

Вопросы о многоквартирных домах и их земельных участках – о предопределениях для противоречий, а также для непротиворечивых-системных решений

Выполнение некоторой интеллектуальной работы по осмыслению указанного понятия поможет любому заинтересованному субъекту воспринять *градорегулирования*¹ суть в её различных и особо важных проявлениях. Например, в отношении того, что:

- подлинное, не-деформированное определение каждого-любого понятия лишь тогда обретается, когда оно встроено в контекст целостности – той целостности, устройством которой только и оправдывается не мнимое существование фрагмента-части - того, что обозначается соответствующим понятием²;

- разные вопросы и проблемы градорегулирования, которые могут первоначально казаться не связанными непосредственно друг с другом, но которые осмысливаются под воздействием *методологии определения понятий градорегулирования*, неизбежно приводят к некоторым общим решениям, принципиально идентичным, рациональным решениям, всегда обеспеченным соответствующими доказательствами³;

- нынешняя нерешённость, или мнимая-предполагаемая решённость некоторых законодательных проблем свидетельствует не столько о незавершённой интеллектуальной работе законодателей, сколько о конечных результатах их работы по убережению ведомственных предпочтений⁴, а также о приоритетной-первостепенной отзывчивости на обеспечение *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*, неизбежно-принудительно возникающей-совершаемой в условиях применения *дуалистического законодательства*.

Если принять в качестве аналитической задачи осмысление понятия *многоквартирные дома и их земельные участки*, то придётся выполнять эту задачу принудительно-последовательно по таким основным пунктам-разделам, логикой предопределённым:

¹ В данном тексте жирным курсивом обозначены понятия, определения которым даны в «АЗБУКЕ ПОНЯТИЙ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ С ДОКАЗАТЕЛЬСТВАМИ, ИЛЛЮСТРАЦИЯМИ, КОММЕНТАРИЯМИ» (по состоянию на 10.02.25, а также на более позднюю дату), размещённой по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/1014809221.pdf>.

² См. *методология определения понятий градорегулирования*.

³ Можно указать на, предположительно, не связанные непосредственно друг с другом понятия, или отдалённо связанные такие понятия, как *апартаменты, проживание-проживающие-жильё, ценности пространственные базовые, идентичная морфология застройки города* – с одной стороны, а с другой стороны, такое понятие, как *многоквартирные дома и их земельные участки*.

⁴ См.: *ведомственность в законодательстве о градорегулировании; тупики, предопределённые к созданию дуалистическим законодательством, и логико-правовые алгоритмы выхода из них*.

- раздел 1: фиксация наличия в Жилищном кодексе РФ (ЖК РФ) коллизионного-раздвоенного определения понятия «многоквартирный дом», а также высказывание гипотезы о причинах возникновения и «увечковечивания» в этом Федеральном законе отмеченного некомплементарного факта⁵;

- раздел 2: выполнение методологического требования (предъявленного логикой в результате первого раздела) о необходимости сопоставления альтернативных направлений градорегулирования и выстраивания логико-правовой модели непротиворечивого определения понятия *многоквартирные дома и их земельные участки*, а также о воплощении этой модели в критериальных-инструктивных вариантах-схемах для образования на практике целостностей из многоквартирных домов и их земельных участков;

- раздел 3: пример практическое использование критериальных функций и моделей-схем градорегулирования для доказательного обнаружения ошибочных позиций, например, относительно того, что, якобы, одно разрешение на строительство может выдаваться сразу для двух МКД, неизбежно располагаемых не в одном месте, но, якобы, на одном земельном участке⁶;

- раздел 4: выводы относительно формального и сущностного контекста для определения понятия *многоквартирные дома и их земельные участки*.

На пути продвижения по намеченным пунктам-разделам неизбежно будут являться нашему вниманию как бы неожиданные вопросы, на данный момент нам ещё не явленные, но которых возможность рационального решения уже предопределена при условии применения указанной системной методологии. Поэтому, не опасаясь встречи с проблемами (включая, якобы, «нерешаемые проблемы» и потому, якобы, остающиеся нерешёнными проблемы), заведомо зная, о том, что они уже решены (до нас, при нас и после нас – навсегда решены) приступим к намеченной аналитической работе.

1. Обречённость быть коллизионным-раздвоенным определению в Жилищном кодексе РФ понятия *многоквартирные дома и их земельные участки*, а также высказывание гипотезы о причинах возникновения и «увечковечивания» такого незавершённого определения.

⁵ Забегая вперёд, следует указать, что в разделе 1 проведённый анализ обнаружит то, что в нормах ЖК РФ содержится косвенное указание на наличии нецелостности двух видов: 1) нецелостности связки между МКД и их земельными участками – нецелостности, по разному воспринимаемой при альтернативных системах градорегулирования; 2) нецелостности, в том состоящую, что «многоквартирный дом» обозначается в ЖК РФ только в одном его проявлении, а не в нескольких, что предопределяет логика. Поэтому обнаружилась необходимость с позиции указанной целостности эти альтернативные системы сопоставить. Для этого потребовалось выполнить соответствующие аналитические исследования в разделе 2, который в свою очередь обеспечил основания для выполнения раздела 3.

⁶ В указанном разделе изучена позиция Верховного Суда Российской Федерации по данному вопросу.

В данном разделе:

- рассмотрены соответствующие нормы Жилищного кодекса РФ - ЖК РФ (пункт 1.1);
- зафиксированы вопросы, возникающие по поводу приведённых норм (пункт 1.2);
- высказаны предположения о том, как могла бы быть устранена коллизия двойственности в определениях ЖК РФ (пункт 1.3).

1.1. Фиксация норм Жилищного кодекса РФ, которые имеют, могут иметь отношение к определению понятия многоквартирные дома и их земельные участки.

Часть 6 статьи 15 ЖК РФ: «Многоквартирным домом признается здание⁷, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса⁸. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома».

1.2. Вопросы к приведённым нормам ЖК РФ и попытка ответить на них.

Должно быть отмечено следующее:

1) в части 6 статьи 15 ЖК РФ определяется МКД только как здание с поименованием в нём содержащегося имущества в виде (а) квартир и (б) иного имущества, определяемого в другом месте ЖК РФ - в пунктах 1-3 части 1 статьи 36 ЖК РФ;

2) в упомянутой части 1 статьи 36 ЖК РФ указано 4 вида имущества (кроме квартир) –

⁷ Здесь и далее подчёркивания выполнены автором данного текста.

⁸ Часть 1 статьи 36 ЖК РФ:

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

это 4 вида общего имущества, которое принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений. При этом, если строго следовать исходной части 6 статьи 15 ЖК РФ, то получается, что МКД как здание номинально включает в себя не все 4 вида указанного общего имущества, а только 3 из 4-х, то есть МКД как здание номинально как бы не включает 4-й вид общего имущества – **не включает «земельный участок, на котором расположен данный дом»**. Однако, если следовать уже не исходной части 6 статьи 15 ЖК РФ, а пункту 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ, то опять-таки номинально МКД всё же **включает земельный участок**.

Очевидно, что обнаружена коллизия, которая не может быть случайной для Федерального закона. Это значит, что причина неслучайности создания указанной коллизии должна быть осмыслена.

С одной стороны, МКД – это ничто иное, как здание.

С другой стороны, Закон предназначен не для того, чтобы определять лишь физические образования (в виде, например, зданий), или определять их нецелостно (например, МКД как здание без его земельного участка) – так, чтобы не поименовывать прямым и непосредственным образом всё то, что входит в это образование в качестве всех без исключения компонентов в их юридическом значении. Поэтому представляется, что МКД никак не может определяться в ЖК РФ без определения юридической сущности-целостности как неразрывности здания и земельного участка, на котором здание-МКД располагается.

С третьей стороны: 1) уважающий себя Закон не может не учитывать, должен учитывать положение, обозначенное как «с другой стороны», - положение о неразрывности здания и земельного участка; 2) однако, почему-то, ЖК РФ фактически не учитывает это положение о неразрывности здания и земельного участка, поскольку разрывается эта неразрывность в части 6 статьи 15, в которой само дополнение в виде ссылки на часть 1 статьи 36 намеренно подчёркивает оторванность земельного участка от здания – непринадлежность земельного участка зданию.

Иными словами, обнаружена коллизия – ситуация, где смешаны и «да», и «нет» без возможности чёткого-однозначного отделения «да» от «нет», если пользоваться только предложенными в ЖК РФ формулировками, не выходя за их пределы. Причём, коллизия, которая не может быть случайной, но является намеренно созданной – намеренно допущенной в ЖК РФ. Осмысление этой коллизии обнаруживает следующие причины её возникновения:

- очевидно, что ЖК РФ уже со дня его принятия должен был обеспечить юридические возможности и условия для оборота недвижимости в виде жилых помещений в составе уже существующих МКД. Такой оборот должен быть обеспечен «немедленно»;

- «немедленно» должен быть обеспечен оборот жилых помещений в уже существующих

МКД – существующих в виде заведомо неполных-нецелостных юридических образованиях, но никак в тех МКД, которые представляли бы собой целостность-неразрывность зданий МКД и земельных участков МКД, поскольку такая целостность-неразрывность исходно отсутствовала и не могла быть образована «немедленно», но должна была образовываться последовательно когда-то потом – в результате специально организованных, целенаправленно выполненных действий;

- такие действия должны быть организованы посредством применения правовых институтов и инструментов, определяемых за пределами смысловой области жилищного законодательства, но в области земельного и градостроительного законодательства. Вот почему в пункте 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ имеется фраза: *«Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности».*

Однако, указанными положениями обсуждаемый вопрос не исчерпывается. Здесь следует остановиться на некоторое время с тем, чтобы после обретения соответствующих дополнительных обоснований вернуться к вопросу о незавершённом определении юридической целостности здания МКД и земельного участка МКД – вернуться в разделе 2.2.1.2.

1.3. Альтернативные предопределения относительно нераздвоенности и раздвоенности определения понятия *многоквартирные дома и их земельные участки*.

Получается, что выявленная коллизионность-раздвоенность определения в ЖК РФ:

- является неизбежным-необходимым положением на тот момент, когда принимался этот Закон;

- перестаёт быть коллизионным-раздвоенным, если «эстафетная палочка» принимается от ЖК РФ нормами иных законов - нормами, которые понуждали бы властных субъектов к некоторому фиксированному сроку обеспечить создание ситуации, при которой представляли бы собой юридическую целостность-неразрывность здания МКД вместе с их земельными участками.

Однако, предопределено было, чтобы логикой устройства законодательства предписанная передача указанной «эстафетной палочки» не состоялась по причинам не содержательного, но, скорее, психологического-субъективного-экономического свойства. Дело в том, что неизбежно-необходимо внедрённая в ЖК РФ коллизионность-двойственность упразднялась бы в относительно краткий срок при наличии на то желания и воли у властных субъектов. А у них не могло такое желание (подкреплённое волей) возникнуть, поскольку его исполнение

прямым образом противоречило бы необходимости обеспечивать *выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства* посредством *дуалистического законодательства*. Поэтому далее потребуются предъявить пояснения относительно того, что такое «предопределённость», и почему должны существовать два противоположных вида предопределённости применительно к рассматриваемому вопросу и применительно к *градорегулированию* в целом (см. пункт 2.1).

2. Выполнение методологического требования (в виде результата раздела 1 предъявленного) о необходимости сопоставления альтернативных направлений градорегулирования и выстраивания логико-правовой модели непротиворечивого определения понятия *многоквартирные дома и их земельные участки*, а также о воплощении этой модели в критериальных-инструктивных вариантах-схемах для образования на практике целостностей из многоквартирных домов и их земельных участков.

В данном разделе:

- в связи с необходимостью восстановления-реконструирования непротиворечивого-рационального определения понятия *многоквартирные дома и их земельные участки* обобщённо сопоставлены альтернативные направления градорегулирования (пункт 2.1). В частности:

- рассмотрены предопределения-требования, реализуемые при *системе зонального-правового градорегулирования* (пункт 2.1.1);

- рассмотрены предопределения-требования, реализуемые при *несистеме точечного-административного градостроительства* (пункт 2.1.2);

- рассмотрены следствия деструктивные для образования целостностей МКД и их земельных участков – деструктивные следствия от применения *несистемы точечного-административного градостроительства* (пункт 2.2). В частности, рассмотрены:

- причины и следствия отказа от фиксации юридически значимых границ земельных участков МКД (пункт 2.2.1);

- иные положения, связанные с обозначенным отказом (пункт 2.2.2);

- рассмотрены следствия конструктивные-положительные для образования целостностей МКД и их земельных участков – следствия от применения *системы зонального-правового градорегулирования*, а также релевантные вопросы морфологического устройства города (пункт 2.3). В частности:

- рассмотрены законодательные задачи по целенаправленному образованию изучаемых целостностей (пункт 2.3.1);

- рассмотрены в табличной форме представленные принципы построения целостности *«проживание-жильё-проживанищие»* (пункт 2.3.2);
- рассмотрен в табличной форме представленный логико-правовой алгоритм решения вопроса о том, должно, или не должно запрещаться создание ситуаций, когда на одном земельном участке располагался бы не один, но два и более МКД (пункт 2.3.3);
- предъявлены доказательства относительно того, как юридически корректными и морфологически рациональными способами следовало бы организовывать целостности в случаях, когда на одном земельном участке располагается один МКД и на одном земельном участке располагаются два и более МКД (пункт 2.3.4).

2.1. Обобщённое сопоставление альтернативных направлений градорегулирования как необходимость, возникающая при восстановлении-реконструировании непротиворечивого-рационального определения понятия *многоквартирные дома и их земельные участки*.

Обобщённым указанное сопоставление является потому, что в данном тексте оно выполнено путём использования доказанных положений, ранее подробно изложенных в иных опубликованных текстах⁹.

Предопределение – это процесс и результат инерционного-принудительного действия универсальной логики (которой противиться невозможно разумному человеку по причине отсутствия доказательств, опровергающих возможность наличия иного пути с момента избрания посылки, направляющей дальнейшее движение) - логики, развёртываемой из источника ценностей после выбора одной из двух противоположных посылок: либо из (1) ценности-посылки *рациональности-справедливости*, либо из (2) ценности-посылки *выгодоприобретательных интересов* – интересов не для всех, но для *альфа-бенефициаров строительства*.

При этом первую ценность рациональности-справедливости никак нельзя не декларировать в Законе, обязательно-принудительно необходимо декларировать в Законе, но зато эту ценность можно затем целенаправленно не реализовывать благодаря последовательному её отвержению через намеренное неразвёртывание в конкретных нормах непротиворечивого *дуалистического законодательства*¹⁰.

Вторую же ценность выгодоприобретательных интересов *альфа-бенефициаров строительства* никак нельзя декларировать в Законе (по причине её вопиющей одиозности-

⁹ См., например, *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

¹⁰ См., например, *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

неприемлемости для убережения логической и моральной беспорочности Закона, для убережения от оскорбления чувства справедливости граждан), но зато её можно и нужно (в соответствующих случаях и для соответствующих субъектов) реализовывать посредством намеренного развёртывания в конкретных, понуждающих нормах противоречивого **дуалистического законодательства** – источника деструктурирования подлинного градорегулирования¹¹.

Предопределения – это **правовая реальность**, которая не случайно ныне оказалась раздвоенной. Этой раздвоенности противоположные направления должны быть осмыслены. Следует учитывать, что первое направление определяется первым видом ценностей и воплощается в **системе зонального-правового градорегулирования** – это **направление А утверждений конструктивных**, а второе направление определяется вторым видом ценностей и воплощается в **несистеме точечного-административного градостроительства** – это **направление Б отрицаний деструктивных**. Поскольку для отрицаний необходимо наличие того, что отрицается, то следует начать с первого направления с тем, чтобы при описании второго направления было бы на что опереться – было бы что отрицать.

2.1.1. Предопределения-требования А для направления по внедрению утверждений конструктивных-положительных в отношении целостностей МКД и их земельных участков - утверждений, реализуемых при системе зонального-правового градорегулирования.

В данном случае обнаруживаются два сводных-обобщённых предопределения-требования – А1 и А2.

Предопределение-требование А1 – это нацеленность на то, чтобы зафиксировать сложившийся статус-кво, - зафиксировать для того, чтобы, отталкиваясь от твёрдого-непротиворечивого основания, начать двигаться дальше – в сторону целенаправленного построения системы правового градорегулирования – той единственной системы, которая не позволяет заблудиться (неосознанно, либо намеренно, полу-намеренно) в области нерациональности-несправедливости-лукавства, ведущей к деструктурированию города¹². При такой нацеленности обретается понимание того, что МКД и их земельные участки (ЗУ) – это целостность (неотрывность друг от друга МКД и ЗУ), существование которой при рационально организованной правовой системе в нецелостном виде может быть терпимо-допустимо только лишь на тот относительно короткий период времени, необходимый

¹¹ См., например, *особо охраняемые зелёные территории – феномен, созданный специальным региональным законом для столичного мегаполиса*.

¹² См. *деструкция города строительством*.

исключительно для того, чтобы незавершённые целостности преобразовать в завершённые целостности, - чтобы выполнить к некоторой Законом обозначенной «крайней» дате межевание территорий расположения некогда возникших МКД и создать «упакованный город»¹³, в котором каждый МКД имеет свой ЗУ с рационально-справедливо установленными, юридически значимыми границами.

Предопределение-требование А2 – это:

- совокупность того, что неотвратно-неизбежно проистекает из А1 и складывается в А2 как сумма указанных ниже предопределений-требований А2.1, А2.2, А2.3, А2.4;

- то, что является с того момента, когда источником-началом для всего последующего и всего заключительного становится положение (А1) об ответственном приятии *ценностей пространственных базовых*, включая ценности безопасности в виде юридически значимых минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» МКД. Из этого положения (которое в порядке «логической эстафеты» перелагается в положение А2.1) как бы само собой (через доказательные понуждения логики) развёртываются все иные положения (А2.2, А2.3, А2.4), которые в совокупности представляют собой методический фундамент для непротиворечивого, системного решения всех без исключения вопросов и проблем градорегулирования, а именно:

- положение (А2.2) о создании *соразмерной застройки*, формируемой в соответствии с имеющей юридическую силу *критериальной шкалой соразмерной застройки*;

- положение (А2.3) о выстраивании *идентичной морфологии застройки города* с использованием системных *документов градостроительного проектирования* (не деформированных-выхолощенных противоречивыми нормами дуалистического законодательства);

- положение (А2.4) о невозможности непризнания (в том числе по причине очевидной деструктивности иного подхода - деструктивности, являемой как теоретически, так и по результатам практики), необходимости обязательного признания того, что положения А2.1, А2.2, А2.3 должны реализовываться, а их реализация никаким иным образом не может быть осуществлена в подлинном виде иначе, кроме как посредством выстраивания и применения *системы зонального-правового градорегулирования*.

Указанные предопределения-требования вида А1 и А2 (как сумма А2.1, А2.2, А2.3, А2.4) не только обозначают общее направление наиболее рациональных действий (суть определяют *идеологию градорегулирования*), но и дают основания для их конкретизирования, непротиворечивого с точки зрения законодательства (в частности, относительно выполнения

¹³ См. *неупакованный город, упакованный город*.

межевания, системного решения вопроса о возможности/невозможности располагаться несколькими МКД на одном земельном участке и проч.), о чём будут даны дополнительные пояснения и доказательства в разделе 2.3, где раскрываются следствия, проистекающие из нацеленности на реализацию предопределений-требований вида А1 и А2.

2.1.2. Предопределения-требования Б для направления по внедрению отрицаний деструктивных в отношении целостностей МКД и их земельных участков – отрицаний, реализуемых при несистеме точечного-административного градостроительства.

Напомним о том, что:

- отрицание не самостоятельно – оно не может продуцировать и не продуцирует исходные-подлинные смыслы. Отрицание вторично по своей исходной сущности: оно нуждается в наличии того, в отношении чего возникает потребность отрицания. В данном случае – это потребность отрицать предопределения-требования – А1 и А2 (как сумму: А2.1+А2.2+А2.3+А2.4), изложенные в предшествующем подразделе 2.1.1;

- в любой публичной сфере каждое отрицание несущностное нуждается в опровержении своей вторичной сущности – нуждается в том, чтобы выйти со второго на первое место. Для этого требуется соответствующая аргументация - то, что принято называть «целесообразностью», но исключительно в понимании тех субъектов, которые кровно нуждаются в обеспечении указанного отрицания. В данном случае в области градорегулирования. Очевидно, что такими субъектами предопределено быть *альфа-бенефициарам строительства*, которые своё понимание целесообразности фиксируют в *дуалистическом законодательстве*¹⁴.

Далее всё произошедшее и происходящее как бы по инерции начинает раскрывать себя принудительно в виде следствий-предопределений, воспроизведённых-реконструированных так, как указано ниже.

Предопределение-требование Б1 – это отрицание цели действий согласно предопределению-требованию А1, отрицание необходимости фиксировать статус-кво, отрицание необходимости фиксировать-создавать базис для всего последующего в виде целостностей зданий МКД и их земельных участков – отрицание необходимости фиксировать-создавать *упакованный город*, поскольку действия, ориентированные на такую фиксацию и такое создание прямым и непосредственным образом заблокируют осмысленную, но не декларируемую целесообразность, которая отождествляется с такими понятиями, как *выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства, локальная-*

¹⁴ См. также *целесообразность в градорегулировании; рациональность-справедливость в градорегулировании*.

внесистемная максимизация застройки и проч.

Предопределение-требование Б2 – это:

- совокупность того, что неотвратно-неизбежно проистекает из Б1 и складывается в Б2 как сумма указанных ниже предопределений-требований Б2.1, Б2.2, Б2.3, Б2.4;

- то, что являет себя с того момента, когда источником-началом для всего последующего и всего заключительного становится положение (Б1) об осознанном (но публично не провозглашаемом) неприятии-отвержении **ценностей пространственных базовых**, включая отвержение ценностей безопасности в виде юридически значимых минимально необходимых размеров приобъектных пространств «дворов» МКД. Из этого положения (которое в порядке «логической эстафеты» перелагается в положение Б2.1) как бы само собой (через доказательные понуждения логики) развёртываются все иные положения (Б2.2, Б2.3, Б2.4), которые в совокупности представляют собой псевдо-методический фундамент для противоречивого, несистемного, якобы, решения вопросов и проблем градорегулирования, а именно:

- положение (Б2.2), публично-законодательно не провозглашённое, но в действительности активно реализуемое, - положение о создании **несоразмерной застройки**, формируемой по причине отвержений, совершённых согласно положению (Б2.1) и связанной с отвержением **критериальной шкалы соразмерной застройки** – шкалы, которая могла бы иметь, но не случайно не получила юридическую-принуждающую силу;

- положение (Б2.3), публично-законодательно не провозглашённое, но в действительности активно реализуемое, - положение об отказе от выстраивания **идентичной морфологии застройки города** – положение, являющееся следствием фактического отказа от использования системных **документов градоустроительного проектирования**, ставших деформированными-выхолощенными в результате использования противоречивых норм дуалистического законодательства;

- положение (Б2.4) о фактическом признании того, что положения Б2.1, Б2.2, Б2.3, публично-законодательно не провозглашённые, должны реализовываться, а их реализация никаким иным образом не может быть осуществлена иначе, кроме как посредством выстраивания и применения **несистемы точечного-административного градостроительства**.

Указанные предопределения-требования вида Б1 и Б2 (как сумма положений Б2.1, Б2.2, Б2.3, Б2.4) не только обозначают общее направление действий в рамках указанной несистемы (суть определяют **идеологию псевдоградорегулирования**), но и понуждают к их конкретизации – к тому, чтобы уяснить, как эти предопределения реализовывались, посредством каких норм **дуалистического законодательства**. Такая конкретизация

представлена в следующем подразделе 2.2.

2.2. Следствия предопределений-требований Б - акцентирование положений Б2.1, Б2.2, Б2.3 того альтернативного направления, которому предписано внедрять отрицания деструктивные в отношении целостностей МКД и их земельных участков – внедрять посредством применения *несистемы точечного-административного градостроительства*.

2.2.1. Акцентирование положения Б2.1 относительно предопределённости быть отказу от закрепления статус-кво – отказу от фиксации юридически значимых границ земельных участков МКД.

2.2.1.1. Направление Б:

- для *альфа-бенефициаров строительства* становится целью реализации с того момента, когда жильё (после семидесятилетнего перерыва) вновь становится объектом производства для продажи на свободном рынке;

- оформляется в сознании *альфа-бенефициаров строительства* в необходимость максимизации *выгодоприобретения* от такой продажи – максимизации на основе законодательного обеспечения трёх условий: 1) свободного доступа к земельным участкам для строительства (см. следующий пункт 2.2.1.2); 2) возможности внедрения в каждую единицу площади территории города максимального-неограниченного объёма застройки¹⁵; 3) возможности минимизировать затраты на создание базовой социальной инфраструктуры, потребной для обеспечения возводимого жилья¹⁶.

2.2.1.2. Первое условие (свободный доступ *альфа-бенефициарам строительства* к земельным участкам) должно обеспечиваться следующими методами и со следующими последствиями.

2.2.1.2а. Должно состояться упразднение ранее существовавших правовых актов при одновременном «отказе навсегда» от создания новых актов, которые определяли бы с позиций требований безопасности минимально-необходимые размеры приобъектных пространств «дворов» МКД. Это условие является базовым для возможности развёртывания направления Б, поэтому его выполнение было обеспечено *альфа-бенефициарами строительства* логико-принудительным образом – так, как указано ниже в пунктах 2.2.1.2б - 2.2.1.2е.

2.2.1.2б. Должно быть обеспечено отсутствие в законодательстве норм, которые понуждали бы местные власти к установленному «крайнему сроку» выполнить межевание

¹⁵ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

¹⁶ См. *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки*.

территорий, ранее застроенных МКД, так, чтобы существующие МКД получили бы земельные участки с юридически значимыми границами.

С одной стороны, такое отсутствие закономерно и «необходимо», поскольку для выполнения рационального межевания нужны минимально-необходимые размеры приобъектных пространств «дворов» МКД, а такие размеры должны быть упразднены ради развёртывания направления Б, что является существенно более важным для *альфа-бенефициаров строительства* (см. пункт 2.2.1.2а). С другой стороны, предположительно, имеется как бы «дополнительное оправдание» для отказа от выполнения указанного межевания. Дело в том, что установление юридически значимых границ объектов недвижимости не может состояться без согласия их собственников, в данном случае – без согласия собственников квартир в МКД. К такому согласию, предъявляемому к «крайнему сроку», закон понуждать не может. То есть, предположительно, возникает формальная возможность объявить указанную задачу как ложно поставленную и потому не требующую выполнения.

Однако, при таком «оправдании» не учитывается содержательная сторона дела - не учитывается не без проявления выгодоприобретательного интереса-намерения. Дело в том, что главное назначение указанного межевания состоит в том, чтобы не допустить упразднения прав собственников квартир на минимально-необходимое им по требованиям безопасности приобъектное пространство «дворов» МКД. После установления указанные границы становятся юридически значимыми прежде всего для администрации как её обязательства не допускать вторжения вовнутрь этих границ объектов «уплотнительной застройки». Собственники же квартир могут воспользоваться этими границами для их регистрации тогда, когда того пожелают. Таким образом, одновременно и гарантируются права собственников недвижимости, и блокируется процесс морфологического деструктурирования-хаотизации города¹⁷.

2.2.1.2в. Для практики, оставшейся не обеспеченной нужными, не противоречивыми законодательными нормами, должны суммироваться действия предшествующих положений 2.2.1.2а и 2.2.1.2б – суммироваться действия уже по принципу принуждающей инерции - «хочешь, не хочешь», являясь в виде каскада противоречий, обозначенных ниже в пунктах 2.2.1.2г, 2.2.1.2д, 2.2.1.2е.

2.2.1.2г. Должно явиться противоречие, а потому и обнаруживается в практике противоречие законодательству, состоящее в том, что установление и регистрация границ земельных участков происходит иногда по контурам зданий МКД. Здесь нужны пояснения.

¹⁷ Более подробно об этом см. вопросы 3.2.2 и 4.1.1 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

В рамках направления Б исполнение положений 2.2.1.2а и 2.2.1.2б нацелено на передачу администрациям широких возможностей для предоставления застройщикам максимальных по площади земельных участков внутри неразмежёванных территорий расположения МКД. Логика максимизации такой цели навязывает такое понимание, согласно которому «чем меньше площадь земельных участков МКД существующих, тем лучше». Очевидно, что такое понимание неизбежным образом порождает деструктивную идею, согласно которой земельные участки МКД существующих должны образовываться по контуру зданий. Однако, практическое воплощение в жизнь любой идеи должно быть оправдано отсутствием противоречий законодательству. Для такого оправдания (или неоправдания) в данном случае должны быть предъявлены следующие аргументы:

1) каждый объект капитального строительства должен располагаться на своём земельном участке с юридически значимыми границами, зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);

2) намеренно создана ситуация отсутствия минимально необходимых удельных размеров приобъектных пространств «дворов» МКД, то есть, законодательные акты с некоторого момента перестали содержать запреты на создание того, что меньше минимально необходимого¹⁸. Это могло бы быть воспринято как не прямое разрешение устанавливать и регистрировать границы земельных участков МКД по контуру зданий – могло бы, если бы не аргумент, изложенный в следующем пункте 3;

3) существует федеральное законодательство о техническом регулировании безопасности. В нем содержатся среди прочего такие нормы: *«Технические регламенты с учетом степени риска причинения вреда устанавливают минимально необходимые требования, обеспечивающие: <...> механическую безопасность <...>¹⁹»; «Настоящий Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования <...> в том числе требования: 1) механической безопасности; <...> 4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях; 5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями; <...>²⁰».*

Наличие последнего аргумента (представленного в данном пункте) однозначным образом понуждает признать, что установление и регистрация границ земельных участков МКД по контуру зданий, противоречит федеральным законам – является недопустимым. Но также приходится не забывать, что в условиях *дуалистического законодательства* наличие

¹⁸ См. Более подробно об этом см. вопрос 3.2.2 в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁹ См. часть 1 статьи 7 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

²⁰ См. часть 6 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

доказательств о создании противоречий не является аргументом для отказа от использования противозаконной практики²¹.

2.2.1.2д. Теперь в силу логики *дуалистического законодательства* должно явиться (а потому и должно обнаружиться в практике) ещё одному противоречию, состоящему в том, что администрации зачастую используют им фактически не принадлежащее право (не принадлежащее полностью-целиком право) распоряжаться «неразмежёванной» территорией расположения МКД – распоряжаться посредством образования и предоставления третьим лицам (*альфа-бенефициарам строительства*) земельных участков для создания объектов «уплотнительной застройки» на таких территориях.

В данном случае противоречие являет себя последовательностью положений 1-2-3-4:

1) ситуация отсутствия у собственников квартир зарегистрированных прав общей долевой собственности на земельные участки МКД (равно как и ситуация наличия у них такого вида прав на земельные участки МКД, границы которых зафиксированы по контуру зданий – ситуация незаконного «предоставления» псевдо-прав, см. предшествующий пункт 2.2.1.2г) не может лишить и не лишает собственников квартир права участия в принятии решений (наряду с местной администрацией) о межевании территорий расположения МКД, включая решения об образовании внутри таких территорий земельных участков для нового, «уплотнительного строительства»;

2) предшествующее положение (1) предопределяет то, что у администрации отсутствует право самолично принимать решения (без учёта прав собственников квартир – без изъятия их законных интересов) относительно образования новых земельных участков для нового, «уплотнительного строительства»;

3) предшествующее положение (2) предопределяет то, что в принципе отсутствуют какие-либо иные возможности юридически корректным образом создавать «уплотнительную застройку» на неразмежёванных территориях расположения МКД, кроме выполнения предваряющего межевания таких территории (см. пункт 2.2.1.2б);

4) предшествующее положение (3) предопределяет то, что для направления Б (направления, созданного-существующего на основе отказа от необходимости признавать и юридически вменять застройщикам в обязанность соблюдать *ценности пространственные базовые*, начиная с таких ценностей в виде требований безопасности о соблюдении минимально необходимых удельных размеров приобъектных пространств «дворов» МКД) в принципе отсутствует возможность юридически корректным образом осуществлять строительство на застроенных МКД территориях, или иначе: для направления Б существует

²¹ См., например, *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

неотвратимая потребность создавать дуалистическое законодательство и максимизировать его деструктивные проявления по мере расширения практики применения такого законодательства (см. следующий пункт 2.2.1.2е).

2.2.1.2е. Должны происходить, а потому и происходят события, причиной которых являются одновременное сочетание (1) неуклонно происходящего возрастания объёмов противоречий в *дуалистическом законодательстве* и (2) всё большего утверждения позиции индифферентности законодателей к намеренно создаваемым противоречиям ради *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*. Результатом этих причин должно было стать, а потому и стало возникновение, так называемого, *экслюзивного законодательства* как максимизированного проявления *дуалистического законодательства*, как «отпочкования» от него на более высоком «статусном уровне» противоречий в виде уже не просто умножения противоречивых норм, но создания тех норм, невозможность-нелогичность которых формально (не содержательно - !) как бы преодолевается силой специально создаваемых для конкретных случаев законов. Применительно к изучаемой ситуации такая максимизация должна была произойти и произошла в виде законодательного утверждения возможности совершать невозможное, а именно: 1) не образовывать земельные участки перед подготовкой проектной документации; 2) заблаговременно (до подготовки проектной документации) не приобретать права на земельные участки (в том числе по причине намеренного несоздания ЗУ); 3) осуществлять строительство тем субъектам, которые не обладают правами на земельные участки, на которых осуществляется строительство²².

2.2.2. Акцентирование иных положений направления Б

Совершённый *альфа-бенефициарами строительства* выбор направления Б и выполнение первых шагов по этому направлению (согласно положению Б2.1) предопределяют всё последующее - понуждают инерционно-принудительно выполнять и все последующие шаги, а именно:

²² См.:

- *реновация как закономерное проявление предзаданного этапа развёртывания несистемы точечного-административного градостроительства*;

- «Вопросы технологии замещения посредством «закона о реновации» правовых методов на квазиправовые методы градорегулирования» - текст, размещённый 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)

Следует также обратить внимание на то, что развёртывание *экслюзивного законодательства* должно было происходить и потому происходит и в иных областях, не связанных непосредственно с темой МКД и их земельными участками. См. об этом, например: *плата за изменение вида, видов разрешённого использования недвижимости; особо охраняемые зелёные территории (ООЗТ) – феномен, созданный специальным региональным законом для столичного мегаполиса*.

- должен состояться, а потому и происходит неизбежный отказ от признания факта существования такого отражающего объективное положение дел понятия как **соразмерная застройка** и объективных критериев её восприятия и целенаправленного создания;

- должен состояться, а потому и происходит неизбежный отказ от признания факта существования такого отражающего объективное положение дел понятия как **идентичная морфология застройки** и отказ от выстраивания и применения непротиворечивой системы по развитию города с такой морфологией;

- должна формироваться **несистема точечного-административного градостроительства**;

При этом уже почти нет возможности отклониться от предопределённого маршрута движения по направлению в тупик – маршрута, предопределённого самым начальным выбором, смысл которого определялся неосознанным, или полусознанным «отвержением неотвергаемого» - отвержением **ценностей пространственных базовых**.

2.3. Следствия предопределений-требований А – акцентирование основных положений логической модели утверждений конструктивных в отношении целостностей МКД и их земельных участков, а также иных вопросов морфологического устройства города - утверждений, реализуемых посредством системы зонального-правового градорегулирования.

После обсуждения в предшествующем подразделе 2.2 созданных для текущего времени проблем следует переходить к решению другой задачи, также заведомо предопределённой-предзаданной. На фоне того, что создано к настоящему времени, следует разобраться с тем, что могло бы быть, точнее, – как должно было бы быть, если выполнять императивные требования несубъективной логики правового градорегулирования²³.

2.3.1. Преамбула методологическая о невоспринятой в ЖК РФ целостности понятия «многоквартирный дом», а также о следствиях в виде законодательных задач, предопределённых к решению и логически решённых в отношении такой целостности.

В предшествующих пунктах настоящего исследования ещё раз было подтверждено соответствующими доказательствами предопределённое - то, что несоблюдение принципа целостности при определении понятий градорегулирования создаёт проблемы (см. раздел 2.2). Попытаемся этот принцип соблюсти в данной части настоящего исследования.

Многоквартирный дом (МКД) - это словесное обозначение некоего объекта

²³ См. **саморазвёртывание смыслов градорегулирования**.

исключительно со стороны его морфологического устройства. С этой стороны МКД – это целостность, слагаемая из двух частей: 1) МКД – это дом, в котором много квартир (две и более); 2) МКД – это дом, который может быть явлен в принципиально различных морфологических проявлениях, не безразличных для жильцов: либо как проявление *соразмерной застройки*, либо как проявление *несоразмерной застройки*.

2.3.1.1. МКД как дом, в котором много квартир может быть организован несколькими способами в части сочетания в нём элементов имущества с различными правами на них для разных субъектов. Обнаруживаются четыре таких способа:

- способ 1 – МКД-А в трактовке ЖК РФ, где: а) квартиры - в собственности жильцов; б) общее имущество (включая земельные участки МКД-А) – в общей долевой собственности собственников квартир;

- способ 2 – МКД-Б как арендные-наёмные дома, где: а) квартиры – в аренде у жильцов; б) квартиры, а также имущество за пределами квартир (включая земельные участки МКД-Б) – в собственности собственников арендных-наёмных домов;

- способ 3 – МКД-В как дома со многими квартирами, которые называются «апартаменты», где: а) квартиры – в собственности частных лиц; б) имущество за пределами квартир (включая земельные участки МКД-В) – в собственности частного лица;

- способ 4 – МКД-Г как дома в виде смесей МКД-Б и МКД-В.

2.3.1.2. МКД (как дом либо вида МКД-А, либо МКД-Б, либо МКД-В, либо МКД-Г) может быть явлен в принципиально различных морфологических проявлениях, не безразличных для жильцов: либо как проявление *соразмерной застройки*, либо как проявление *несоразмерной застройки*. То есть, целостность того, что называется МКД, не может быть монолитной, но должна быть дифференцирована. При этом следует иметь в виду, что морфология указывает на функцию «проживание», которая должна быть:

- определена (ныне она не определена в Законе – в ЖК РФ). Определена как связь двух подвидов функций: (а) функции пребывания-действия в жилых помещениях - в квартирах и (б) функции реализации права пользования объектами базовой социальной инфраструктуры (д/сады, школы, поликлиники). По причине того, что функция (б) принципиально не одинаковым образом востребована разными категориями жильцов, она должна быть: дифференцирована на функцию полноформатную (б1) и функцию неполноформатную (б2) с соответствующими регламентациями (относительно уровня обеспеченности и удалённости, доступности соответствующих услуг) в нормативах градостроительного проектирования (НГП);

- увязана дифференцированным образом с разными видами МКД (МКД-А, МКД-Б, МКД-В, МКД-Г);

- увязана дифференцированным образом с разными категориями проживающих, с учётом мест размещения разных видов МКД, рационально организуемых посредством правил землепользования и застройки (ПЗЗ).

2.3.1.3. Проще говоря, подлежит решению задача законодательного определения для оперативного градорегулирования понятий:

- проживание - в части дифференцирования этой функции применительно к видам МКД и категориям проживающих согласно их предпочтениям;

- жильё - в части дифференциации видов МКД, их проявлений как соразмерной застройки и несоразмерной застройки в контексте идентичной морфологии застройки города;

- проживающие - в части увязывания выбранных ими видов жилья с дифференцированной функцией реализации права пользования объектами базовой социальной инфраструктуры.

В следующем разделе 2.3.2 предложены в табличной форме контуры тех принципов, при соблюдении которых указанная задача должна решаться.

2.3.2. Общие контуры логической модели А – модели утверждений конструктивных в отношении целостности МКД и их земельных участков - утверждений той целостности, которая начинается с аутентичного определения понятия «проживание-жильё-проживающие»

См. таблицу к данному пункту 2.3.2 «Общие контуры логической модели А ...», где указанная модель зафиксирована на уровне базовых принципов²⁴.

²⁴ См. также:

- таблицу «Логико-правовая модель предопределённой для мегаполиса ценностно-ориентированной морфологии соразмерной застройки жилой» (это раздел 2.4 в определении понятия *безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*);
- *апартаменты - уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования*;
- *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.*

Таблица к пункту 2.3.2. Общие контуры логической модели А – модели утверждений конструктивных в отношении целостностей МКД и их ЗУ, а также иных вопросов о той целостности, которая начинается с понятия «проживание-жильё-проживающие»

I. Проживание – - функции проживания	II. Жильё – - объекты проживания (II.1), приобъектные пространства (II.2), терр. зоны ПЗЗ (II.3)			III. Проживающие – - жильцов предпочтения
	II.1 объекты проживания	II.2 приобъектные пространства	II.3 территориальные зоны ПЗЗ	
I.1. Полноформатная функция проживания (I.1.1 + I.1.2):	II.1.1. МКД-А «классические» (с имуществом в общей долевой собственности собственников квартир)	II.2.1а. <i>Соразмерная застройка</i> (соответствие <i>критериальной шкале соразмерной застройки</i>) – массовая застройка отныне создаваемая	II.3.1. Неиспользование института « <i>несоответствующего использования недвижимости</i> » применительно к застройке отныне создаваемой	III.1. Предпочтения следующих домохозяйств: - семей с детьми разного возраста вплоть до подросткового возраста и далее; - семей в виде пожилых пар, а также одиноких пожилых граждан
I.1.1. Пребывание в жилых помещениях				
I.1.2. Право полноформатного пользования объектами базовой социальной инфраструктуры (д/сады, школы, поликлиники) ²⁵		II.2.2. <i>Несоразмерная застройка</i> (несоответствие <i>критериальной шкале соразмерной застройки</i>) - застройка ранее созданная	II.3.2. Использование института « <i>несоответствующего использования недвижимости</i> » применительно к застройке ранее созданной	
I.1.1 + I.1.2	II.1.2. МКД-Б «неклассические» – МКД в виде арендных домов (с арендованными квартирами – не в собственности)	II.2.1. <i>Соразмерная застройка</i> (соответствие <i>критериальной шкале соразмерной застройки</i>) - застройка отныне создаваемая	II.3.1. Неиспользование института « <i>несоответствующего использования недвижимости</i> » применительно к застройке отныне создаваемой II.3.3. Расположение МКД-Б вида II.1.2 в специально создаваемых терр. зонах ПЗЗ с указанием о том, что « <i>не подлежит изменению вид разрешённого использования недвижимости (МКД-Б как арендный дом), кроме экстренных ситуаций, определённых федеральным законом</i> »	III.2. Предпочтения следующих домохозяйств: - одиноких граждан активного трудоспособного возраста, планирующих создать семью и продолжать проживать в МКД вида II.1.2 – в арендном доме; - семей с детьми вплоть до подросткового возраста и далее.
I.2. Неполноформатная функция проживания (I.2.1 + I.2.2):	II.1.3. МКД-В «неклассические» – апартаменты (квартиры в собственности при отсутствии имущества в общей долевой собственности собственников квартир)	II.2.1б. <i>Соразмерная застройка</i> (соответствие <i>критериальной шкале соразмерной застройки</i>) – эксклюзивная застройка, выборочно создаваемая в исторических районах города	II.3.4. Расположение МКД-В вида II.1.3 как <i>соразмерной застройки</i> в специально создаваемых в исторических районах благодаря установлению особых терр. зон ПЗЗ.	III.3. Предпочтения тех домохозяйств, которые, как правило, не обременены: - финансовыми ограничениями; - обязательствами по воспитанию детей.
I.2.1. Пребывание в жилых помещениях				
I.2.2. Право неполноформатного пользования объектами базовой социальной инфраструктуры (д/сады, школы, поликлиники) ²⁶		II.2.3. <i>Несоразмерная застройка</i> высотная-	II.3.5. Расположение МКД-В вида II.1.3 (апартаменты) как <i>несоразмерной</i>	III.4. Предпочтения тех домохозяйств, которые:

²⁵ Согласно общим нормативам градостроительного проектирования в отношении: а) обеспеченности и б) приближенности указанных объектов к местам проживания

²⁶ Согласно специальной части нормативов градостроительного проектирования в отношении: б) пониженного уровня обеспеченности и б) не приближенности к жилью.

		сверхвысотная-«небоскрёбная»(*). (*) Но одновременно эта застройка, несоразмерная полноформатной функции жилищной (I.1), является соразмерной неполноформатной функции жилищной (I.2). II.2.4. Несоразмерная застройка в виде апартаментов, ранее созданных, которые располагаются в СЗЗ.	застройки высотной-сверхвысотной-«небоскрёбной», создаваемой в мега-центре мегаполиса – в специальной терр. зоне, установленной в ПЗЗ. II.3.6. Расположение МКД-В вида II.1.3 с особенностями вида II.2.4 как несоразмерной застройки в соответствующих территориальных зонах, определённых ПЗЗ с указаниями о: - присвоении статуса несоответствующего использования недвижимости тем объектам-апартаментам, для продолжения использования которых отсутствуют запреты в федеральном законодательстве; - присвоении статуса «самовольная постройка» - в ином случае с определением необходимости выполнения действий как последствий наличия такого статуса, определённых законодательством.	- не обременены финансовыми ограничениями и обязательствами по воспитанию детей; - обременены финансовыми ограничениями и являются: а) как правило, одинокими лицами активного трудоспособного возраста, планирующими по достижении некоторого успеха покинуть данное место проживания; б) иными одинокими лицами, или парами с иными планами-намерениями. III.5. Предпочтения тех домохозяйств, которые: - обременены финансовыми ограничениями; - некогда переехали в «центр» ради выстраивания карьеры и будущей жизни первоначально в относительно дешёвом жилье без оглядки на наличие/отсутствие приемлемого в экологическом смысле окружения.
I.2.1 + I.2.2	II.1.2 + II.1.3 = МКД-Г: в одной структуре (в одном комплексе) создаваемые смеси из МКД-Б в виде арендных домов (II.1.2) и МКД-В в виде апартаментов (II.1.3)	II.2.3. Несоразмерная застройка высотная-сверхвысотная-«небоскрёбная»(*). (*) Но одновременно эта застройка, несоразмерная полноформатной функции жилищной (I.1), является соразмерной неполноформатной функции жилищной (I.2).	II.3.5. Расположение МКД-В вида II.1.3 (апартаменты) как несоразмерной застройки высотной-сверхвысотной-«небоскрёбной», создаваемой в мега-центре мегаполиса – в специальной терр. зоне, установленной в ПЗЗ. II.3.7. Расположение МКД-Б вида II.1.2 (арендные дома) как несоразмерной застройки высотной-сверхвысотной-«небоскрёбной», создаваемой в мега-центре мегаполиса – в специальной терр. зоне, установленной в ПЗЗ.	III.4. Предпочтения тех домохозяйств, которые: - не обременены финансовыми ограничениями и обязательствами по воспитанию детей; - обременены финансовыми ограничениями и являются: а) как правило, одинокими лицами активного трудоспособного возраста, планирующими по достижении некоторого успеха покинуть данное место проживания; б) иными одинокими лицами, или парами с иными планами-намерениями.

2.3.3. Логико-правовой алгоритм решения вопроса о том, должно, или не должно запрещаться создание ситуаций, когда на одном земельном участке располагался бы не один, но два и более многоквартирных домов.

Незнание ответов на какие-либо вопросы градорегулирования существует до тех пор, пока не будут приложены интеллектуальные усилия по принудительному саморазвёртыванию-самореконструированию ответов перед нашим пониманием из «арсенала уже готовых ответов», предопределённых к существованию вневременной логикой градорегулирования²⁷.

Очевидной является возможность существования такой ситуации, когда на одном земельной участке (ЗУ) располагается один многоквартирный дом (МКД), - существования ситуации, отображаемой формулой следующего вида целостности: (ЗУ+МКД). Но пока ещё остаётся неосмысленной ситуация, отображаемая формулой иного вида целостности: [ЗУ+(МКД+МКД+МКД...)].

Чтобы двигаться дальше, потребуется сориентироваться. Можно считать, что к данному моменту выполнены некоторые шаги и предстоит выполнить ещё ряд шагов в направлении к обретению ответа на поставленный в данном пункте вопрос:

- **шаг первый** – состоявшееся уяснение проблемы в её целостном контуре (пункт 2.3.1);
- **шаг второй** – состоявшееся обретение понимания того, как должна быть устроена в городе-мегаполисе вся совокупность МКД без изъятий в их дифференцированном виде (см. таблицу к пункту 2.3.2 «Общие контуры логической модели А ...»);
- **шаг третий** – предстоящее в данном разделе 2.3.3 обретение понимания того, ко всем ли, или не ко всем видам МКД следует адресовать вопрос о целесообразности, или нецелесообразности применения формулы [ЗУ+(МКД+МКД+МКД...)];
- **шаг четвёртый** - предстоящее в разделе 2.3.4 обретение понимания того, как юридически корректными и морфологически безопасными-рациональными способами следовало бы создавать целостности вида (ЗУ+МКД), или [ЗУ+(МКД+МКД+МКД...)].

Поскольку первые два шага пройдены, то **приступим к выполнению третьего шага**. Опереться и оттолкнуться следует на и от положений о том, что изучаемый вопрос:

- является вопросом тупиковым в том смысле, что он сопрягается с иными вопросами, которые не могут быть в принципе решены непротиворечивым-рациональным образом в рамках ныне действующего противоречивого, *дуалистического законодательства* и требуют решения посредством соответствующих изменений и освобождения законодательства от неопределённостей, противоречий, дуалистичности;

²⁷ См. *саморазвёртывание смыслов градорегулирования*.

- является вопросом функционально-морфологическим – вопросом о безопасном-рациональном соотнесении двух видов функций в приобъектном пространстве «дворов» МКД. Чтобы выполнить такое соотнесение необходимо составить таблицу к настоящему пункту 2.3.3 под названием «Третий шаг на пути к цели ...».

По пунктам прокомментируем эту таблицу и подведём итоги, из неё проистекающие как указания на переход к четвёртому, завершающему шагу настоящего анализа.

Таблица к пункту 2.3.3. Третий шаг на пути к цели – к уяснению вопроса о возможности, или невозможности располагать на одном земельном участке более одного многоквартирного дома

I. Функции приобъектного пространства МКД	II. Виды МКД ²⁸					III. Что регламентируется			IV. Чем регулируется – инструменты правового регулирования	
	МКД-А «класси- ческие»	МКД-Б арендные дома	МКД-В апартаменты		МКД-Г смеси МКД-Б и МКД-В – несоразмерная застройка «небоскрёбная» ²⁹	III-а. Минимально необходимые размеры пространств для функции I-а – приобъектного транзита -прохода	III-б. Минимально необходимые размеры приобъ- ектных пространств «дворов» МКД (для функции I-б) плюс иные позиции <i>критериальной шкалы соразмер- ной застройки</i>		1V-а. Технические регламенты безопасности	1V-б. Градостроительные регламенты правил землепользования и застройки
			МКД-В1 - апартаменты как соразмерная застройка ³⁰	МКД-В2 – апартаменты как несоразмерная застройка «небоскрёбная» ³¹						
I-а. Универсальная функция технологическая приобъ- ектного транзита-прохода: наличие (+), отсутствие (-)	+	+	+	+	+	+	для всех видов МКД ³²		+	для всех видов МКД
I-б. Неуниверсальная функция социальная приобъ- ектного-дворового время- провождения на воздухе: наличие (+), отсутствие (-)	+	+	+	-	-		+	-	+	+
							для: - (1) МКД-А, - (2) МКД-Б, - (3) МКД- В1	для: - (1) МКД- В2, - (2) МКД-Г	в части минимально необходимых по требованиям безопасности размеров приобъектных пространств для социальной функции I-б	иные позиции <i>критериальной шкалы соразмерной застройки</i> помимо минимально необходимых разме- ров приобъектных пространств «дворов» МКД-А и МКД-Б

²⁸ Более подробно см. столбец «II.1 - объекты проживания» в таблице к пункту 2.3.2.

²⁹ Более подробно см. ячейку II.2.3 в таблице к пункту 2.3.2.

³⁰ См. пункт II.2.16 в таблице к пункту 2.3.2.

³¹ См. пункт II.2.3 в таблице к пункту 2.3.2.

³² Регламентируется для всех видов МКД с той разницей, что: 1) для МКД-А и МКД-Б показатели вида III-а инкорпорированы в показатели вида III-б; 2) для МКД-В и МКД-Г показатели вида III-а регламентируются самостоятельно (по причине отсутствия функции I-б.).

2.3.3.1. Подлинное законодательство «должно отвечать за всё» в том смысле, что оно должно предусматривать все без исключения случаи регулирования. Это означает, в частности, что изучаемый вопрос должен рассматриваться максимально - в контексте проблем, которые неизбежно возникают в мегаполисах, но могут не возникать в иных городах.

2.3.3.2. В мегаполисе неизбежным-принудительным образом должны существовать МКД двух видов – в зависимости от сочетания двух видов функций, выполняемых в приобъектных пространствах МКД:

2.3.3.2а) МКД в составе *соразмерной застройки* (это МКД-А, МКД-Б, МКД-В1), где приобъектные пространства «дворов» МКД вмещают одновременно два вида различных функций:

- универсальную функцию технологическую приобъектного транзита-прохода;
- неуниверсальную функцию социальную приобъектного-дворового времяпровождения на воздухе;

2.3.3.2б) МКД в составе *несоразмерной застройки* «небоскрёбной» (это МКД-В2, МКД-Г), где приобъектные пространства МКД не имеют «дворов» и вмещают только одну универсальную функцию технологическую приобъектного транзита-прохода.

2.3.3.3. Вопрос о создании ситуации согласно формуле $[ЗУ+(МКД+МКД+МКД...)]$ – это вопрос о наличии/отсутствии необходимости устанавливать юридически значимый запрет на то, чтобы на одном земельном участке располагались бы два, или более МКД. Основания для установления такого юридически значимого запрета не могут возникнуть со стороны функции технологической, но могут возникнуть со стороны функции социальной, а именно:

2.3.3.3а) со стороны функции технологической не могут возникать основания для установления указанного запрета, поскольку «для технологии всё возможно» - при условии соблюдения требований безопасности. Это значит, что: (1) для МКД-В2 и для МКД-Г, встроенных-инкорпорированных в *несоразмерную застройку* «небоскрёбную», заблаговременно (априори) не может возникнуть юридически значимого запрета на то, чтобы на одном земельном участке располагались бы два и более МКД; (2) данный вопрос является ситуативным – может решаться либо по схеме $(ЗУ+МКД)$, либо по схеме $[ЗУ+(МКД+МКД+МКД...)]$ при том, что наиболее рациональное его решение достигается посредством градостроительных регламентов – в той их части, где определяются предельные размеры земельных участков той территориальной зоны, которая предназначена для мега-центра мегаполиса;

2.3.3.3б) со стороны функции социальной, наоборот, - необходимым образом возникают основания для установления указанного запрета в следующих проявлениях - в виде косвенного запрета на предельное количество МКД в пределах одного земельного участка (когда земельный участок является тождественным кварталу, заранее ограниченному по площади), а также в виде прямого запрета на несоблюдение некоторых параметров МКД³³. Предопределено логикой возникать этим запретам по той причине, что обсуждаемая социальная функция имеет специфические особенности (см. следующий пункт 2.3.3.4).

2.3.3.4. Специфика обсуждаемой социальной функции, обозначенной в таблице к пункту 2.3.3 как «I-б», - специфика неуниверсальной функции приобъектного-дворового времяпровождения на воздухе - во «дворе» МКД, предопределена следующими положениями объективного характера:

2.3.3.4а) во-первых, сама возможность возникновения для выполнения этой функции лишь тогда обнаруживается, когда в качестве одной из исходных *ценностей пространственных базовых* законодательно закреплены минимальные удельные размеры приобъектных пространств «дворов» МКД;

2.3.3.4б) во-вторых, даже законодательно закрепленные минимальные удельные размеры приобъектных пространств «дворов» МКД обречены к само-упразднению и неприменению тогда, когда они не представлены «в пакете» с иными предельными параметрами в составе того, что называется *критериальная шкала соразмерной застройки*³⁴;

2.3.3.4в) в-третьих, пункты 2.3.3.4а и 2.3.3.4б совместно указывают на то, что обсуждаемый вопрос может решаться рациональным образом лишь только тогда, когда регламентирование происходит совместно – и на федеральном уровне (посредством усовершенствования федерального законодательства о техническом регулировании безопасности), и на местном уровне (посредством грамотного применения *градостроительных регламентов* в составе *правил землепользования и застройки*).

2.3.4 Обретение понимания того, как юридически корректными и морфологически рациональными способами следовало бы организовывать целостности вида (ЗУ+МКД) и [ЗУ+(МКД+МКД+МКД...)].

³³ См. *критериальная шкала соразмерной застройки*.

³⁴ См. *антропоцентрический и техноцентрический подходы в градорегулировании – объективные критерии отличия; уют-удобство приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов – возможность применять это понятие в градорегулировании*.

2.3.4.1. Сначала сосредоточимся на том, чтобы обрести понимание того, как согласно подлинному градорегулированию должны создаваться целостности вида (ЗУ+МКД).

2.3.4.1а. В отношении территорий, ранее застроенных МКД, логика указанного создания предопределена и описана в пункте 2.3.3.4.

Дополнительно должны решаться вопросы на уровне местных нормативных правовых актов и на уровне федерального законодательства:

- на местном уровне: вопросы относительно запретов установления оград-препятствий между смежно расположенными (в пределах квартала) земельными участками МКД;

- на уровне федерального законодательства: вопросы об учреждении института «общей долевой собственности на земельные участки различных смежно расположенных (в пределах квартала) МКД для собственников квартир в таких МКД».

2.3.4.1б. В отношении территорий, вновь осваиваемых, застраиваемых МКД, логика указанного создания также предопределена, она соотносится с той логикой, которая изложена ниже в пункте 2.3.4.2в (для варианта № 2).

2.3.4.2. Обретение понимания того, как согласно подлинному градорегулированию должны создаваться целостности вида [ЗУ+(МКД+МКД+МКД...)].

2.3.4.2а. Преамбула к обретению понимания посредством осмысления двух вариантов рационального решения поставленного вопроса.

Согласно *теории градорегулирования* ответы на возникающие вопросы существуют заблаговременно – задолго до того, как у нас может возникнуть желание обрести-приобрести их понимание «извне» - из объективного положения дел. При этом подлинность ответов обеспечивается методологией, согласно которой обретение неложного понимания гарантируется включением изучаемой части реальности в целостность, объемлющую часть. Поэтому: 1) изучать части реальности можно «сверху» - из целого в направлении к части, либо «снизу» - из части в направлении к целому; 2) в силу положения (1) существуют два варианта движения к пониманию того, что есть земельный участок МКД. Начнём с первого варианта – из целого в направлении к части (пункт 2.3.4.2б).

2.3.4.2б. **Первый вариант** рационального решения поставленного вопроса: движение мысли из целого в направлении к части.

Очевидно, что земельный участок – это не целое, это часть. Часть чего? Часть *квартала*. В этом месте, чтобы двигаться дальше, надо вспомнить о том, что неложным мышление в градорегулировании таковым становится лишь тогда, когда оно устремлено к максимальной из отправной посылки признания *ценностей пространственных базовых*, а из них – к *соразмерной застройке*, к *критериальной шкале соразмерной*

застройки, в составе которой обязательным-принудительным-объективным образом находится такой показатель, как максимальный размер квартала, - размер, непревышение которого только и может обеспечить соразмерность застройки из МКД – соразмерность антропометрическую в её максимальном виде.

Далее вопрос о рациональной организации целостности вида $[ЗУ+(МКД+МКД+МКД...)]$ решается как бы сам собой – в силу инерции логики, а именно следующим образом. Имеется (создаётся-образуется) земельный участок, тождественный кварталу (в размерах, не превышающих предписаний-требований *критериальной шкалы соразмерной застройки*), в пределах участка-квартала (одного ЗУ) создаётся несколько неразрывно связанных друг с другом (конструктивно, технологически связанных) МКД – суть несколько частей-блоков одного МКД. То есть, обсуждаемая целостность описывается более точно такой формулой-схемой: $[ЗУ-квартал + МКД (МКД-блокА+МКД-блокБ+МКД-блокВ +...)]$.

2.3.4.2в. **Второй вариант** рационального решения поставленного вопроса: движение мысли из части в направлении к целому.

Очевидно, что предписания к максимальнойности остаются в силе и для второго варианта. Поэтому **никакой земельный участок не может возникнуть-образоваться без того, чтобы не была создана заблаговременно сетка квартальная-уличная, размерность которой определяется критериальной шкалой соразмерной застройки** – шкалой, встроенной в показатели *идентичной морфологии застройки города*. Далее кварталы могут «наполняться» либо согласно первому варианту по его уточнённой формуле-схеме (см. пункт 2.3.4.2б), либо по формуле-схеме второго варианта, а именно: $[квартал: (ЗУ+МКД) + (ЗУ+МКД) + (ЗУ+МКД) + ...]$. При этом должны выполняться требования максимальнойности относительно создания целостностей морфологических-социальных в виде кварталов МКД – требования, изложенные в пункте 2.3.4.1а³⁵.

В этом месте как бы сама собой возникает логическая необходимость предъявить рассмотренные варианты в качестве смысловых и формально-юридических критериев для оценки применяемых на практике ошибочных подходов к пониманию того, как должны организовываться целостности, составляемые из МКД и их земельных участков. Пример такого предъявления потребует выделить в самостоятельный раздел 3.

³⁵ Напомним эти требования:

- на местном уровне должны устанавливаться запреты устанавливать ограды-препятствия между смежно расположенными (в пределах квартала) земельными участками МКД;
- на уровне федерального законодательства должен быть решён вопрос об учреждении института «общей долевой собственности на земельные участки различных смежно расположенных (в пределах квартала) МКД для собственников квартир в таких МКД».

3. Пример практического использования критериальных функций и моделей градорегулирования для доказательного обнаружения ошибочных позиций относительно того, что, якобы, одно разрешение на строительство может выдаваться сразу для двух МКД, неизбежно располагаемых не в одном месте, но, якобы, на одном земельном участке.

3.1. Теорией и практикой доказано, что существует и неотвратимым образом воздействует на нашу жизнь (часто без нашего ведома) универсальная аксиома, согласно которой неследование логико-правовому алгоритму максимальной-целостной организации какого-либо вида деятельности (какого-либо способа действий по отношению к реальности) обречено порождать противоречия и даже деструкции в практике³⁶.

В *градорегулировании* «спасает» эту ситуацию неведение - то, что факты наличия противоречий-деструкций могут не восприниматься и обычно не воспринимаются (в том числе и по причине того, что их невыгодно воспринимать в условиях специально созданного *дуалистического законодательства*). Это потому так происходит, что максимальность-целостность мышления в градорегулировании является результатом неразрывной связанности (1) требований логики юридической и (2) требований морфологического устройства города. Чтобы воспринять такую максимальность-целостность требуется обладать одновременно, как минимум, двумя видами компетенций: (1) в области юриспруденции и (2) в области морфологии города – градорегулирования-архитектуры-строительства. Поскольку такого необходимого сочетания компетенций у нынешних субъектов градорегулирования обычно не наблюдается, то и суждения по поводу проблемных вопросов градорегулирования подчас выносятся в виде ошибочных и, соответственно, деструктивных юридических вердиктов³⁷.

Перечень подобных вердиктов ныне расширен ошибочным утверждением о том, что одно разрешение на строительство, якобы, может выдаваться для создания двух и более МКД, расположенных на одном, общем для них земельном участке, и такое расположение,

³⁶ См. аксиома универсальная и её неизбежное отрицание, завуалированное в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании.

³⁷ См., например, положения о:

- ошибочном, деструктивном отождествлении правил землепользования и застройки (ПЗЗ) с генеральными планами (ГП) в тексте «Вопрос о соотношении правил землепользования и застройки и генерального плана согласно определению Верховного Суда Российской Федерации» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/506072362.pdf> ;

- деструктивном допущении принципа, согласно которому частное-частичное предопределяет целосное-системное («хвост виляет собакой») - когда частные-частичные проекты комплексного развития локальных территорий (КРТ) могут игнорировать системные, общегородские документы – ПЗЗ и ГП. См. определения понятий: *проекты комплексного развития территорий (КРТ) – соотношение между необходимостью и качеством организации этого института; «приватизация» градорегулирования – проявление максимальное.*

якобы, может считаться универсальным - навсегда разрешённым³⁸.

Доказано также, что игнорирование *универсальной аксиомы* мышления, предназначенной для уберечения нашей жизни от деструктивных последствий, то есть, игнорирование необходимости выстраивания максимальной-целостностной модели изучаемого фрагмента реальности, неотвратимо ведёт к ошибкам. В указанном случае наблюдается факт такого игнорирования, обеспеченный логической моделью, немаксимальность-нецелостностность которой обнаруживается очевидным образом в сопоставлении с моделью, которая имеет критериальный характер, поскольку является максимальной-целостностной (для рассматриваемой ситуации), - обнаруживается в сопоставлении со вторым вариантом организации целостности вида [квартал: (ЗУ+МКД) + (ЗУ+МКД) + (ЗУ+МКД) + ...] - см. выше пункт 2.3.4.2в.

Теперь следует указать на то, в чём же конкретно состоит нецелостность модели, явленной в позиции Верховного Суда Российской Федерации (ВС РФ), то есть, где совершены упущения того, что упускать нельзя при осмыслении изучаемой целостности.

3.2. Процесс доказательного обнаружения немаксимальности-нецелостности в модели, явленной в рассматриваемом определении, происходит следующим образом³⁹.

Во-первых, в порядке гипотезы поставим задачу проверить на непротиворечивость действующему законодательству возможность следующего вида: предположим, что выдаётся одно разрешение на строительство (РНС) для строительства двух МКД, как бы, расположенных на одном земельном участке (ЗУ).

Во-вторых, зафиксируем то необходимое-обязательное, что правомерно-обоснованно требует в обязательном порядке выполнить ГрК РФ, а именно: для того, чтобы получить одно РНС для одного объекта (в рассматриваемом случае – для МКД) необходимо предоставить два отдельных положительных экспертных заключения на (1) проектную документацию (ПД) и на (2) инженерные изыскания (ИИ), которые предопределяют ПД в части, относящуюся к специфическим особенностям создания фундаментов для каждого МКД⁴⁰.

В-третьих, для упрощения задачи обретения доказательного понимания того, что

³⁸ См. пункт 21 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации» N 2 (2023), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2023). См. также определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 09.02.2023 N 307-ЭС22-19570 по делу N A56-21432/2021.

³⁹ Ниже описывается с учётом дополнительных обстоятельств то доказательство, которое уже было предоставлено ранее и остаётся в силе. См. вопрос (4.1.5) «О недопустимости определений, предполагающих мнимую возможность строительства на одном земельном участке не одного, а нескольких многоквартирных домов» в книге «Градорегулирование ... 2019» по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁴⁰ См. пункт 1 статьи 49 ГрК РФ и пункт 4 части 7 статьи 51 ГрК РФ.

объективно существует (до нас, при нас и после нас), отобразим посредством формулы ту гипотезу, которая была сформулирована выше в пункте, отмеченном как «во-первых»:

- а) обозначим первый МКД буквой А, второй МКД – буквой Б;
- б) для получения РНС для МКД-А требуется неразрывное сочетание (ПД-А + ИИ-А);
- в) для получения РНС для МКД-Б требуется неразрывное сочетание (ПД-Б + ИИ-Б);
- г) для гипотетического получения одного РНС для двух МКД (для МКД-А и МКД-Б) необходимо, чтобы существовало одновременно два тождества, а именно: (ПД-А = ПД-Б) и (ИИ-А = ИИ-Б);

д) следует понять, что достижение такого гипотетического тождества и тем более его утверждение в виде руководства к практическим действиям является (1) невозможным - в принципе невыполнимым, (2) деструктивным, (3) недопустимым как противозаконное допущение несоблюдения требований технической безопасности⁴¹.

В-четвёртых, посредством предшествующих пунктов фактически состоялось:

- очередное напоминание о вневременном существовании объективного опровержения-неприемлемости гипотезы о том, что, якобы, можно выдавать одно общее разрешение на строительство двух МКД, расположенных, как бы, на одном земельном участке;

- доказательное обнаружение ошибочности и, соответственно, деструктивности определения, посредством которого была, якобы, узаконена правомерность использования ложной трактовки законодательства.

В-пятых, в действующем законодательстве (особенно на этапе его продолжающегося дуалистического существования) наблюдается наличие запретов не только прямых, но также и запретов косвенных. Очевидно, что последние имеют такую же юридическую силу, как и запреты прямые. В рассматриваемом случае ГрК РФ содержит косвенный запрет (равнозначный прямому запрету) на то, что не допускается предоставлять единственное разрешение на строительство для двух МКД, расположенных, якобы, на одном земельном участке (см. доказательства пункта «в-третьих»). Это говорит о том, что: (1) в рассматриваемом определении не было усмотрено нечто важное-необходимое, не отчуждаемое от объективных смыслов градорегулирования; (2) это определение оказалось не целостным, а значит, обречённым быть жертвой ошибок, неизбежно совершённых по

⁴¹ Если «закрыть глаза» на ложность (по причине конструктивной невыполнимости) тождества вида (ПД-А = ПД-Б), даже в случаях «типовой» ПД многоразового применения, то можно обратиться к более очевидному – к тому что: разные МКД – это заведомо разные места их расположения (даже при их близости друг к другу), это заведомо разные инженерно-геологические условия для создания фундаментов для разных МКД, это невозможность существования тождества (ИИ-А = ИИ-Б). Если законодатель всё же «настаивает» на наличии такого мнимого тождества, то фактически происходит деструкция - недопустимое игнорирование норм федерального законодательства о техническом регулировании (безопасности).

причине фактического игнорирования универсальной аксиомы для законодательных и всех иных действий в практике городской и иной жизни⁴².

3.3. Должно было получиться, а потому и получилось так, что параллельно и вместе с доказательствами пункта 3.2 также случилось и дополнительное подтверждение того, что реально существуют:

- явление, называемое **критериальность в градорегулировании – морфологическая и процедурная**;

- проявления такой критериальности, практике адресованные, явленные в максимальных-целостных моделях рациональной-соразмерной организации образований, слагаемых из МКД и ЗУ (см. первый вариант и второй вариант, представленные выше в пунктах 2.3.4.2б и 2.3.4.2в).

Можно и должно сказать, то фактическое наличие указанной критериальности как бы императивным образом предъявляет себя в качестве некоторой твёрдой гарантии - позволяет не совершать ошибок (особенно деструктивных ошибок) при осуществлении подлинного правового градорегулирования и при решении вопросов и проблем (в том числе законодательного характера) с градорегулированием связанных.

4. Выводы относительно формального и сущностного контекста для определения понятия *многоквартирные дома и их земельные участки*

4.1. В период принятия ЖК РФ предопределено было сложиться определённым обстоятельствам и быть совершённым определённым действиям, а именно:

- предопределено было возникнуть коллизионному-противоречивому-незавершённому определению целостностей, составляемых из МКД и их земельных участков (см. пункты 1.1 и 1.2);

- предопределено было, чтобы понятие «многоквартирный дом» (МКД) не было целостным-завершённым – включало бы в себя лишь один вид распределения имущества и прав на него в МКД и не включало бы в себя три других вида такого распределения (см. пункт 2.3.1.1).

Законодательное закрепление в понятиях двух указанных видов квази-целостностей, нецелостностей было предопределено потому, что неошибочное их определение в указанный период не могло быть осмыслено и не могло быть осуществлено, поскольку требовало выполнить «невозможное» для того времени, а именно: (а) определить целостное и дифференцированное понятие **проживание-жильё-жильцы** (см. таблицу к пункту 2.3.2)

⁴² См. аксиома универсальная и её неизбежное отрицание, завуалированное в условиях дуалистического законодательства о градорегулировании.

и (б) увязать его с моделью морфологического устройства соразмерного города, соразмерность которого складывается из рационального сочетания всех видов МКД - не только «классических МКД», но и «не классических МКД», представленных арендными домами, апартаментами и их сочетаниями (см. таблицу к пункту 2.3.3).

Поскольку предопределено было утвердиться неполным-нецелостным понятиям, то должно было состояться также утверждение и распространение в практике проблем, в том числе проблем тупикового характера – проблем, не решаемых рациональным образом в принципе без «возвращения» к начальным методологическим задачам – к целостным-системным определениям целостных понятий. Речь идёт, в частности, о таких тупиковых проблемах, как проблема *неупакованных городов*, проблема *арендных домов* коммерческого использования, проблема *апартаментов*.

4.2. Ныне существует *правовая реальность* в виде понимания (любому-каждому субъекту доступного) объективного положения дел – понимания раздвоенного - того понимания, которое уже невозможно скрывать:

- с одной стороны, существующее законодательное обеспечение процессов в силу его раздвоенности-неполноты-нецелостности уже не может в принципе решать рациональным образом проблемы, неотвратимо ставшие проблемами тупиковыми;

- с другой стороны, единственный способ решения тупиковых проблем требует того, чтобы отказаться от воспроизводства норм противоречивого *дуалистического законодательства* – того законодательства, которое целенаправленно создавалось под нужды обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*.

Наличие двух сторон – это указание на необходимость вернуться в начало и по прошествии почти трёх десятилетий заново совершить выбор между тем, что «хорошо», и тем, что «плохо».

Есть ещё одна сторона проблемы. Дуалистическое законодательство содержит и накапливает последовательно и неуклонно внутри себя недосказанности, неопределённости, противоречия в качестве расширяющегося арсенала формальных оснований для трактовки правовых норм – трактовки ошибочных, которые «добровольно вынуждены» совершать также и те органы, которые призваны контролировать процесс соблюдения законодательства (см. раздел 3⁴³).

⁴³ См. также *компетенции отраслевые-разобщённые и градорегулирование комплексное*.