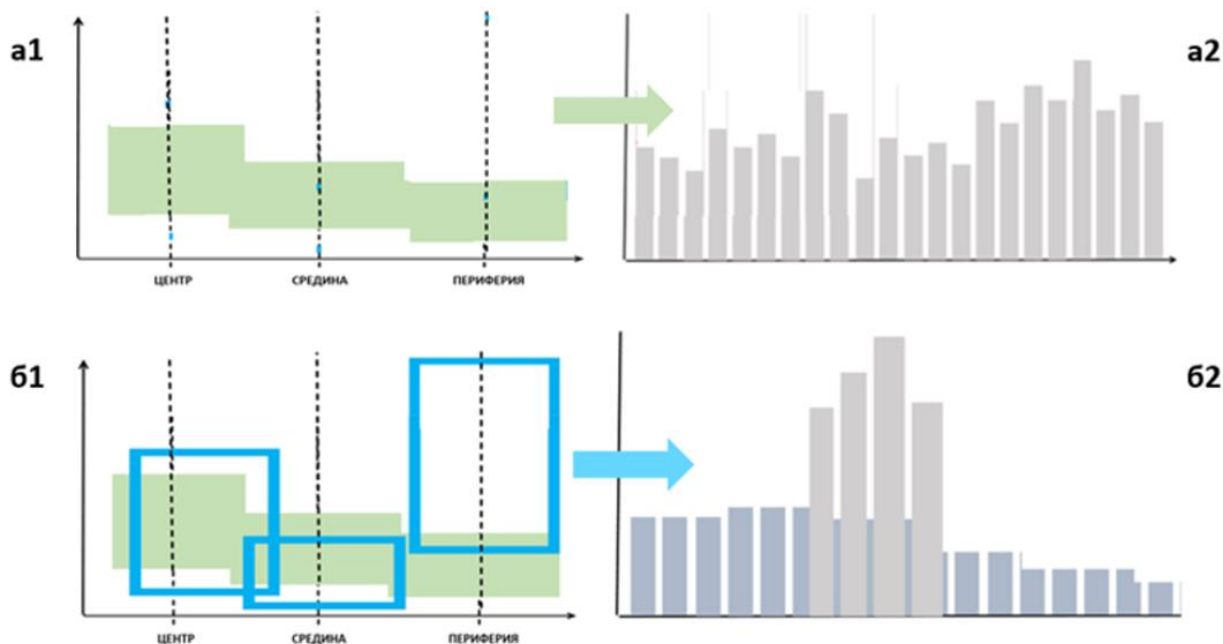


Рис. 19-2.3А (воспроизведение рис. 8) – образы, относящиеся к застройке вида 2.3 - застройке, соразмерной представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики, - застройке функционально-технологической, «небоскрёбной», локально сконцентрированной:
 А - иллюстрации к вопросу о необходимости сочетания в градорегулировании мегаполиса противоположного: (1) возможностей нелимитированного экономического-строительного развития и (2) сохранения дифференцированных базовых ценностей пространственных

Пояснения к рис. 19-2.3А.

В дополнение к ранее данным пояснениям относительно рис. 8 (здесь специально повторно размещённому с обозначением 19-2.3А) следует принять к сведению также и следующие пояснения.

В условиях мегаполисов в составе группы застройки 2 (застройки функционально-технологической – соразмерной представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики) неизбежно, как бы сам собой должен возникать, а потому и возникает в своё время такой вид, как застройка функционально-технологическая «небоскрёбная», сконцентрированная-собранная в специальных локациях¹⁷⁸⁶ (см. символическое отображение «всплеска небоскрёбов» на фрагменте б2 рассматриваемого рисунка).

Этот вид «небоскрёбной» застройки может обмануть и часто обманывает тех отечественных специалистов от проектирования, которые пока ещё не научились отличать и сочетать в своём понимании вопросы сугубо технологические и вопросы сугубо правовые. Суть обсуждаемой здесь темы определяется следующими положениями.

Мегаполис лишь тогда выполняет своё предназначение – эффективно функционирует, когда он (точнее, власти, призванные обеспечивать его развитие) одновременно и постоянно решает две предположительно диаметрально противоположные задачи:

1) выполняет функцию молоха - позволяет внедрять в себя «всё» без ограничений – идеи, технологии, деятельность, людей, финансы, застройку и проч.;

2) не позволяет упразднить-демонтировать-деформировать **базовые ценности пространственные**, в соответствии с которыми инерционно существует-проживает коренное население мегаполиса.

Сама возможность решения этих задач находится в области целенаправленного структурирования морфологии застройки. А возможность их не проигрышного решения является единственной. Находится эта возможность в области создания морфологии

¹⁷⁸⁶ См. таблицу в пункте 5.2 основного текста Азбуки.

застройки конусообразной-поляризованной-дифференцированной (см. фрагмент б2 на изучаемом рисунке).

Посредством решения первой задачи перенаправляются основные «энергетические потоки» и, соответственно, строительные объёмы в мега-центр мегаполиса – перенаправляются за счёт создания там особого правового режима, заведомо снимающего все верхние ограничения для максимальной этажности застройки на каждом земельном участке в пределах указанного территориального образования с особым правовым статусом. Такое перенаправление освобождает остальные территории мегаполиса от избыточного давления избыточной застройки. Развитие остальных территорий «спасается» от произвола – регулируется посредством правового-градостроительного зонирования, закрепляющего в параметрическом виде *ценности пространственные базовые и над-базовые*.

Прямо противоположная ситуация складывается в условиях функционирования *несистемы точечно-административного градостроительства*, когда такого перераспределения «энергетических потоков» происходить не может, поскольку исходно отвергнуто применение подлинного правового-градостроительного зонирования, а при его отсутствии формирование на указанных выше правовых основаниях мега-центра (центров) мегаполиса становится невозможным, вместо этого должен формироваться на принципах «рисования» высотный центр заведомо недостаточный по объёму, но зато с неизбежностью дополняемый по всей территории города разбегающимися «неприкаянными небоскрёбами» при том, что остальные территории подвергаются фактически не регулируемому, избыточному строительному давлению, которое безропотно этими территориями принимается, поскольку в жертву такому давлению должны приноситься *ценности пространственные базовые и над-базовые*, то есть заведомо должна создаваться, а потому и создаётся несоразмерная застройка как проявление процесса морфологического деструктурирования города.

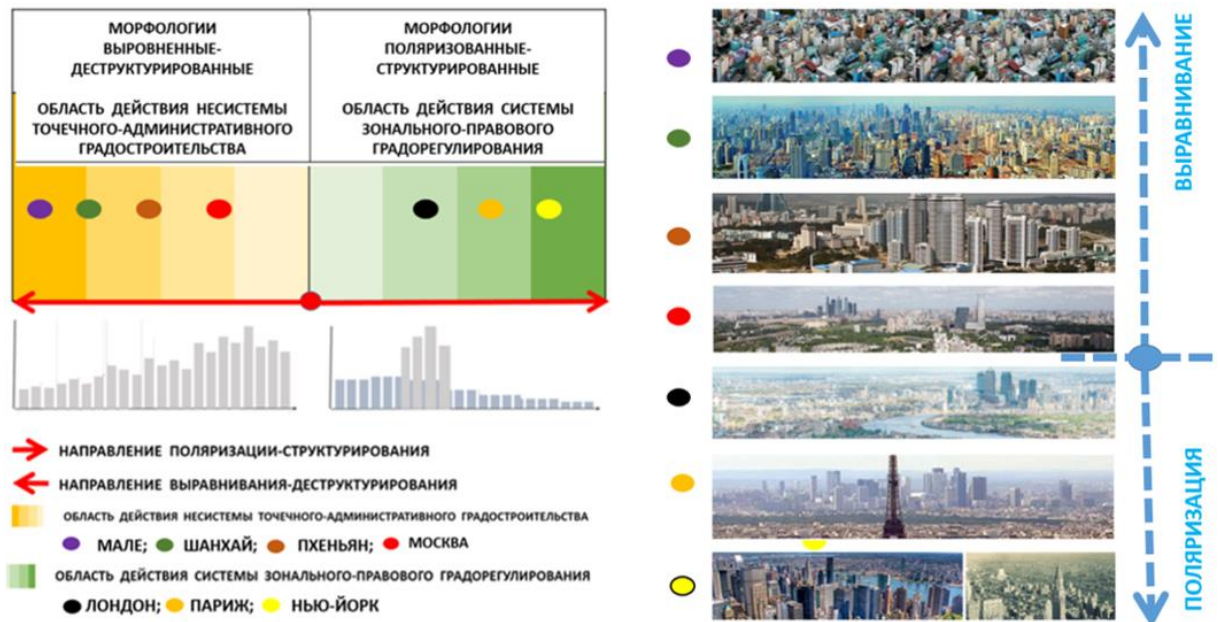


Рис. 19-2.3Б – образы, относящиеся к застройке вида 2.3 - застройке, соразмерной представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики, - застройке функционально-технологической, «небоскрёбной», локально сконцентрированной:

Б - иллюстрации к вопросу о необходимости сочетания в градорегулировании мегаполиса противоположного: (1) возможностей нелимитированного экономического-строительного развития и (2) сохранения дифференцированных базовых ценностей пространственных

Пояснения к рис. 19-2.3Б.

Как выяснилось в процессе осмысления предшествующего рисунка 19-2.3А, эффективность функционирования мегаполисов зависит не в последнюю очередь от морфологического устройства их застройки – морфологии, которая может быть представлена в альтернативных проявлениях с разной степенью выраженности противоположностей: либо как морфология конусообразная-поляризованная-дифференцированная, либо как морфология выровненная-неполяризованная-недифференцированная.

Могут представлять определённый интерес аналитические опыты по выстраиванию на сопоставительной шкале различных мегаполисов морфологии застройки с позиции обнаружения степени их приближенности к той, или иной альтернативе. В частности, практический интерес такого сопоставления может быть связан с *прогнозом изменений морфологии застройки мегаполиса*.



Рис. 19-2.2 – образы, относящиеся к застройке вида 2.2 - застройке, соразмерной представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики, - застройке высокоэтажной: ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О «САМОПРОИЗВОЛЬНОЙ» ПОДМЕНЕ ПРИОРИТЕТОВ - ЦЕННОСТЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ЦЕННОСТЕЙ МОРФОЛОГИЧЕСКИХ

Пояснения упреждающие к рис. 19-3.1-3.2-3.3.

При обсуждении предшествующего рисунка 19-2.1-2.2 выяснилось, что предопределено было возникнуть этапу развития общества, когда главным приоритетом для развития города должен был стать приоритет частного выгодоприобретения, ради реализации которого должно было состояться и состоялось формально-юридическое упразднение *ценностей пространственных базовых*. Вследствие такого упразднения с неизбежностью возникли такие виды несоразмерной застройки как¹⁷⁸⁷: застройка выгодоприобретательная псевдодворовая (см. левый блок рисунка), застройка выгодоприобретательная тычковая-торчковая (см. срединный блок рисунка), застройка выгодоприобретательная, смешанная из псевдодворовой застройки и тычковой-торчковой застройки (см. правый блок рисунка).

Сводная объективная характеристика «несоразмерности» указанных видов застройки обнаруживается в виде свидетельств несубъективного характера – того, что имеют место следующие факты:

- факт создания чего-то промежуточного (как смеси негативного и позитивного) - того, негативная часть чего получила почти научное определение - не-двор, не-квартал, не-улица (см. пояснения к рис. 19-1-В)¹⁷⁸⁸. Здесь обнаруживается явление специфического «феномена создания промежутков из смесей» (см. далее осмысление его сути в пояснении к рис. 19-3.3);

¹⁷⁸⁷ См. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*.

¹⁷⁸⁸ Здесь следует обратить внимание на неустранимость в заданных условиях следующего парадокса. С одной стороны, происходит отрицание – создание не-двора, не-квартала, не-улицы. С другой стороны, взамен отрицаемому в принципе не может быть создано что-то новое-положительное (по причине его отсутствия в области существования) – новая морфология, которая оправдывала бы такое отрицание. Суммирование «с одной стороны» и «с другой стороны» неизбежно и неотвратно порождает имитации – пониженное качество форм.

- факт почти полного расхождения шкалы параметров и характеристик анализируемой застройки с *критериальной шкалой соразмерности застройки* (см. на рисунке «красную» диаграмму справа).



Рис. 19-3.1 – дополнительные образы, относящиеся к застройке вида 3.1 - застройке выгодоприобретательной псевдодворовой: ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О НЕИЗБЕЖНОСТИ ТОГО, ЧТОБЫ В УСЛОВИЯХ НЕСИСТЕМЫ ТОЧЕЧНОГО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙКА ВИДА 3.1 СТАНОВИЛАСЬ ЗАСТРОЙКОЙ НЕ ДВОРОВОЙ, А ПСЕВДОДВОРОВОЙ

Пояснения к рис. 19-3.1.

Не случайно то, что ситуация, отображаемая на левом блоке этого рисунка, частично уже осмысливалась ранее, когда обнаружился парадокс, согласно которому в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства* положительное стремление проектировщиков создавать соразмерную застройку часто оборачивается возникновением несоразмерной застройки – несоразмерной по причине негласного понуждения проектировщиков к «перебору» её объёма¹⁷⁸⁹ (см. выше рис. 19-1-Б-б, а также пояснения к нему).

Правый блок данного рисунка 19-3.1 показывает технологию неотвратимого-принудительного (в указанных условиях) создания «перебора» объёма застройки, а именно следующим образом:

а) сначала организуется территория в планировочном отношении – вполне корректно и соразмерно. См. верхний фрагмент правого блока рисунка, а также на диаграмме (на критериальной шкале соразмерности застройки) см. зелёным цветом обозначенный параметр под индексом Г;

¹⁷⁸⁹ См. *перебор застройки, недобор застройки.*

б) в рамках намеченных, соразмерных по площади кварталов планируется застройка с этажностью и плотностью, превышающей крайние пределы соразмерности – иногда существенно превышающей (см. параметры под индексами А, В1, В2);

в) вопрос о нахождении золотой середины - грани между допустимым и недопустимым «перебором» объёма застройки каждый раз должен решаться индивидуально с учётом готовности потенциальных потребителей жилья в конкретном месте и применительно к конкретному проекту безропотно воспринимать предлагаемую им подмену соразмерной продукции на несоразмерную в части её окружения – городской среды;

г) существуют различные профессиональные инструменты для содействия воспитанию у потенциальных потребителей строительной продукции склонности легко и безропотно принимать завышенные локальные объёмы застройки ради занижения их требований к окружению – городской среде. Такие инструменты относятся преимущественно к декорированию фасадов¹⁷⁹⁰;

д) в итоге то, что первоначально планировалось создавать как дворовую-квартальную-соразмерную застройку неотвратимо обращается (под действием волшебной палочки особого типа градорегулирования) в противоположное, в застройку несоразмерную – застройку в виде дворов-колодцев. В застройку, которая действительно является несоразмерной, но которая, как правило, несоразмерной не воспринимается как по причине действия **феномена безразличного притяжения любой морфологии застройки**, так и по причине состоявшегося в силу предопределённости упразднения критики архитектурного творчества со стороны градорегулирования, а также по причине применения указанных выше отвлекающих-завлекающих средств - декоративных спецэффектов.

Обнаруженный феномен создания особой технологии по производству перебора объёмов застройки требует более широкого рассмотрения ради обретения аутентичной оценки ныне применяемого типа градорегулирования – **несистемы точечного-административного градостроительства**¹⁷⁹¹.

¹⁷⁹⁰ Дополнительно о технологии создания подмен соразмерной строительной продукции на несоразмерную продукцию в части понуждения потребителей к принятию пониженных требований к её градостроительному качеству и контексту см., например, рис. 5, 6, 7 и комментарии к ним.

¹⁷⁹¹ См. **перебор застройки, недобор застройки**.



Рис. 19-3.2 – дополнительные образы, относящиеся к застройке вида 3.2 - застройке выгодоприобретательной тычковой-торчковой: ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О НЕИЗБЕЖНОСТИ ТОГО, ЧТОБЫ В УСЛОВИЯХ НЕСИСТЕМЫ ТОЧЕЧНОГО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙКА ВИДА 3.2 ВОЗНИКАЛА ТАКЖЕ И КАК ПРОЯВЛЕНИЕ ПСЕВДОДВОРОВОСТИ, ПСЕВДОКВАРТАЛЬНОСТИ - «МАТРЕШЕЧНОЙ ПЛАНИРОВКИ», СОБИРАЕМОЙ ИЗ УРБАН-ВИЛЛ

Пояснения к рис. 19-3.2.

Предопределено быть тому, чтобы:

- в условиях функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства* с неизбежностью возникала выгодоприобретательная тычковая-торчковая застройка высотная (см. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*);

- создание каждого вида застройки отвечало бы, как правило, не одному, но нескольким целевым приоритетам. В частности, для тычковой-торчковой застройки приоритетами для её создания являются не только главный приоритет выгодоприобретательных ценностей *для альфа-бенефициаров строительства*, но и второй приоритет функционально-технологических ценностей, а также третий приоритет соответствия создаваемой тычковой-торчковой застройки тем ценностям, носителями которых являются её приобретатели (см. таблицу в пункте 5.1 основного текста Азбуки);

- в определённых случаях ценности третьего приоритета могут не совпадать с ценностями, воплощёнными в тычковой-торчковой застройке высотной (см. рис. 19-3.1-3.2-3.3, средний блок), в отличие от ценностей, воплощённых в том же виде тычковой-торчковой застройки, но не высотной, а средне- и малоэтажной.

Для указанных случаев также существуют морфологические предопределения, которые описываются следующими положениями:

(а) невозможно малоэтажной и средне-этажной тычковой-торчковой застройке быть преобразованной механистическим образом в противоположный вид застройки – в застройку дворовую-квартальную-периметральную;

(б) невозможность, обозначенная положением (а), проявляется в том, что каждое здание в составе малоэтажной и среднеэтажной тычковой-торчковой застройке (каждый урбан-блок) как бы намеренно-осознанно (или наоборот – не намеренно, не осознанно) лишается двора, но зато приобретает со всех сторон вокруг себя некое множество улиц;

(в) невозможность, обозначенная положением (б), есть ничто иное, как утверждение «матрёшечной планировки» - планировки анти-городской, неосознанно отрицающей необходимость создания того, что является исходным признаком наличия самого города как целостностей в виде неразрывности пространства и его наполняющей (а также предопределяющей его характеристики и параметры) социальной жизни - ***пространственности-социальности***.

Иными словами, обнаруженное явление в практике малоэтажной и средне-этажной тычковой-торчковой застройки (зафиксированное на данном рис. 19-3.2) оказалось неизбежным свидетельством создания в условиях действия ***несистемы точечного-административного градостроительства*** несоразмерной городу застройки.

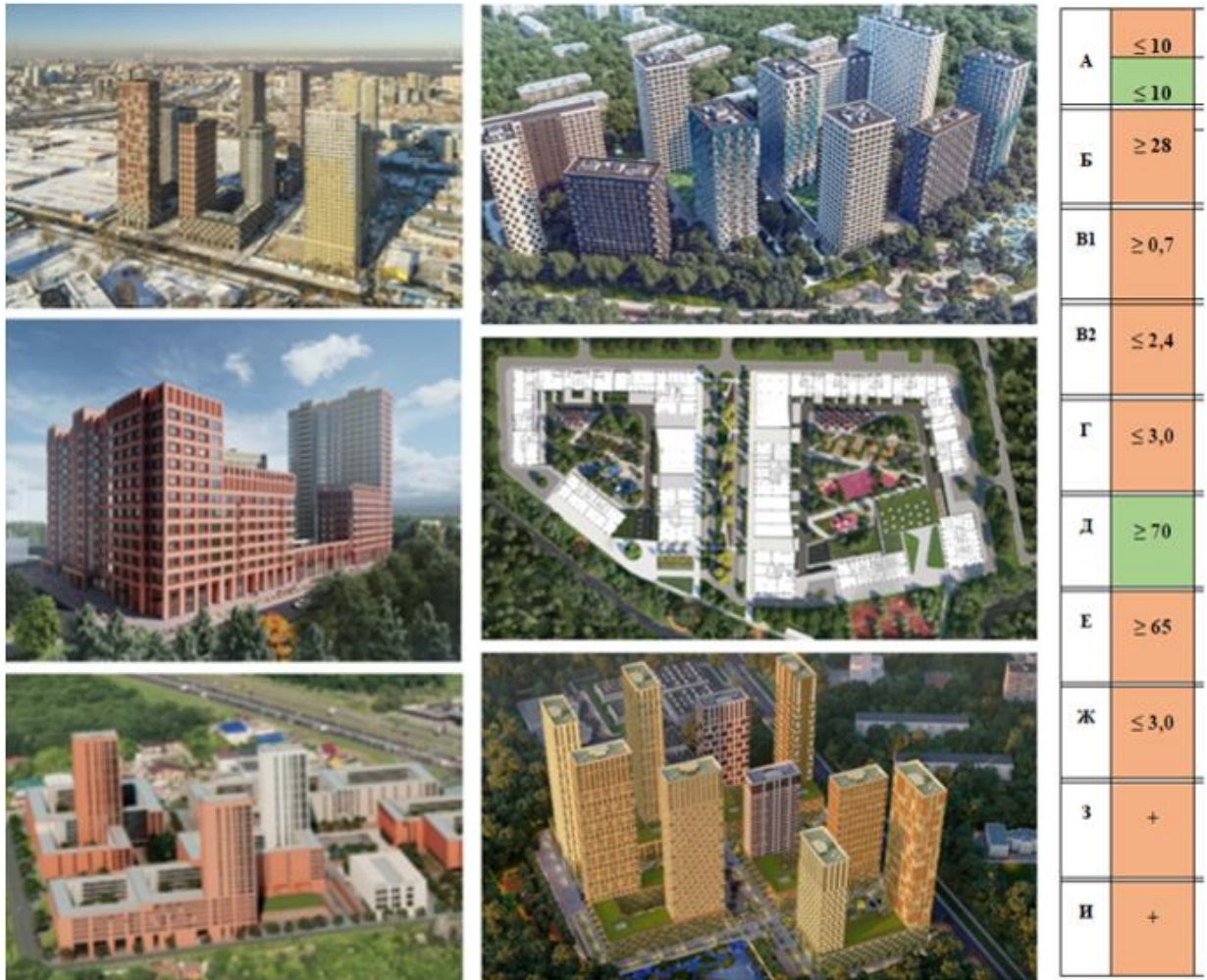


Рис. 19-3.3 – дополнительные образы, относящиеся к застройке выгодоприобретательной, смешанной из псевдо-дворовой застройки и тычковой-торчковой застройки:

ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О НЕУПРАЗДНИМОСТИ БАЗОВЫХ ЦЕННОСТЕЙ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ И ОСОБЕННОСТЯХ ИХ МОРФОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЯВЛЕНИЙ В УСЛОВИЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ НЕСИСТЕМЫ ТОЧЕЧНО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Пояснения к рис. 19-3.3.

Универсальное правило, согласно которому любой вид застройки создаётся под воздействием разнообразных комбинаций из целевых-ценностных приоритетов (см. таблицу в пункте 5.1 определения понятия *соразмерная застройка*), модифицируется в условиях функционирования *несистемы точечно-административного градостроительства*, неизбежно являя «феномен создания промежутков из морфологических смесей противоположного» (см. пояснения к рис. 19-3.1-3.2-3.3). В частности, «промежутков» в виде смесей из дворовой-квартальной застройки и из тычковой-торчковой застройки (виды застройки 3.1 и 3.2 – см. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*).

Согласно другому правилу методологического характера при смешении противоположного неизбежно происходит умаление значимости-силы каждого из смешиваемых компонентов, которые по причине их противоположности друг другу препятствуют полноценному развёртыванию-проявлению каждого из них. Создаётся то, что должно называться уничижительным словом «промежуток». Подтверждением действия этого универсального методологического правила является ныне распространённый пример, при котором пытаются смешать в морфологическом устройстве одного жилого комплекса

застройку тычковую-торчковую высотную и застройку дворовую-квартальную невысокую. В этом случае по объективным законам логики и морфологии должно происходить, а потому и происходит следующее.

Во-первых, знающие своё дело проектировщики не могут противостоять приказам *альфа-бенефициаров строительства* создавать «перебор» объёмов застройки в каждой локации-площадке¹⁷⁹², что наилучшим образом обеспечивается созданием именно высотной тычковой-торчковой застройки. Одновременно они не могут не сознавать, что посредством такого вида застройки город деформируется (в него внедряются не-дворы, не-кварталы, не-улицы – см. пояснения к рис. 19-1-В), не могут не стремиться к тому, чтобы как-то ослабить эти негативные проявления. Для такого ослабления предположительно есть способ – объединить пучёк высотных тычков-торчков стилобатом – имитатором двора (см. средний фрагмент правого блока данного рисунка).

Во-вторых, при таком механистическом соединении (которое обязательно должно быть оформлено эстетически - привлекательно) двор не может быть подлинным - функциональным (по причине заведомо созданной несоразмерности-непропорциональности объёма функций и малой величины предназначенного для них пространства), обречён быть декоративным-имитационным. Кроме того, нельзя забывать о том, что не вместившиеся в пространство локального комплекса функции будут самопроизвольно перенаправляться-перетекать во вне, за пределы комплекса - в город как пассивный приёмник всего невмещённого в локальные комплексы, создание которых целенаправленно обеспечивается градорегулированием, направляемым приоритетами *альфа-бенефициаров строительства*.

В-третьих, посредством стилобатов – имитаторов дворов, объёмлющих высотные тычки-торчки, обеспечивается создание закрытых от внешнего окружения эксклюзивных сообществ горожан, происходит вольное, или не вольное содействие процессу распространения сегрегированных образований в городе¹⁷⁹³.

¹⁷⁹² См. *перебор застройки, недобор застройки*.

¹⁷⁹³ См. *пространственность-социальность, социальность-пространственность*.



Рис. 19-3.4 – дополнительные образы, относящиеся к застройке выгодоприобретательной - застройке вида 3.1, 3.2, 3.3: иллюстрации к вопросу о предопределённости быть тому, чтобы при функционировании несистемы точечного-административного градостроительства в центральных и срединных территориях мегаполиса городская-квартальная застройка замещалась негородской-неквартальной-микрорайонной застройкой

Пояснения к рис. 19-3.4.

Предопределено было, чтобы в рассматриваемом мегаполисе максимально проявились интересы-потребности *альфа-бенефициаров строительства* – проявились на псевдо-законодательном уровне посредством утверждения *несистемы точечного-административного градостроительства*. В свою очередь собственная логика функционирования этой несистемы предопределила неизбежность осознанной и неосознанной реализации следующих положений:

(1) отвержение из практики применения института правового-градостроительного зонирования;

(2) отвержение вида (1) равнозначно отвержению правовых инструментов, посредством которых регулируются такие важные для поддержания рациональной морфологии застройки города параметры как максимальные размеры кварталов, образуемых в различных частях города (параметры юридически значимые – те, которые в обязательном порядке должны быть соблюдены), и связанные с ними юридически значимые показатели минимальной плотности улично-дорожной сети;

(3) при наличии положений (1), (2) и при ситуации, когда приобретаются для жилой застройки не маленькие по площади территории, расположенные в около-центральной части, срединной части города, должно происходить, а потому и происходит следующее:

- застройщики заведомо являются свободными от юридически значимых обязательств рационально распланировать территорию по причине намеренного создания ситуации отсутствия положения-требования (2). Рациональная планировка означала бы передачу до 15-20% площади территории городу для организации улиц, остро необходимых для его нормального-рационального функционирования, – передачу того, что обеспечивает дополнительный доход застройщику от дополнительных объёмов застройки на дополнительной территории. В условиях функционирования указанной несистемы такая передача означала бы прямое противоречие *главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства*, что недопустимо;

- невыполнение положения (2), заведомо и намеренно упразднённого в статусе юридически обязательного требования, означает ничто иное, как отказ от создания дворовой-квартальной-уличной застройки, собственно городской застройки, – утверждение целевой

позиции по созданию неуличной застройки, то есть, застройки микрорайонной (аналог такой застройки см. левый блок рассматриваемого рисунка¹⁷⁹⁴).

Несубъективной логикой предопределённый итог. В указанных условиях микрорайонная-неуличная, по сути негородская застройка, в центре города создаваемая, обладает рядом объективных проявлений - несистемных характеристик, которые суммируется следующими положениями:

а) в обозначенных условиях создаваемый вид застройки является типологическим – не случайным, но обречённым на повторение, тиражирование;

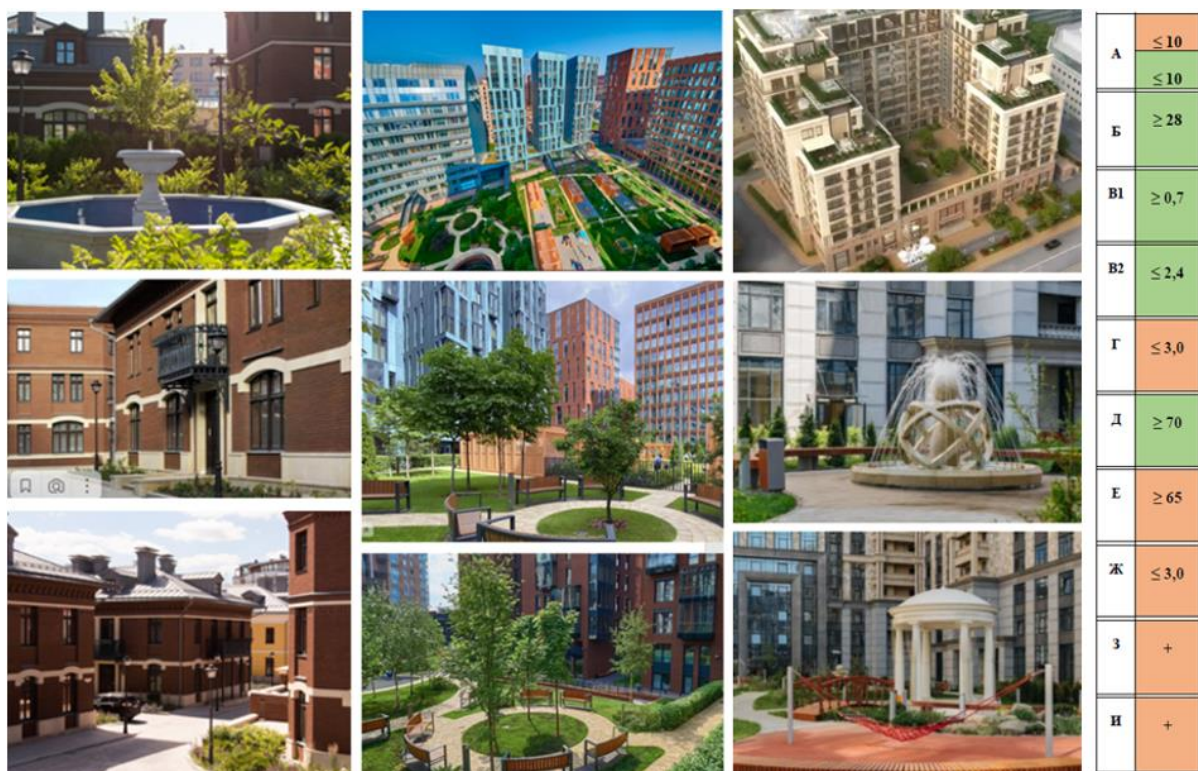
б) имеет место заведомо низкий, или недостаточный уровень интегрированности-включённости жилого комплекса в процессы функционирования города по причине того, что такие процессы осуществляются не иначе, как только по соответствующим коммуникативным каналам – улицам, которые в указанных случаях почти намеренно не создаются¹⁷⁹⁵;

в) должна усиливаться предопределённая морфологическими-планировочными причинами автономность комплекса по отношению к городу благодаря связке: увеличение территории для постановки дополнительных объектов (увеличение за счёт отказа от создания необходимых внутренних улиц) – рост этажности объектов в контексте расширенных пространств – недостаточность улично-коммуникативных связей, выводящих население комплекса во вне – в город, ставший «внешним-чужим» для локального жилого комплекса;

г) положения б) и в), определяя несоразмерность данного вида застройки с позиций морфологических-функциональных, «компенсируются» тем, что они являют эту же застройку вполне соразмерной, но с противоположных позиций – с позиций соответствия *главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства*.

¹⁷⁹⁴ См. также пояснения к рис. 19-1-В, где даны определения понятиям «не-двор», «не-квартал», «не улица».

¹⁷⁹⁵ Или создаются не в подлинном, имитационном виде, так называемых, «урбан-блоков» - см. пояснения к рис. 14.



**Рис. 19-4.1 – образы, относящиеся к застройке вида 4.1 - застройке эксклюзивной-элитарной мало- и средне-этажной в виде клубных домов-комплексов:
ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О ВЫБОРЕ ПРИОРИТЕТОВ В УСЛОВИЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ НЕСИСТЕМЫ ТОЧЕЧНОГО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

Пояснения к рис. 19-4.1.

Следующие особенности должны характеризовать данный вид застройки 4.1 – застройки эксклюзивной-элитарной мало- и средне-этажной (см. таблицу пункта 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*):

1) предопределено быть тому, чтобы *главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства* проявлялся бы также и в том, чтобы создавались самые разнообразные виды застройки, вплоть до диаметрально противоположных видов, включая также и те виды застройки, для создания которых отсутствуют, намеренно снимаются все финансовые ограничения со стороны заказчиков;

2) по причине снятия финансовых ограничений этот вид эксклюзивной-элитарной застройки должен в наибольшей степени соответствовать морфологическим проявлениям ценностей пространственных. Действительно, факт высокого уровня такого соответствия зафиксирован на шкале справа – на *критериальной шкале соразмерности застройки*. Тем не менее, для данного типа застройки в принципе невозможно состояться полному соответствию с показателями этой шкалы по следующим причинам: отсутствие потребности в достижении минимального уровня инфраструктурной сбалансированности застройки (индекс Е); отсутствие необходимости в социализации жителей в пределах комплекса (индекс Ж); эксклюзивность как негласное освобождение комплекса от необходимости быть соразмерным градостроительному окружению в его морфологических, функциональных, социальных проявлениях (индексы З, И);

3) последняя характеристика как эксклюзивная независимость комплексов от градостроительного контекста обнаруживает себя двумя видами типологических случаев:

а) первый типологический случай, когда заведомо малый, недостаточный объём неинтенсивных функций (по причине их эксклюзивности-элитарности) внедряется «не туда» - в то место в городе, где ради рационального, сбалансированного градоустройства необходимо размещать существенно больший объём функций с более высоким уровнем их интенсивности

(см. левый блок рассматриваемого рисунка, а также рис. 16 с более подробными ситуативными пояснениями);

б) второй типологический случай, когда некоторый объём функций эксклюзивных-элитарных располагается на относительно большой по площади территории, которая по причине её относительного «избытка» обречена в некотором отношении недоиспользоваться, а по соображениям рациональности должна была бы предназначаться под иные функции – более интенсивные и менее эксклюзивные-элитарные (см. средний блок рассматриваемого рисунка, а также рис. 14, 15 с более подробными ситуативными пояснениями¹⁷⁹⁶);

4) в предшествующем положении 3) зафиксировано противоречие, которое является закономерным, то есть неизбежным для *несистемы точечного-административного градостроительства*. Со стороны альфа-бенефициаров строительства – со стороны выполнения приоритетной задачи максимизации прибыли, *градостроительный потенциал территории* используется должным образом. Со стороны же системного, рационального градорегулирования имеет место недоиспользование градостроительного потенциала территории;

5) наблюдаемые со стороны системного, рационального градорегулирования недостатки данного вида застройки эксклюзивной-элитарной мало- и средне-этажной должны «оправдываться» её высокими эстетическими качествами, а по причине наличия таких качеств в некоторых случаях должно происходить как бы совмещение этого вида застройки 4.1 с иным видом застройки 4.3 – «застройкой символической по намерению, как бы адресованной вечности, предназначенной удивлять - быть визуальной демонстрацией эстетического честолюбия властных и иных субъектов» (см. таблицу в пункте 5.2 основного текста Азбуки, а также рис. 19-4.3 и пояснения к нему);

б) очевидно, что эксклюзивная-элитарная застройка вида 4.1 не может существовать иначе, как только в условиях её физической изоляции от иного, неэксклюзивного окружения, то есть её создание должно содействовать распространению процессов пространственного фрагментирования города и сегрегации его населения на относительно автономные, независимые социальные группы.

¹⁷⁹⁶ Следует обратить внимание на то, что при втором типологическом случае обнаруживается необходимость уяснения того, как в процессе проектирования обнаруживается двойственная сущность понятия *пропорциональность застройки*.



Рис. 19-4.2А – дополнительные образы, относящиеся к застройке эксклюзивной-элитарной в виде локально не сконцентрированных, отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных» небоскрёбов:

4.2А - ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О ТОМ, ЧТО ПРИ ФУНКЦИОНИРОВАНИИ НЕСИСТЕМЫ ТОЧЕЧНОГО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ПРИОРИТЕТОМ ПРИ РЕШЕНИИ ВОПРОСОВ О СОЗДАНИИ ЦЕНТРА КОНЦЕНТРАЦИИ НЕБОСКРЁБОВ ПРЕДОПРЕДЕЛЕНО БЫЛО СТАТЬ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕКОРАТИВНОСТИ

Пояснения к рис. 19-4.2А.

Подлинное понимание морфологических проявлений феномена небоскрёбов в мегаполисах может быть обретоено не иначе, как только в процессе и по результатам сопоставления особенностей их создания в диаметрально противоположных правовых условиях – при *системе зонального-правового градорегулирования* и при *несистеме точечного-административного градостроительства*.

Все мегаполисы при всех типах градорегулирования обладают общим для них свойством: они нуждаются в активном развитии посредством почти непредсказуемого наращивания ввысь нелимитируемого-максимального объёма застройки. Далее происходит их раздвоение на противоположные морфологические группы сообразно тому как происходит «приращение небоскрёбами»: либо (1) концентрированно-локализованно в одном-двух местах, либо (2) неконцентрированно-разбросанно по всему городу.

1. Концентрированному-локализованному в одном-двух местах наращиванию мегаполиса небоскрёбами предопределено происходить при *системе зонального-правового градорегулирования* согласно следующим положениям (см. правый блок данного рисунка).

Во-первых, рассматриваемый процесс является результатом проявления двойственной ситуации. С одной стороны, имеется правовое-градостроительное зонирование – нерушимое юридическое признание ценностей пространственных, в том числе явленных запретами-пределами в отношении видов застройки, её плотности и высоты. С другой стороны, есть непреодолимое давление необходимости в виде динамической потребности в создании объёмов застройки нелимитированных-максимальных.

Во-вторых, указанной коллизии предопределено быть разрешённой посредством выделения в мегаполисе двух типов территорий с диаметрально противоположным

юридическим статусом. Территории вида (А) – территории почитания-сохранения пространственных ценностей, обеспечения строительного развития в некоторых предзаданных градостроительными регламентами морфологических пределах. Территории вида (Б) – территории, в границах которых все расположенные там земельные участки заведомо, согласно местному закону освобождены от необходимости соблюдать строительные пределы в части высоты объектов.

В-третьих, все земельные участки на территории вида (Б) равны между собой в правовом отношении. Это значит, что: во-первых, как на территориях вида (А), так и здесь имеется юридическая определённость в отношении будущего – имеется правовое-градостроительное зонирование, но в его особом проявлении; во-вторых, в некоторый момент наблюдаемое отсутствие небоскрёба на каком-либо земельном участке может быть гарантированно заменено его наличием в будущем – ближнем, или отдалённом. При этом морфологические возможности развития мегаполиса заведомо превышают его текущие и будущие строительные и экономические потребности. Создаётся ситуация, когда ёмкость города превышает возможности её заполнить без демонтажа значимых для горожан ценностей пространственных.

В-четвёртых, двойственная морфология мегаполиса обеспечивает две стороны его «устойчивого развития» - как «устойчивость», так и «развитие». Обеспечивается «устойчивость» посредством сохранения традиционных пространственных ценностей при использовании ограничивающего зонирования территорий вида (А). Одновременно обеспечивается «рост-развитие» посредством побуждения инвесторов, застройщиков к неограниченному наращиванию строительных объёмов при использовании зонирования территорий вида (Б).

В итоге ситуация с небоскрёбами вносит свою лепту в создание морфологии застройки конусообразной-дифференцированной-поляризованной.

2. Неконцентрированному-разбросанному наращиванию мегаполиса небоскрёбами предопределено происходить при *несистеме точечного-административного градостроительства* под давлением следующих условий и согласно следующим положениям (см. левый и средний блоки данного рисунка).

Во-первых, рассматриваемый процесс является результатом проявления двойственной ситуации. С одной стороны, его начало и дальнейшее развёртывание происходило и происходит в условиях отсутствия, точнее, упорного отторжения правового-градостроительного зонирования. С другой стороны, возникло и продолжает действовать непреодолимое давление необходимости создания объёмов застройки нелимитированных-максимальных, в том числе в виде небоскрёбов.

Во-вторых, в данном типологическом случае 2 (в отличие от описанного выше типологического случая 1) указанная двойственность ситуации является в большей степени формальной, чем содержательной. Дело в том, что отсутствие правового-градостроительного зонирования равнозначно отсутствию каких бы то ни было юридически значимых препятствий-ограничений для административного выбора мест размещения небоскрёбов в любом месте города, поскольку каждый земельный участок юридически равен каждому иному земельному участку в части бесправия - отсутствия законодательно-заблаговременно установленных прав строительного использования-развития.

В-третьих, в отношении развития событий логика предопределила и предопределяет следующее:

1) первые акции относительно создания небоскрёбов должны быть инициированы администрацией, поскольку инициатива инвесторов возникает при наличии побуждения в виде заведомо сформулированного закона, в данном случае в виде правового-градостроительного зонирования, которому предписано отсутствовать;

2) для администрации, отторгающей правовое-градостроительное зонирование, такая иницилирующая акция должна состояться не иначе, как только в виде некоторого локального

проекта. Это потому именно так должно быть, что иные формы инициирования сопрягаются с правовым-градостроительным зонированием, которое должно отвергаться администрацией, исповедующей правомерность несистемы точечного-административного градостроительства;

3) инициирующий локальный проект администрации не может быть никаким иным, как только символическим – эстетически выверенным, целостным, завершённым, привлекательным (см. левый блок данного рисунка, особенно верхний его фрагмент);

4) наблюдаемая в рассматриваемых условиях неизбежность быть инициирующему проекту символическим, эстетически выверенным, целостным, завершённым указывает на наличие, неотвратимое возникновение других видов неизбежности:

4а) неизбежность быть отвержению правового-экономического подхода к организации процесса формирования небоскрёбов в мегаполисе;

4б) неизбежность быть недостаточности объёмов «небоскрёбной» застройки в рамках инициирующего проекта, которая влечёт за собой:

- неизбежность последующего «разваливания» первоначальной композиционной целостности исходного проекта посредством вынужденного внедрения в него всё новых и новых объёмов – небоскрёбов (см. левый блок данного рисунка);

- неизбежность «вываливания» за пределы инициирующего проекта, так называемых, «неприкайнных небоскрёбов», которые вынуждены разбредаться по всей территории города (см. ниже рис. 19-4.2Б);

4в) неизбежность максимизации сознания проектировщиков, ведомых зыбкими постулатами несистемы точечного-административного градостроительства, - неизбежность изобретения так называемого, «феномена неэкономических-рисовательных небоскрёбов» (см. средний блок данного рисунка). Суть этого феномена такова¹⁷⁹⁷:

- под давлением неких формалистических представлений о, якобы, правильной организации территории – представлений, игнорирующих экономические законы функционирования мегаполиса, создаётся ситуация отрицания принципов правового зонирования, когда каждый земельный участок в формально-юридическом отношении не является равным никакому иному соседнему, рядом расположенному земельному участку;

- согласно этим представлениям по умолчанию предполагается, что нарисованное «разноправье» нарисовано навсегда – навечно. Фактически нарисовано-зафиксировано незнание о том, что с течением времени расположенные на территории небоскрёбов объекты, обделённые высотой (не небоскрёбы), обречены подпадать под давление экономических намерений эти объекты разрушить, восстановить «юридическую справедливость» и на их месте возвести подлинные небоскрёбы, ранее не нарисованные на этом месте. То есть, жизнь не будет довольствоваться ей нарисованными рамками и будет их неумолимо взрывать, указывая на бесполезность, либо на деструктивность формалистического проектирования, оставленного направляющим попечением правового градорегулирования.

В итоге ситуация с небоскрёбами вносит свою лепту в создание морфологии застройки выровненной-недифференцированной-неполяризованной.

¹⁷⁹⁷ Эта суть легче воспринимается при сопоставлении указанного феномена с приведённым в первом пункте описанием правового статуса земельных участков на территории вида (Б).



Рис. 19-4.2Б – дополнительные образы, относящиеся к застройке эксклюзивной-элитарной в виде локально не сконцентрированных, отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных» небоскрёбов: 4.2Б - иллюстрации к вопросу о предопределённости быть связи между: (а) типом градорегулирования, (б) возведением архитектурной декоративности в статус абсолютного приоритета, (в) традициями административного, неправового регулирования-проектирования, (г) недостаточностью избранной территории для создания мегацентра мегаполиса, а также (д) неизбежностью возникновения феномена «неприкаянных небоскрёбов»

Пояснения к рис. 19-4.2Б.

В условиях *несистемы точечного-административного градостроительства* предопределено возникать застройке вида (4.2) - застройке эксклюзивной-элитарной в виде локально не сконцентрированных, отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных» небоскрёбов¹⁷⁹⁸.

Причины указанного предопределения подробно изложены в пояснениях к предшествующему рисунку 19-4.2А. Распространение по городу «неприкаянных» небоскрёбов особым образом воздействует на контекст окружения в его морфологическом и социальном проявлениях¹⁷⁹⁹.

Следует обратить внимание на нижний «протяжённый» фрагмент рисунка. Он демонстрирует (вместе с иными иллюстрациями¹⁸⁰⁰) устойчивую во времени склонность проектировщиков недооценивать значимость существующего градостроительного контекста ради внедрения в него крупных объектов, наподобие «неприкаянных» небоскрёбов.

Ситуация с «неприкаянными» небоскрёбами вносит свою лепту в создание морфологии застройки выровненной-недифференцированной-неполяризованной.

¹⁷⁹⁸ См. таблицу пункта 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*.

¹⁷⁹⁹ См. *контекст градостроительный*, а также *пространственность-социальность*.

¹⁸⁰⁰ См. например, левый блок рис. 19-2.1-2.2.



Рис. 19-4.2В – дополнительные образы, относящиеся к застройке эксклюзивной-элитарной в виде локально не сконцентрированных, отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных» небоскрёбов:
 4.2В - ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ ОСМЫСЛЕНИЯ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВЕРТЫВАНИЯ МОРФОЛОГИИ ЗАСТРОЙКИ МЕГАПОЛИСА - МОРФОЛОГИИ НЕПОЛЯРИЗОВАННОЙ-ТЕРРИТОРИАЛЬНО-НЕДИФФЕРЕНЦИРОВАННОЙ-ВЫРОВНЕННОЙ

Пояснения к рис. 19-4.2В.

Необходимые положения по поводу «неприкаянных» небоскрёбов представлены в пояснениях к рис. 19-4.2А и 19-4.2Б.

В дополнение к этим пояснениям следует указать на то, что методология изучения порядка градорегулирования, проводимого совместно с изучением особенностей морфологии застройки, предопределяемой этим порядком, содержит требование, относящееся к прогнозированию изменений соответствующих событий и визуальных образов застройки¹⁸⁰¹.

Левый блок данного рисунка содержит образы нынешней морфологической реальности города, а также указания-намёки на тренды развёртывания-умножения этих образов в будущем, включая дальнейшее хаотичное распространение по городу «неприкаянных» небоскрёбов, их слияние в некую неразличимость, состоящую из тычковой-торчковой застройки, - неразличимость, отражённую на правом блоке рисунка в завершённом виде.

Правый блок – содержит визуальные символы той застройки, которой предопределено быть создаваемой в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства* в ближайшие десятилетия – символы морфологии застройки выровненной-недифференцированной-неполяризованной.

¹⁸⁰¹ См. прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса.



Рис. 19-4.3 – Застройка символическая по намерению, «адресованная вечности», предназначенная удивлять - суть визуальные демонстрации эстетического честолюбия властных и иных субъектов

Пояснения к рис. 19-4.3.

Имеется единственный вид застройки (4.3), особенности которой почти не зависят от применяемого порядка градорегулирования. Это «застройка символическая по намерению, «адресованная вечности», предназначенная удивлять - суть визуальные демонстрации эстетического честолюбия властных и иных субъектов»¹⁸⁰².

Факт наличия этого вида застройки оказывает медвежью услугу для ментального состояния и самоощущения проектировщиков, работающих в условиях функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства*. Например, в том отношении, что иногда они ошибочно полагают возможным сообразно своим представлениям, идеям, иллюзиям создавать любую застройку, особо не заботясь об объективных процессах, регулирующих созидание морфологии застройки¹⁸⁰³.

¹⁸⁰² См. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*.

¹⁸⁰³ См., например, пояснения к рис. 19-4.2А – логику развёртывания ситуации с «рисовательными небоскрёбами».



Рис. 19-5 – застройка символическая по результату – застройка, символизирующая эпоху применения соответствующего типа градорегулирования

Пояснения к рис. 19-5.

Имеется вид застройки, условно обозначаемый как вид с подвидами: «застройка символическая по результату – застройка, символизирующая эпоху применения соответствующего типа градорегулирования»¹⁸⁰⁴:

(5.1) застройка микрорайонная – застройка, символизирующая эпоху применения системы точечного-административного градостроительства социалистического толка;

(5.2) застройка в виде «человейников» – символизирующая эпоху применения несистемы точечного-административного градостроительства в условиях рыночной экономики;

(5.3) застройка антропоцентрическая, соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных – застройка, символизирующая ещё не наступившую в России эпоху применения системы зонального-правового градорегулирования.

Наиболее приближенной к подлинной соразмерной застройке является застройка вида (5.3). Об этом свидетельствует полностью зелёный цвет представленной диаграммы – суть критериальной шкалы соразмерности застройки¹⁸⁰⁵. Анализ показывает, что не единичность-эсклюзивность, но именно массовость соразмерной застройки может быть обеспечена никак иначе, как только при условии применения **системы зонального правового градорегулирования**. Это потому так происходит объективным образом, что у соразмерной застройки должны быть характеристики, параметры, достижение которых в принципе невозможно, если такая система не практикуется¹⁸⁰⁶.

¹⁸⁰⁴ См. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*.

¹⁸⁰⁵ См. пункт 5.3 определения понятия *соразмерная застройка*.

¹⁸⁰⁶ Речь идёт о параметрах, характеристиках, которые обозначены индексами Д, Е, Ж, З, И (см. пункт 5.3 определения понятия *соразмерная застройка*):

- Д: «периметральность-уличность застройки» как соответствующий минимальный процент периметра квартала, обрамлённого зданиями;
- Е: минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки;
- Ж: запрет на создание таких комбинаций квартир, которые препятствуют социализации жителей в МКД, квартале, территориальной зоне;
- З: наличие правового зонирования как обеспечение юридически значимой дифференциации видов застройки (в отношении этажности, плотности, размеров квартир) по различным территориальным зонам города;
- И: посредством правового зонирования обеспечение юридически значимой поляризации морфологии застройки города.

Застройка микрорайонная – застройка вида 5.1, символизирующая эпоху применения **системы точечного-административного градостроительства социалистического толка**, более приближена к подлинной соразмерной застройке по сравнению с застройкой вида 5.2, поскольку при создании застройки вида 5.1: а) не были упразднены базовые ценности пространственные (в частности, фактически были установлены юридически значимые запреты на создание того, что ныне называется «человейниками»); б) не регламентировались юридически значимым образом параметры, характеристики, определяющие над-базовые ценности пространственные – ценности, относящиеся не только к безопасности (физической, социальной), но и к тому, что определяет удобство, комфорт проживания.

Застройка в виде «человейников» – застройка вида 5.2, символизирующая эпоху применения **несистемы точечного-административного градостроительства** в условиях рыночной экономики в наибольшей степени не соответствует тому, что следует считать подлинной соразмерной застройкой. Происходит это неизбежно, поскольку на законодательном уровне: а) были упразднены **базовые ценности пространственные**¹⁸⁰⁷; б) не устанавливаются и не могут устанавливаться **над-базовые ценности пространственные** – при указанной несистеме в принципе не могут устанавливаться характеристики и параметры, которые на **критериальной шкале соразмерности застройки** обозначаются индексами Д, Е, Ж, З, И.

Таким образом, можно заключить, что ошибкой, точнее самообманом, является гипотетическое намерение создавать соразмерную застройку в массовых объемах, не изменив на противоположный (в правовом отношении) порядок градорегулирования.

¹⁸⁰⁷ На критериальной шкале соразмерности застройки обозначаются индексами Б, В1, В2.

СИСТЕМА - ЦИКЛ «ПЛАНИРОВАНИЕ-РЕАЛИЗАЦИЯ»

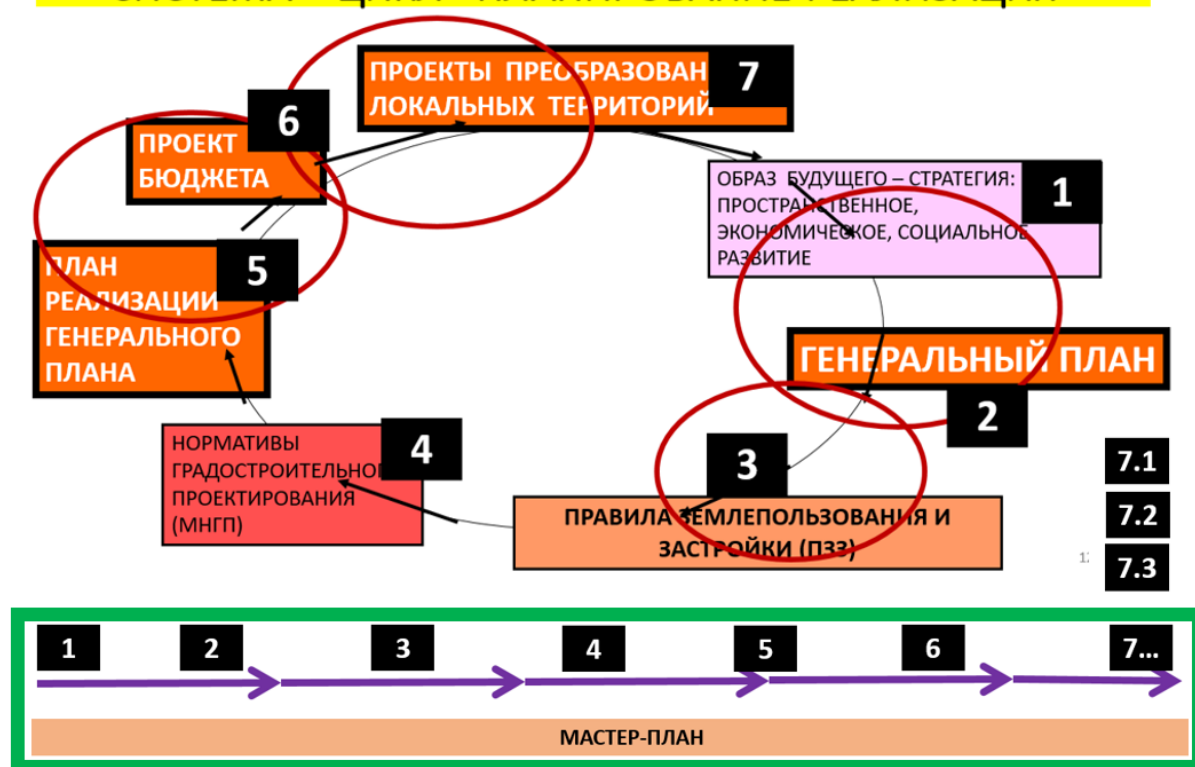


Рис. 20. Иллюстрация положительного, опереционального проявления идеи «мастер-плана» как документа-задания, «пронизывающего насквозь» все документы градостроительного проектирования – документа, который не требует законодательного регламентирования.

Пояснения – см. определение понятия *идеи для внедрения в законодательство о градорегулировании*. *Пример идеи (2) создания нового документа в двух проявлениях – ошибочном и операциональном (идея «мастер-плана»)*



Рис. 21. Иллюстрация того, что «неупакованный» и лишённый правового-градостроительного зонирования город удобен *альфа-бенефициарам строительства* для реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

Пояснения – см. определения понятий:

- *предопределения (1.2) для несистемы ТАГ в виде отказа от упреждающего межевания территорий ради создания несоразмерной застройки альфа-бенефициарами строительства;*
- *реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы ТАГ.*

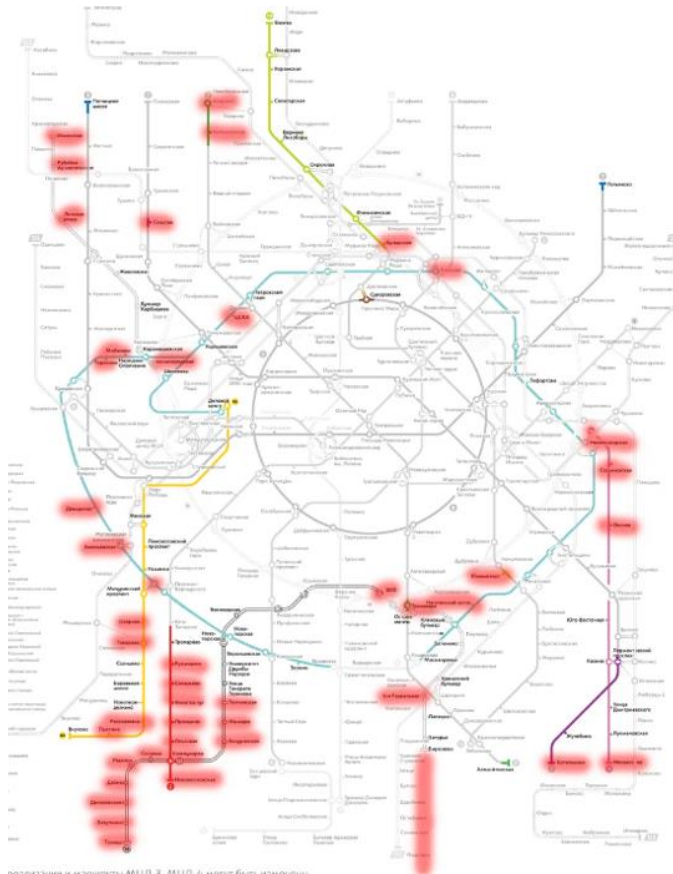


Рис. 22. Иллюстрация процесса создания в опережающем режиме магистральных транспортных артерий ради выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства в части обеспечения достаточной конкурентноспособности будущих массовых продаж жилья «в полях», вдоль таких артерий, создаваемых за бюджетные средства.

Пояснения – см. определения понятий:

- *предопределения (1.4) для несистемы ТАГ в виде неизбежных этапов процесса создания альфа-бенефициарами строительства избыточных объёмов несоразмерной застройки;*

- *предопределения (1.5) для несистемы ТАГ в виде особого порядка наращивания в мегаполисе уличной-магистральной сети, навсегда обречённой быть недогоняющей-недостаточной.*

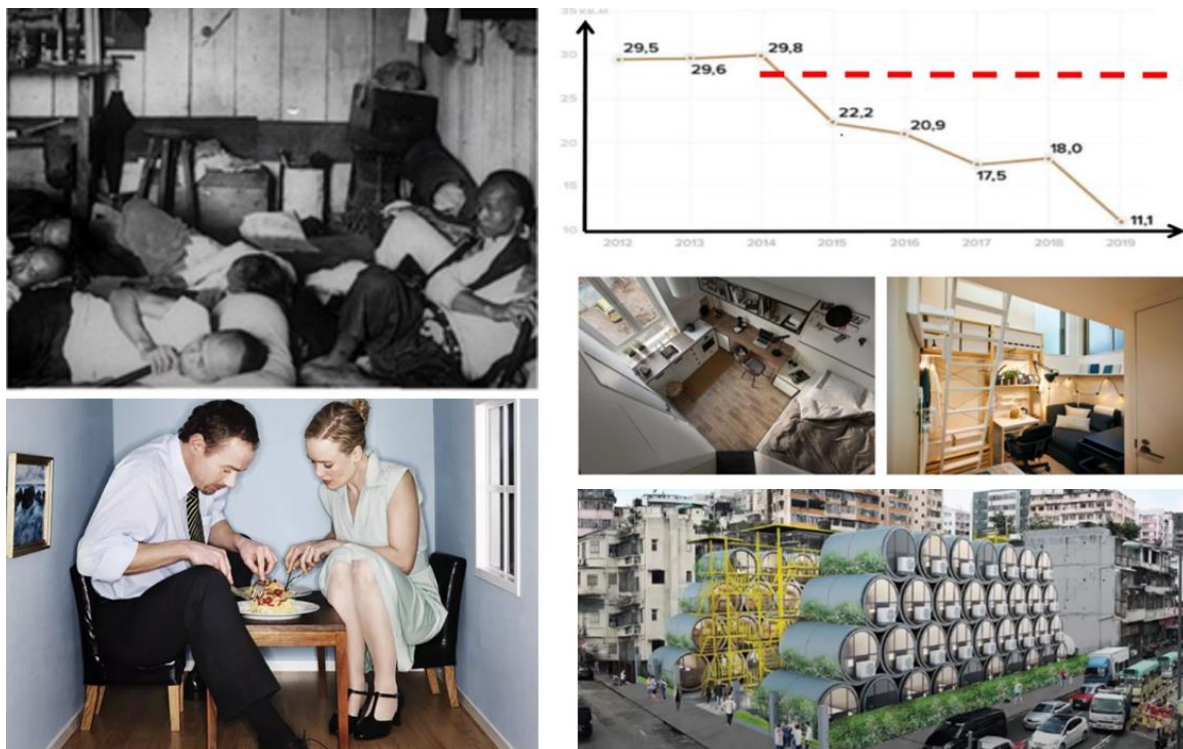


Рис. 23. Иллюстрация к вопросу о студиях – квартирах в размерах меньше минимальных-необходимых-допустимых.

Пояснения:

- см. определение понятия *студии как проявление позиции отрицания минимального-необходимого-недозволенного в градорегулировании;*

- предлагается обратить внимание на: а) правый блок рис. 23, его верхних фрагмент – на график последовательного уменьшения в период вплоть до 2020 года минимальной площади квартир, выставившихся на продажу в Москве, с 30 до 11 кв. метров¹⁸⁰⁸; б) правый блок рис. 23, его нижний фрагмент – на структуры, собранные из труб большого диаметра, предназначенные для проживания одиноких горожан в одном из южно-азиатских городов;

- см. рис. 1;

- см. рис. 4, особенно тот фрагмент пояснений, где указывается, что в специальном своде правил даётся рекомендация, согласно которой размер квартиры не может быть меньше 28 кв. метров.

¹⁸⁰⁸ Имеется информация 2023 года о выставлении на продажу студии площадью около 9 кв. метров: [Квартиру площадью 8,8 квадратного метра выставили на продажу в «Москве-Сити»: Новости \(dzen.ru\)](https://dzen.ru)



ТЕКСТ МЕСТНОГО ЗАКОНА - ПЗЗ

- МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗУ ...
- МАКСИМАЛЬНАЯ ВЫСОТА ЗАСТРОЙКИ ...
- МАКСИМАЛЬНАЯ ПЛОТНОСТЬ З-КИ ...
- ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗ.



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 № 353																
30 квм/чел	0,9		0,65		0,49		0,43	0,39	0,34	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, утверждённые Приказом Министра России от 26 августа 1998 года № 59,																
1957 г.	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	1,1	1,06	1,02	0,98	0,94	0,9	0,86	0,82	0,78
СН 41-58																
1967 г.	2,72	1,97	1,81	1,52	1,47	1,30	1,21	1,04								
СНиП 11-Ж-2-82																
1975 г.	2,30	1,80	1,56	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94							
СНиП 11-00-75																
ВСН 2-85		1,65	1,47	1,32	1,16	1,03	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59

Рис. 24. Иллюстрация того, как создаются возможности для преступлений в градорегулировании – посредством дозволения переступить через намеренно упразднённый закон.

Пояснения:

- см. определения понятий:

- *абсолютная амнистия в градорегулировании;*

- *преступление в градорегулировании – это переступление через закон путём его упразднения;*

- *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования;*

- см. также рисунки вместе с пояснениями к ним: 1, 2, 4, 23.



Рис. 25. Визуальные символы достигшей своего максимума морфологии застройки неполяризованной-недифференцированной.

Символы тотально-повсеместно выровненной морфологии застройки, или беспрерывно находящейся в процессе-потоке постоянного выравнивания посредством реализации деструктурирующего принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

Символы города-мегаполиса, упраздняющего подлинных горожан, выталкивающего их из себя в области сугубой функциональности выживания и отрешённости асоциального индивидуализма.

На данную тему см. также: *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; альтернативные виды морфологии застройки – связь с отстранённым и не отстранённым от общегородской жизни существованием горожан.*

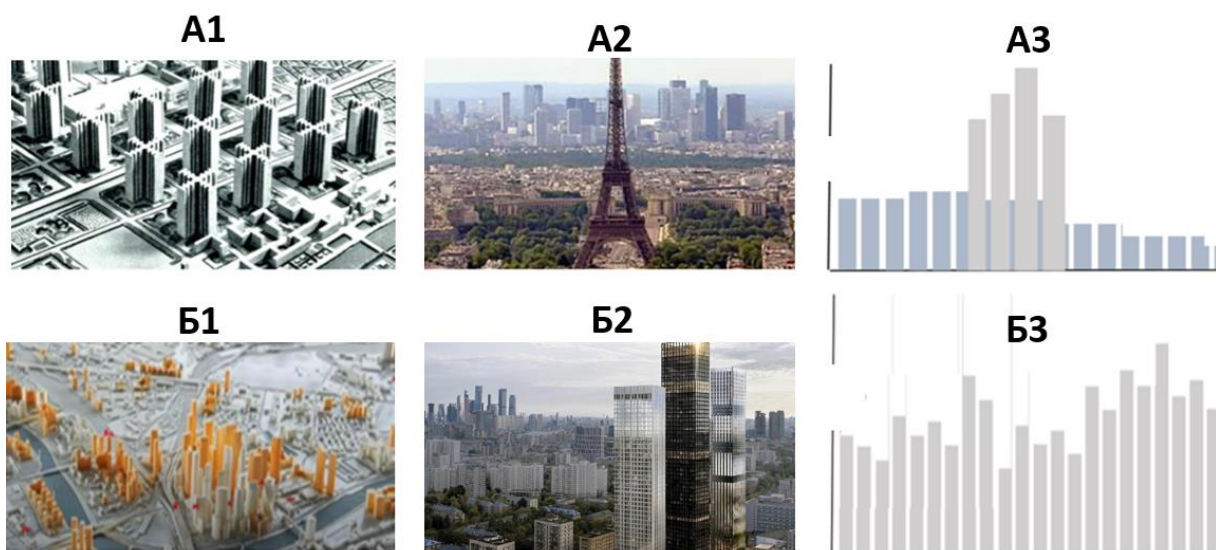


Рис. 26. Альтернативы: пример отторжения (А1-А2-А3) и пример приятия для реализации (Б1-Б2-Б3) агитационных-пропагандистских предложений по внедрению в город-мегаполис неидентичной морфологии застройки.

Обозначения:

А1 и Б1 – предложения, разрушающие идентичную морфологию застройки города;

А2 – пример отторжения неидентичных-деструктурирующих город предложений, Б2 – пример приятия неидентичных-деструктурирующих города предложений;

А3 – символическое воспроизведение идентичной морфологии застройки города-мегаполиса (модель поляризованной-дифференцированной морфологии застройки); Б3 - символическое воспроизведение неидентичной морфологии застройки города-мегаполиса (модель неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки)¹⁸⁰⁹.

¹⁸⁰⁹ Символ максимизации указанной модели (суть – символ хаотизации-деструктурирования города) представлен на рис. 25.



Рис. 27. Иллюстрации *несоразмерной застройки*, создаваемой в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)*, - создаваемой для решения проблемы аварийных многоквартирных домов – МКД (фрагменты А1, А2, А3), а также иллюстративный пример завершения существования такой *несоразмерной застройки* (фрагмент Б3: переход состояния А3 в состояние Б3).

Комментарии:

1) данный рисунок иллюстрирует определение понятия *«цикличность существования многоквартирных домов (МКД) и феномен аварийности МКД при различных типах градорегулирования»* - иллюстрирует его в той части, которая содержится в пункте 1д2.6 таблицы, прилагаемой к указанному определению (там, где говорится о последствиях номинального решения указанной проблемы);

2) логико-правовой алгоритм развёртывания процессов после предполагаемого, номинального решения проблемы аварийных МКД – решения посредством создания *несоразмерной застройки* (на месте снесённых МКД), выполненного благодаря применению *несистемы ТАГ*:

а) в период после наступления «ближайшего будущего» неизбежно будет происходить возрастание благосостояния граждан и последовательное освобождение их сознания от «давления сложившихся обстоятельств» (финансовых по преимуществу) – давления, некогда в недалёком прошлом понудившего их оставить старый МКД и переселиться во вновь построенный МКД, - понудившего принять то, что меньше минимально необходимого (в том числе в отношении минимальных размеров приобъектных пространств «дворов» МКД);

б) параллельно с тем, что обозначено в пункте (а), будут возникать ситуации, когда будут появляться у граждан возможности и желания за свой собственный счёт компенсировать некогда несправедливо недоданный им объём *ценностей пространственных базовых* –

компенсировать путём исхода туда, где указанные ценности соблюдены – не проигнорированы;

в) в результате последовательного накопления действий факторов (а) и (б) неизбежно будет происходить расширение масштабов исхода граждан из *несоразмерной застройки* – будет развёртываться процесс ветшания покидаемых МКД (недавно бывших «новыми»), процесс эрозии их социального статуса вместе с понижением стоимости жилой недвижимости, в том числе по причине возникающих и возрастающих неудобств, а также опасностей и неэкономичности проживания в «полупустых домах»;

г) с высокой вероятностью результатом совокупного действия факторов, обозначенных в пунктах (а – б - в) станет последовательно возрастающая строительная деградация соответствующих МКД – нисхождение со статуса «новые МКД» в статус «предавариные МКД» и вплоть до статуса «аварийные МКД», что потребует «раньше положенного срока» выполнить их снос наподобие того, как это представлено на фрагменте БЗ данного рисунка 27.



Рис. 28. Иллюстрации деструктивных примеров, когда при создании архитектурных объектов игнорируются требования градорегулирования – когда предполагаемые «шедевры архитектуры» свидетельствуют об отвержении-неусвоенности смыслов устройства-существования города ради корыстного сервиллизма перед альфа-бенефициарами строительства.

См. определение понятия *архитектура без градорегулирования – потребность для альфа-бенефициаров строительства и их подрядчиков при несистеме ТАГ.*

Фрагмент вверху слева - ситуация «архитектурно-строительной гигантомании», при которой игнорируется *контекст градоустроительный*, включая несоблюдение требований относительно *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки.*

Фрагмент вверху справа - ситуация подмены, когда неподлинное выдаётся за подлинное – когда посредством усиленного декорирования фасадов *несоразмерная застройка* выдаётся за *соразмерную застройку.* См. также рис. 5, 6, 7 и комментарии к ним.

Фрагмент внизу слева - ситуация «чванства не-архитектурного» - абсолютного игнорирования градоустроительного контекста ради утверждения ложного представления о том, что, якобы, шедевры современной архитектуры не только не нуждаются в таком контексте, но как бы приобретают дополнительные художественные качества за счёт намеренного игнорирования *контекста градоустроительного.* См. также рис. 19-4.2Б, 19-4.2В, 26 и комментарии к ним.

Фрагмент внизу справа – ситуация фактического (но не физического) упразднения объектов культурного наследия – упразднения ради удовлетворения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства.* См. также текст «*Вопрос о псевдоправовой охране памятника для его упразднения*», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/348646230.pdf>