

Вопросы о небоскрёбах и непланировании застройки

Непланирование – это отказ от рационального для всех ради сомнительной пользы для некоторых ...¹

Считается, что небоскрёб – это символ независимости и свободы, включая свободу архитектуры от городского контекста. Небоскрёб – это наивысший риск. Поскольку власть не должна рисковать, но должна гарантировать, то она и не должна планировать то, что относится к небоскрёбам, но должна предоставлять максимальную свободу рискующим частным лицам – инвесторам, застройщикам, архитекторам. Становится, якобы, очевидным: чем больше непланирования, тем лучше для города².

Так ли это? Насколько это правильно? В данный момент, ещё не вполне понимая суть поставленного вопроса, мы уже можем твёрдо утверждать, что ответ всё же находится за пределами произвольных мнений – в той области, которая связана с несубъективным мышлением – с аргументами и доказательствами. Чтобы начать поиск ответа, надо, как минимум, корректно сформулировать вопрос. В данном случае вопрос должен звучать так: в современных условиях существует ли связь между практикуемым порядком градорегулирования и морфологией застройки города? Согласно приведённому выше мнению ответ звучит отрицательно, приблизительно так: современные мегаполисы везде одинаковы и отличаются они друг от друга всего лишь степенью одарённости работающих там архитекторов. Поскольку же для подлинной аналитики недостойно соглашаться с какими бы то ни было мнениями до обретения разума, то мы должны приступить к аналитическому обнаружению соответствующих обоснований. Областью наших изысканий будет Москва и отчасти – некоторые зарубежные мегаполисы. Точнее, морфология застройки в контексте применяемого порядка регулирования. Для предстоящего нам исследования примем рабочую гипотезу, противоположную приведённому мнению: современные мегаполисы отличаются друг от друга не столько степенью одарённости работающих там архитекторов, но главным образом визуальными проявлениями принадлежности к одной из двух альтернатив функционирования правовой системы градорегулирования - либо к альтернативе зонального-правового градорегулирования, либо к альтернативе точечного-административного

¹ Фрагмент текста из материалов рубрики «Обсуждение вопросов градорегулирования»: <https://urban.hse.ru/discussion>

² Визуальные символы этого мнения представлены на рис. В1.

градостроительства³. Речь пойдёт о связях между морфологией города и порядком его регулирования. Поэтому придётся рассматривать тему широко – шире, чем только осмысление того, что относится непосредственно к небоскрёбам. Придётся начинать исследование не с них, но зато в завершении тема небоскрёбов будет рассмотрена с опорой на более широкий контекст причин и следствий, без которого не имеет смысла надеяться на получение чего-то убедительного, не фрагментарного, не произвольного-случайного – не ошибочного.

Если небоскрёб – это символ свободы, то также и свободы от планирования. Поэтому, приступая к изучению темы небоскрёбов в городе, мы неизбежно должны начинать с темы «непланирования». В порядке преамбулы как настраивания на дальнейшее отметим некоторые важные положения. Результат действий – это вначале возникший-созданный образ того, чему намечено свершиться в конце. Поэтому никакой результат не достигается без планирования. Особенно в отношении городской застройки. Для власти планирование не может не быть публичным действием, а значит, не может быть свободным от ответственности, подконтрольности. То есть, для власти существует только планирование-ответственность – как бы в одно слово. Известно, что власть не любит ответственности перед населением. Значит, власть должна стремиться к упразднению-минимизации ответственности-подконтрольности и, соответственно, к упразднению планирования – к непланированию. Делается это просто – так, как и должно делаться, а именно: упраздняется юридическая значимость положений планирования. Создаётся такая ситуация, когда планирование вроде бы существует, а вроде бы и не существует. Номинально существует, поскольку не порождает ответственности. Это именно то, что нужно власти. Поскольку есть такая логика, то должно быть обеспечено её закрепление в законодательных актах⁴. Таким образом, создаётся непланирование в ситуации, когда согласно логике права непланированию существовать невозможно. Непланирование городской застройки – это функционирование несистемы без пределов точечного-административного градостроительства⁵. Особенности действия такой несистемы проявляются через морфологию создаваемой застройки. Вопрос «как это происходит» станет предметом нашего исследования.

Структура предлагаемого текста такова.

1. Реальная морфология застройки Москвы: факты, объяснения, доказательства
2. Небоскрёбы в контексте морфологическом и регулятивном

³ Характеристики указанных альтернатив см. разделы 5.1, 5.2 настоящего текста, а также [1, разделы 1, 6.1], [2]. Здесь и далее цифры в скобках обозначают номер публикации из списка источников в конце данного текста.

⁴ Именно это и происходит. См. разделы 5.1, 5.2 данного текста, а также сноски 71, 72.

⁵ См. [1, разделы 1, 6.1].

3. Прогноз морфологии города Москвы – прогноз предопределённых к созданию изменений застройки под действием оберегаемого от изменений неправового градостроительства

4. Источники

5. Приложение. Фрагменты из опубликованных источников, расширяющие аргументацию представленных в основном тексте положений и доказательств цитированием и комментированием норм законодательства

1. Реальная морфология застройки Москвы: факты, объяснения, доказательства

Подлинная, реальная морфология застройки города будет оставаться почти невидимой, неузнанной и не опознанной до тех пор, пока её особенности не будут соотнесены с применяемым порядком её создания. Для обретения понимания морфологической реальности рассмотрим факты, характеризующие, в частности:

- особенности применения, неприменения дворовой-квартальной застройки, иных типов застройки, наличие значительного «разброса» размеров квартир во вновь строящихся жилых комплексах, а также причины и следствиях этого феномена (первый раздел);

- хаотичность появления небоскрёбов в срединных и периферийных районах, продолжение начавшегося в нерыночный период отечественной истории процесса «вывёртывания наизнанку» морфологии застройки города (второй раздел).

1.1. Морфологические факты вида А – факты неуклонного равномерно-хаотизированного распространения по всем локациям города избыточного объёма и высоты несоразмерных объектов новой жилой застройки с вытеснением морфологического типа дворовой-квартальной застройки и её замещением тычковой-торчковой застройкой

Морфологические факты вида А представлены в городе разновидностями – фактами вида А1, А2, А3. Рассмотрим их по отдельности. Сначала будем фиксировать факты, затем – доказывать, что им предопределено существовать как неотвратимым следствиям ныне практикуемого порядка регулирования, затем – будем комментировать визуальные образы морфологических фактов.

ФАКТ ВИДА А1

Фиксация факта вида А1. «Невооружённым экспертным глазом» видно, что повсеместно наблюдается чрезмерное превышение объёмов строящейся жилой застройки по отношению к площади земельных участков расположения многоквартирных домов (МКД), их

комплексов (жилых комплексов - ЖК) – превышение, достигаемое несоразмерным увеличением этажности домов. Такое удельное превышение объёмов жилой застройки начинается со «скромных» уровней в 1,5-2 раза и концентрируется на уровне трёхкратного и более высокого превышения. Такого рода навязанные со стороны заинтересованных застройщиков превышения понуждают планировщиков, архитекторов отказываться от соразмерной для горожан дворовой-квартальной застройки и применять более плотную и более высотную тычковую-торчковую застройку⁶. Проявления этого факта вида А1 зафиксированы на рис. А1.1(а) - А1.2(в), посредством изучения которых мы попытаемся понять, что же происходит с морфологией застройки города на самом деле.

Доказательства того, что морфологическому факту вида А1 предопределено быть неотвратимым следствием ныне применяемого порядка регулирования. Анализ позволяет утверждать то, что факт вида А1 может существовать только тогда, когда:

1) имеет место одновременное отсутствие:

а) отсутствие подлинных правил землепользования и застройки (ПЗЗ), которые согласно федеральному законодательству должны были бы содержать, но ныне не содержат юридически значимые градостроительные регламенты использования земельных участков, включая предельные параметры объектов разрешённого строительства⁷;

б) отсутствие имеющих статус юридически обязательных для управления развитием города показателей генерального плана (ГП) в части рамочных балансов между максимальными объёмами планируемой застройки и планируемыми минимальными возможностями различных видов инфраструктур обеспечивать-обслуживать запланированные максимальные объёмы застройки для города в целом и для его отдельных частей⁸;

2) при отсутствии указанных юридически значимых положений и показателей неизбежным образом возникают и утверждаются соответствующие замещения в виде псевдо-правовых документов ручного управления – суть произвольных, неформализованных и непубличных решений, мнимая правомерность которых должна оправдываться, в частности, бесосновными утверждениями об «отсутствии альтернативных способов управления городом», а также о «компенсирующем» вовлечении специалистов в процессы принятия

⁶ Имеются основания именно так называть этот вид застройки. Создаётся она путём внедрения в сложившуюся застройку зданиями-тычками. Когда тычок состоялся он являет себя в виде того, что выдаётся из застройки, - в виде торчка. В терминологическом отношении получается то, что строго соответствует действительности подобно научному термину – «тычковая-торчковая застройка».

⁷ Доказательства данного положения см. раздел 5.1 настоящего текста.

⁸ Доказательства данного положения см. раздел 5.2 настоящего текста.

ситуативных, произвольных решений при отсутствии, точнее, намеренном отказе от определения юридически значимого градостроительного контекста⁹.

Логическая схема, объясняющая неизбежность возникновения факта вида А1.1, – схема, объясняющая в порядке упреждения предстоящее изучение ситуации, отражённой на рисунках А1.1(а) и А1.1(б)

В условиях функционирования несистемы без пределов точечного-административного градостроительства должно происходить, а потому и происходит следующее:

- (1) застройщик приобретает земельный участок (ЗУ) большого размера – такой ЗУ, построить который ему не удастся без того, чтобы:
 - (1.1) не стремиться к тому, чтобы внедрить в каждую единицу площади ЗУ максимальное количество площадей застройки
 - (1.2) не знать того, что администрация (как один из «вынужденных» бенефициаров строительства) стремится максимально содействовать в выполнении желания (1.1), что проявляется, в частности, в том, что администрация:
 - а) обеспечила отсутствие формализованных, заранее установленных градостроительных регламентов в составе ПЗЗ – регламентов, которые могли бы ограничить для застройщика стремление вида (1.1)
 - б) отсутствием пункта «а» обеспечила для застройщика возможность «договариваться» в широких пределах, под прикрытием формального наличия процедур подготовки «архитектурно-градостроительных решений» - решений непубличных, юридически значимыми полномочиями по утверждению которых обладает единственное лицо – верховный администратор города¹⁰
 - в) стремится максимально идти навстречу интересам застройщика при обеспечении подготовки и утверждении проекта планировки территории (ППТ) в виде большого земельного участка – идти навстречу путём утверждения таких значений параметров застройки территории, которые обречены быть значительно выше тех значений, которые можно было бы назвать «соразмерными», а выше потому, что формализованные, юридически значимые пределы предусмотрительно, при содействии администрации (как одного из бенефициаров строительства) не установлены

⁹ См. раздел 5.1, в том числе положения относительно, так называемых, «архитектурно-градостроительных решений».

¹⁰ Развёрнутое доказательство данного положения см. раздел 5.1.

- (2) в силу совокупного действия различных аспектов положения (1) застройщик «обречён» получить от администрации такое решение относительно ППТ, которое должно максимально (или довольно близко) соответствовать его исходному стремлению (1) – стремлению к получению формального разрешения на создание максимального-нелимитированного объёма застройки на имеющейся в наличии территории
- (3) администрация, выполняя неформально функцию одного из бенефициаров строительства, а также публичную функцию управления развитием города, должна эти противоположные-противонаправленные функции как-то согласовывать. Логический алгоритм такого вида согласования достаточно прост и закономерен, возникает как бы «сам собой» и складывается из следующих положений-предопределений:
 - (3.1) доминирование положения (1) остаётся неотвратимым-неупразднимым
 - (3.2) факт доминирования положения (1) не должен проникнуть в сознание горожан и даже специалистов. Напротив, хотя бы однажды, а лучше несколько раз, должны быть созданы для тиражирования как бы образцовые примеры высококачественных в планировочном и архитектурном отношениях проектов
 - (3.3) поскольку образцовыми примерами для качественных проектов жилищного строительства справедливо принято считать дворовую-квартальную застройку, то именно ей и надлежит выполнить эту демонстративную задачу – стать примером для подражания
 - (3.4) предопределены противоречивые особенности выполнения задачи (3.3), а именно: (а) с одной стороны, неотвратимо завышенные объёмы строительства, легализованные посредством утверждения ППТ, являются «священной коровой», то есть, такие объёмы неприкосновенны и они заведомо выводят проект из области соразмерного, достойного быть объектом демонстрации и подражания в иную область; (б) с другой стороны, нечто исходно обречённое быть несоизмерным должно быть представлено в массовом мышлении-восприятии своей противоположностью – соразмерным, замечательно красивым и достойным подражания. То есть, предопределено свершиться замещению подлинного на неподлинное
 - (3.5) неотвратимой логикой предопределена также и технология выполнения задачи (3.3): должен быть подготовлен не имеющий юридической силы квази-документ с новым привлекательным названием, например, «дизайн код», «архитектурно-планировочный стандарт» (см. рис. **A1.1(a)**)

- (4) комплементарное публичное позиционирование проекта, которому предназначена роль образца-примера, должно обеспечиваться на всех этапах прохождения проекта – должны обеспечиваться ему высокие оценочные рейтинги, даваемые профессионалами, аффилированными с бенефициарами строительства. Факт предзаданной несоразмерности планируемой застройки, неупразднимо существующий в заданных обстоятельствах (см. пункт 3.4), должен намеренно и старательно замалчиваться
- (5) описанное в пунктах (1) – (4) неотвратимое возникновение фактов вида **A1.1(a)** должно иметь следующее продолжение:
 - (5.1) несмотря на соответствующую активность обречены быть неуспешными целенаправленные усилия по сокрытию того, что демонстративные-показательные проекты дворовой-квартальной застройки в заданных условиях не могут быть подлинными образцами архитектурно-планировочного искусства (см. рис. **A1.1(a)**, **A1.1(б)**)
 - (5.2) по причине возникновения факта (5.1) и по законам логики должна возникнуть на этот факт соответствующая «выправляющая» реакция, которая обречена формироваться под действием следующих положений:
 - должен быть найден новый способ сочетания неупразднимо стремления (1.1) с новым методом его реализацией – с новой морфологией застройки
 - должна быть найдена новая морфология застройки, свободная от базовой характеристики дворовой-квартальной застройки (которая, несмотря на её очевидную предпочтительность для горожан, показала себя в заданных условиях неуспешной со стороны максимизации стремления (1.1) и попыток предъявления образцовости-примерности) – застройка, свободная от необходимости обрамлять пространство по его периферии, внешнему квартальному контуру, а это означает ничто иное, как явление почти императивного требования принять к безоговорочному применению тычковую-торчковую застройку
 - тем более активно должна приниматься для реализации в практике морфология тычковой-торчковой застройки, что она даёт гораздо большую свободу как в части технологического маневрирования (в связи с часто меняющимися обстоятельствами), так и в части максимизации стремления (1.1) – стремления внедрять в каждую единицу площади ЗУ максимальное-нелимитируемое количество площадей застройки

- (б) таким образом, при заданных обстоятельствах применения несистемы без пределов точечного-административного градостроительства происходящее неотвратимое возникновение фактов вида **A1.1** при их предопределённом деформированном развёртывании должно приводить и приводит к возникновению последующих фактов-следствий вида **A1.2**, особенности развёртывания которых будут рассмотрены далее

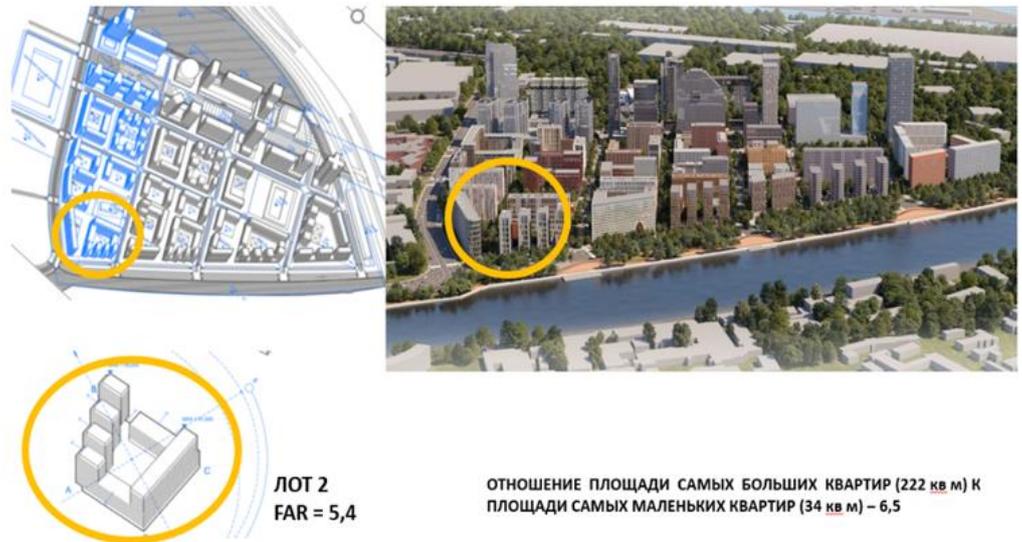


Рис. А1.1(а). Иллюстрация факта, который должен был состояться, а потому и состоялся, - иллюстрация неудачной попытки образцовым образом организовать дворовую-квартальную застройку в условиях функционирования несистемы без пределов точечного-административного градостроительства. ¶

См. также: ¶

- «Логическую схему...» - выше; ¶

- Комментарий к рис. А1.1(б) - ниже. ¶

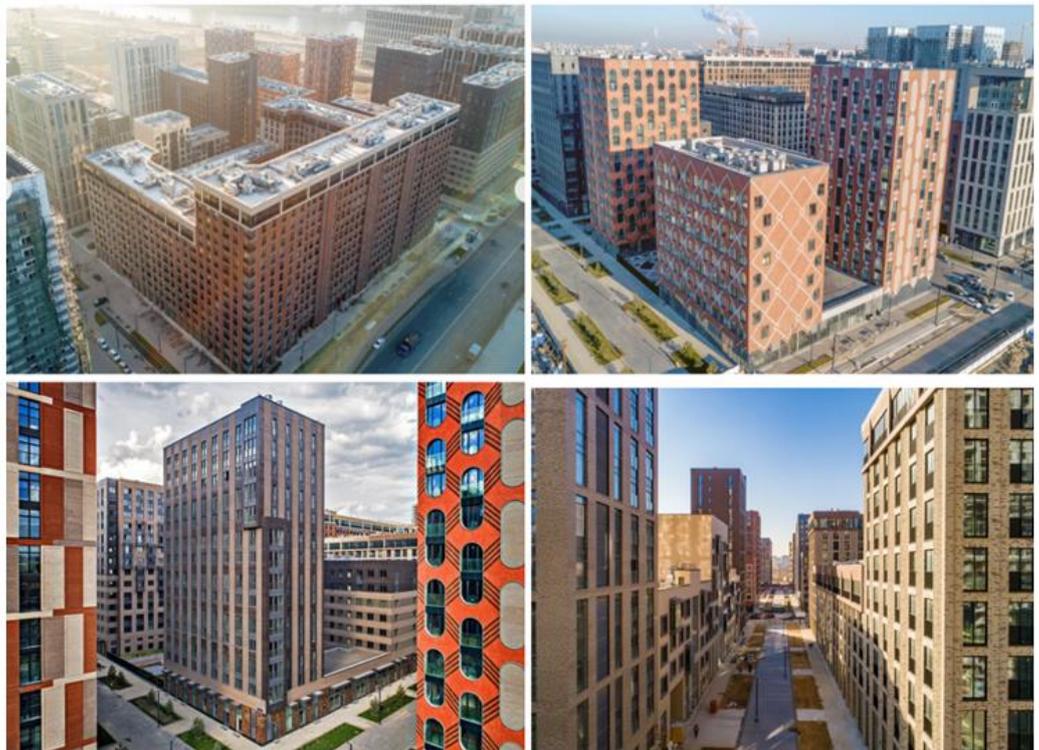


Рис. А1.1(б). Иллюстрация факта, который должен был состояться, а потому и состоялся, - иллюстрация неудачной попытки образцовым образом организовать дворовую-квартальную застройку в условиях функционирования несистемы без пределов точечного-административного градостроительства. ¶

См. также: ¶

- «Логическую схему» - выше; ¶

- Комментарий к рис. А1.1(б). ¶

Комментарий к рис. А1.1(б)

1. Данный рисунок является продолжением предшествующего рисунка А1.1(а), поскольку показывает фрагменты реализации того, что было predetermined проектом планировки территории (ППТ) и уже строго в рамках ППТ доопределено архитектурно-планировочной схемой – дизайн-кодом.

2. Несоразмерность застройки, неизбежность возникновения которой ранее обнаруживалась лишь посредством логики правового анализа, является на данном рис. А1.1(б) визуально-ощутимо-грубо с неоспоримой очевидностью:

- то, что надо было бы называть «двором» является ничем иным, как «двором-колодцем»;

- то, что надо бы называть «улицей», является «ущельем», обрамлённым несоразмерной, излишне высокой застройкой, когда ощущение сдавленности линейного, протяжённого пространства должно смягчаться ритмикой нарочито разновысотных домов – должно, но не смягчается по причине невозможности обмануть законы пропорциональной организации пространства.

3. Если попытаться соотнести получившийся вид застройки с морфологическим типом дворовой-квартальной застройки, то, скорее всего, он должен быть причислен к той разновидности застройки, которая характеризуется «дворами-колодцами», - к той застройке, которая является несоразмерной-несообразной, но в условиях функционирования несистемы без пределов точечного-административного градостроительства должна предъявляться как, якобы, положительный пример для подражания-тиражирования¹¹.

4. По причине, predetermined логическими требованиями несистемы без пределов, должна не замечаться градоустроительная ущербность рассмотренного образцового ЖК, должны не выставляться для прямого обозрения его характеристики со стороны градоустройства, а сам ЖК должен позиционироваться со стороны некоторых важных, но всё же второстепенных положительных его качеств, как то: деликатность оформления фасадов зданий, точность в выборе материалов, подходящих для благоустройства и проч.

Таким образом, есть все основания считать, что существование фактов вида А1.1 доказана не только логикой, но и непосредственными проявлениями практики, а именно доказано то, что пока применяется несистема без пределов точечного-административного

¹¹ Данный пример, представляющий факт вида А1.1, признан лучшим жилым комплексом России: <https://realty.rbc.ru/news/5ec7d30c9a7947511376801e>.

В этом проявилась заранее predetermined неизбежность материализации в конкретном историческом событии той закономерности, которая объективно существует (в заданных условиях-обстоятельствах) и была нам открыта посредством анализа в пункте (4) «Логической схемы, объясняющей неизбежность возникновения факта вида А1.1 ...» (см. выше).

градостроительства, должна утверждаться практика создания несоразмерностей - замещений подлинного на неподлинное, в том числе в виде псевдо-дворовой, псевдо-квартальной застройки.

Логическая схема, объясняющая неизбежность возникновения факта вида А1.2, – схема, объясняющая в порядке упреждения предстоящее изучение ситуации, отражённой на рисунках А1.2(а), А1.2(б), А1.2(в)

Данная логическая схема является фрагментом той схемы, которая представлялась выше в качестве преамбулы к рис. А1.1(а) и А1.1(б), - фрагментом, начинающимся с пункта (5)

- (5) описанное в пунктах (1) – (4) неотвратимое возникновение фактов вида А1.1 (фактов, зафиксированных на рис. А1.2(а) и А1.2(б)) должно иметь следующее продолжение:
 - (5.1) обречены быть неуспешными целенаправленные усилия по сокрытию того, что демонстративные-показательные проекты дворовой-квартальной застройки в заданных условиях не могут быть подлинными образцами архитектурно-планировочного искусства (см. рис. А1.1(а) и А1.1(б))
 - (5.2) по причине возникновения факта (5.1) и по законам логики должна возникнуть на этот факт соответствующая реакция, которая обречена формироваться под действием следующих положений:
 - должен быть найден новый, более эффективный для застройщиков способ сочетания неупразднимого стремления (1.1) – стремления застройщиков к внедрению в каждую единицу площади городской территории максимального-нелимитированного объёма застройки - с новым методом его реализации, с новой морфологией застройки
 - должна быть найдена такая новая морфология застройки, которая была бы свободной от базовой характеристики дворовой-квартальной застройки (показавшей себя неуспешной со стороны максимизации стремления (1.1) и попыток предъявления «образцовости») – свободной от обрамлённости пространства по его периферии, внешнему контуру, а это означает ничто иное, как явление почти требования принять «тычковую-торчковую» застройку, расставляемую по принципам расположения деревьев в лесу – хаотично-произвольно (но под прикрытием как бы честного намерения эстетизировать то, что исходно обречено быть произвольным-хаотичным)

- тем более активно должна приниматься для реализации в практике морфология «тычковой-торчковой» застройки, что она даёт гораздо большую свободу как в части технологического маневрирования, так и в части максимизации стремления (1.1) – стремления внедрять в каждую единицу площади ЗУ максимальное-нелимитированное количество площадей застройки

Таким образом, в условиях функционирования несистемы без пределов точечно-административного градостроительства предопределено произойти тому, чтобы возник морфологический тип застройки, называемой тычковой-торчковой застройкой.

Визуальные свидетельства наличия этого факта представлены ниже на рис. **A1.2(a), A1.2(б), A1.2(в).**

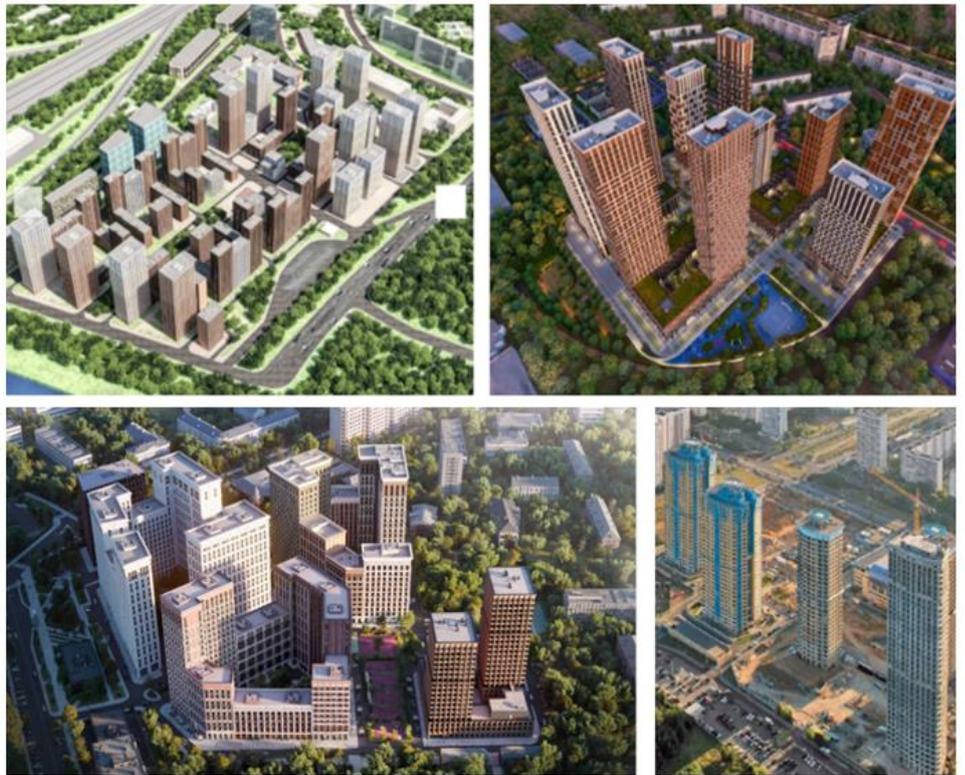


Рис. А1.2(а). Иллюстрация факта, который должен был состояться, а потому и состоялся как реакция на попытку (обречённую быть неудачной) образцовым образом организовать дворовую-квартальную застройку в условиях функционирования несистемы без пределов точечного-административного градостроительства (см. рис. А1.1) – реакция в виде распространения «тычковой-торчковой» застройки. ¶



Рис. А1.2(б). Иллюстрация факта, который должен был состояться, а потому и состоялся как реакция на попытку (обречённую быть неудачной) образцовым образом организовать дворовую-квартальную застройку в условиях функционирования несистемы без пределов точечного-административного градостроительства (см. рис. А1.1) – реакция в виде распространения «тычковой-торчковой» застройки. ¶

См. также: ¶

- выше - «Логическая схема...»; ¶

- ниже - «Комментарий к рис. А1.2(б) – к правому нижнему фрагменту.» ¶

Комментарий к рис. А1.2(б) – к правому нижнему фрагменту

В условиях применения несистемы без пределов (несистемы точечного-административного градостроительства¹²) каждый морфотип застройки должен максимизироваться по принципу: нет пределов – всё дозволено. Особенности максимизации данного типа смешанной застройки (тычковой-торчковой и дворовой-квартальной) в наиболее наглядном виде представлены на примере, обозначенном в нижней правой части рисунка А1.2(б), и открываются в сочетании следующих положений:

- часть ЖК в виде дворовой-квартальной застройки максимизируется в том смысле, что она представлена относительно соразмерными, небольшими объёмами;
- часть ЖК в виде тычковой-торчковой застройки максимизируется в том смысле, что она почти беспредельно стремится вверх подобно небоскрёбам;
- сочетание двух указанных максимизированных компонентов застройки может состояться только в том случае, когда доля семей с детьми (для которых является оптимальной именно соразмерная дворовая-квартальная застройка) в таких комплексах должна быть минимизированной, поскольку максимальный объём устремлённого вверх пространства должен быть отдан малоразмерным, средне-размерным квартирам, предназначенным для одиноких граждан и молодых семей без детей (которым дворовое пространство практически не нужно).

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

Иными словами, в рассмотренном случае морфология застройки очевидным образом являет себя следствием деформированного порядка градорегулирования, когда и первая (застройка), и второй (порядок) являются неудовлетворительными – нерациональными.

¹² Напоминание: характеристика несистемы без пределов точечного-административного градостроительства представлена в разделах 5.1, 5.2 настоящего текста.



Рис. А1.2(в). Иллюстрация факта, который должен был состояться, а потому и состоялся как реакция на попытку (обречённую быть неудачной) образцовым образом организовать дворовую-квартальную застройку в условиях функционирования несистемы без пределов точечного-административного градостроительства (см. рис. А1.1) — реакция в виде распространения «тычковой-торчковой» застройки. ¶

См. также выше «Логическую схему, объясняющая неизбежность возникновения факта вида А1.2». ¶

Комментарий к рис. Рис. А1.2(в).

На рисунке представлены две сопряжённые территории, которые осваиваются с некоторым интервалом по времени: сначала территория, обрамлённая оранжевым контуром, затем – территория, обрамлённая красным контуром.

Оранжевым контуром обозначена территория, для которой был предложен дворовый-квартальный тип застройки как образец для подражания-тиражирования (см. рис. А1.1(а), А1.1(б)).

Красным контуром обозначена территория, для которой по прошествии времени уже не была предложена дворовая-квартальная застройка, но был предложен противоположный тип застройки - непериметральная застройка тычковая-торчковая.

ФАКТ ВИДА А2

Фиксация факта вида А2. Утвердилась такая практика, когда в многоквартирных домах (МКД) и в их совокупностях (в локальных жилых комплексах - ЖК) структура квартир стала устойчиво и как будто чрезмерно смещаться в сторону малоразмерных квартир - квартир преимущественно для несемейных молодых людей, либо пар без детей. При этом и размеры этих малоразмерных квартир стали иногда уменьшаться до самого минимального уровня. Поскольку представители указанной категории собственников квартир стали составлять значительную часть от всех собственников и не очень нуждаются (почти совсем не нуждаются) в дворовом пространстве (в отличие от семей с детьми), то это обстоятельство становится ещё одним дополнительным оправданием для уменьшения удельной доли земельного участка МКД, приходящегося на каждую единицу площади квартир – для дополнительного уплотнения застройки (для дополнительного усиления действия факта вида А1). Проявления данного факта вида А2 зафиксированы на рис. А2.

Доказательства того, что морфологическому факту вида А2 предопределено быть неотвратимым следствием ныне применяемого порядка регулирования. Анализ показывает, что факт вида А2 может существовать только тогда, когда фактически изъяты из местного законодательства предусмотренные федеральным законодательством универсальные инструменты правового градорегулирования, применяемые в рамках правового-градостроительного зонирования (ПЗЗ), - когда:

1) фактически «по умолчанию» отвергнута необходимость введения гибкой дифференцированной типологии зданий, поскольку такую типологию нельзя создать иначе, как только посредством её увязки с местами расположения зданий – с территориальными зонами ПЗЗ, которые оказались по умолчанию отвергнутыми вместе с отвержением необходимости применения института правового градостроительного зонирования, посредством ПЗЗ предъявляемого¹³;

2) вместе с отвержением ПЗЗ и дифференцированной типологии зданий сама собой оказалась отвергнутой также и необходимость обобщённого-рамочного распределения внутри различных видов МКД различных видов квартир по размерам и предназначению для различных категорий граждан, в том числе для несемейных и для семейных с детьми граждан, а также отвергнута необходимость распределения по различным территориальным зонам различных видов морфологии застройки – дворовой-квартальной, тычковой-торчковой и проч.;

¹³ См. раздел 5.1 настоящего текста.

3) отвергнута необходимость правового регламентирования апартментов по их размещению и по структуре пространств внутри зданий, по особенностям встроенности типов помещений во многофункциональные высотные комплексы и т.д. Такая по рациональным основаниям оправданная необходимость была механистическим образом отвергнута как неизбежное следствие отвержения необходимости применения ПЗЗ, без которых такого рода регламентирование невозможно в принципе;

4) по умолчанию отвергнута необходимость выделять в ПЗЗ (по исходной причине их бесосновного отвержения) специальные территориальные зоны как бы «зоны-инкубаторы», которые могли бы быть предназначены для содействия формированию комплексов, кварталов арендных домов – зон-инкубаторов, смысл которых должен состоять в предоставлении правовых гарантий для развития слабого в экономическом отношении бизнеса, каковым является строительство и эксплуатация арендных домов – слабого в сравнении со строительством МКД, которые в ныне созданных псевдо-правовых условиях должны были превратиться, а потому и неизбежно превратились в универсальный-единственный тип массового жилья, создание которого является наиболее выгодным именно для бенефициаров строительства (но не для простых граждан, особенно молодых) и совсем не предполагает содействия созданию менее выгодного в экономическом отношении типа жилья – арендных домов, критически необходимых именно для рядовых граждан, которым не посчастливилось стать бенефициарами строительства, того строительства, которое обречено выполняться по правилам, отвергающим правовое-градостроительное зонирование.

Доказательства того, что предопределено существовать факту А2, представлены ничем иным, как пробелами в действующем местном законодательстве, а эти пробелы обязательно должны создаваться и оберегаться, поскольку если бы их не было, то пришлось бы возвращаться к необходимости создания ПЗЗ (не номинальных, но подлинных), что разрушило бы ревниво оберегаемую несистему без пределов точечного-административного градостроительства - несистему, максимально ориентированную на обслуживание интересов бенефициаров строительства.

Визуальные свидетельства того, что факт вида А2 имеет место, а также дополнительные комментарии относительно причин и следствий его возникновения и существования представлены ниже на рис. А2.

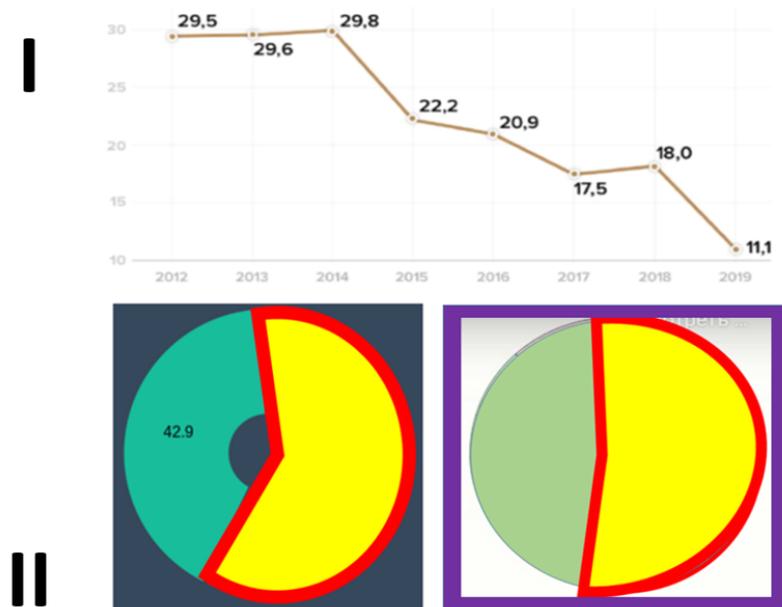


Рис. А2. Иллюстрация факта, свидетельствующего об отсутствии дифференцированной типологии зданий, увязанной с различными территориальными зонами их планируемого расположения, - факта, явленного:

- тенденцией минимизации размеров малоразмерных квартир - блок I;
- избыточно высокой долей малоразмерных квартир в структуре МКД и жилых комплексов - блок II;
- косвенным указанием на отсутствие такого типа застройки как арендные дома – отсутствие «обеспеченное» неоправданным неприменением инструментов правового-градостроительного зонирования

I – динамика появления на рынке жилья предложений малоразмерных квартир в период с 2012 по 2019 год: падение с 29,5 до 11,1 кв. метров¹⁴

II – примеры соотношения квартир по размерам в жилых комплексах: жёлтый сектор – доля площадей малоразмерных квартир (на уровне от 50% до 65%); зелёный сектор – доля площадей средне- и крупноразмерных квартир

¹⁴ См. раздел 5.3, где рассмотрены вопросы установления юридически значимых требований безопасности, относящихся к минимальным размерам (1) квартир в МКД и (2) минимальным размерам земельных участков МКД.

ФАКТ ВИДА АЗ

Фиксация факта вида АЗ: явленная на практике ситуация воспроизводства инфраструктурной разбалансированности застройки. Эта ситуация возникает как неизбежное следствие применения методически неверных подходов к градостроительному проектированию и характеризуется совокупным действием следующих взаимосвязанных положений, факторов:

а) ныне созданию почти любого ЖК предшествуют подготовка и утверждение проекта планировки территории (ППТ), что само по себе и закономерно, и разумно в определённой части;

б) застройщик обеспечивает подготовку ППТ в границах, как правило, не выходящих за границы совокупности принадлежащих ему земельных участков в составе ЖК, что также по своему логично;

в) согласно несубъективным требованиям рациональности и справедливости создание ЖК должно сопровождаться поддержанием инфраструктурной сбалансированности как самого ЖК, так и прилегающей к нему существующей застройки;

г) обеспечить инфраструктурную сбалансированность застройки невозможно никаким иным способом, как только посредством проектного моделирования и при том обязательном соблюдении требования логики, что такое моделирование будет проводиться с более широким территориальным охватом, чем территория самого ЖК;

д) указанные действия (которые должны выполняться согласно несубъективным требованиям градостроительного проектирования) либо не проводятся вообще, либо не проводятся официально и, соответственно, в подлинном, юридически значимом виде (что исключительно важно) инфраструктурная сбалансированность застройки не обеспечивается, поскольку и не может быть обеспечена в принципе;

е) приведённые обстоятельства указывают на факт явного применения на практике «непланирования», или псевдо-планирования - факт, который по необходимости должен выдаваться за как бы настоящее планирование, в действительности же выполняемое по деформированным, неконтекстуальным методическим схемам, на деле являемое как незначимое и необязательное как бы планирование по причине отсутствия юридически значимой ответственности за соблюдение инфраструктурной сбалансированности застройки.

Существование факта вида АЗ подтверждено в части методических и процедурных причин его возникновения¹⁵. Его наличие ещё более усиливает действие факта вида А1

¹⁵ См. Трутнев Э.К. О проектах планировки территорий реновации. Имущественные отношения в Российской Федерации. № 16 (225), 2020. См. также: [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)

(действие общего тренда несоразмерного увеличения плотности застройки и её этажности), поскольку там, где не возникают в подлинном юридически значимом виде обязательства обеспечивать в некоторые фиксированные сроки инфраструктурную сбалансированность застройки, возникают дополнительные возможности создавать преувеличенные объёмы застройки, что способствует ещё большему возрастанию степени инфраструктурной разбалансированности застройки.

Доказательства того, что морфологическому факту вида А3 предопределено быть неотвратимым следствием ныне применяемого порядка регулирования. Анализ показывает, что факт вида А3 может существовать только тогда, когда:

1) не имеют юридической силы показатели генерального плана (ГП) в части рамочной инфраструктурной сбалансированности застройки¹⁶;

2) применительно к первостепенным объектам социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники и иные подобные объекты) в законодательстве не установлены юридически значимые нижние пороги инфраструктурной сбалансированности застройки и, соответственно, отсутствуют обязанности:

а) у застройщика обеспечивать такую сбалансированность;

б) у власти предъявлять на стадии подготовки проектов планировки территории (ППТ) требования по обеспечению на определённом уровне инфраструктурной сбалансированности планируемого к созданию ЖК, но также и по недопущению падения, как минимум, уровня инфраструктурной сбалансированности для уже существующей застройки, сопряжённо расположенной с планируемым ЖК¹⁷.

Визуальные свидетельства того, что факт вида А3 имеет место, а также дополнительные комментарии относительно причин и следствий его возникновения и существования представлены на рисунке А3.

¹⁶ См. раздел 5.2 настоящего текста.

¹⁷ См. сноску 15, а также: Трутнев Э.К. Вопросы о нормативах градостроительного проектирования – об утверждённых рекомендациях и необходимости альтернативных рекомендаций: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

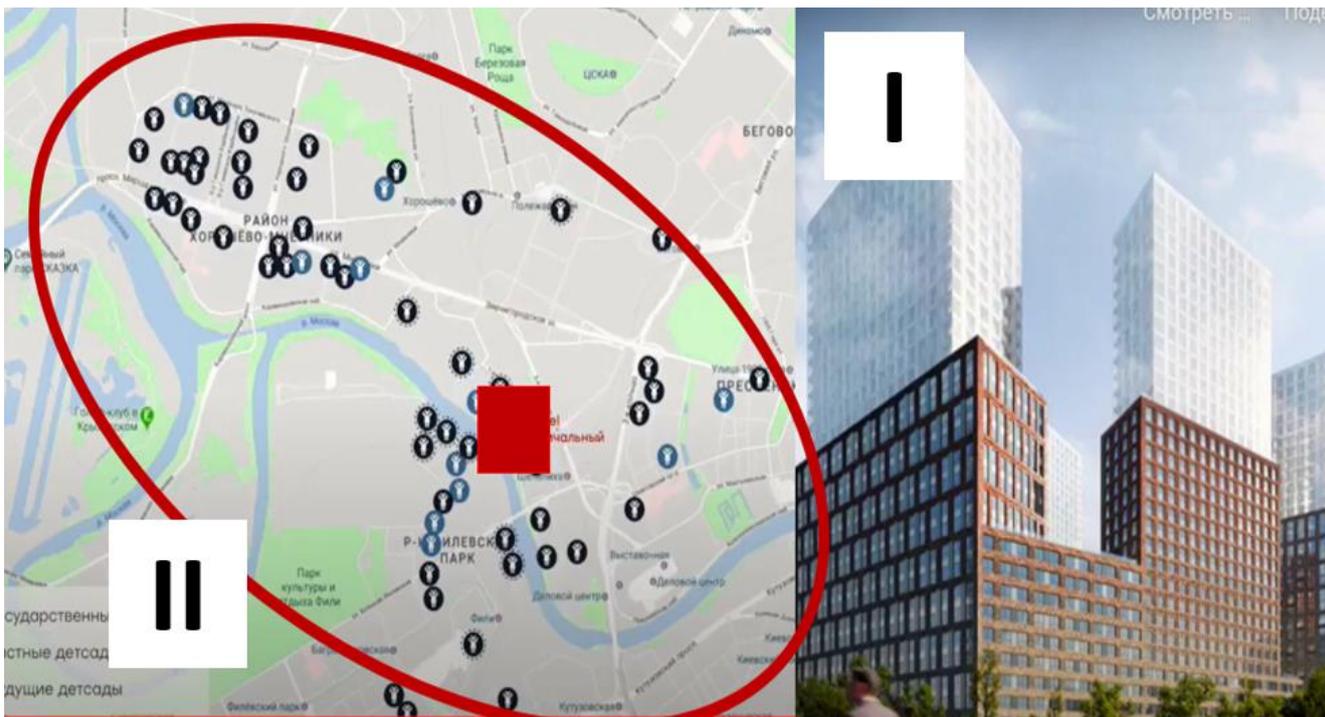


Рис. А3. Иллюстрация того, как применяется ставший универсальным специфический подход к градостроительному проектированию – подход, неизбежно приводящий к инфраструктурной разбалансированности застройки

I – жилой комплекс со значительным объёмом застройки, для будущих жителей которого специально (как бы по юридическому принуждению) не создается к некоторому предельному сроку соответствующее (согласно нормативам градостроительного проектирования) количество мест во вновь создаваемых (планируемых к созданию) детских садах

II – обозначение того, что не имеет прямого отношения к создаваемому ЖК, - обозначение территориальной области расположения детских садов существующих, а также тех, которые могут возникнуть (или не возникнут) в будущем и которые гипотетически могут использоваться (по причине отсутствия запрета) жителями вновь построенного жилого комплекса, равно как и жителями иных комплексов

Комментарий к рис. Рис. А3

Данная иллюстрация существования факта вида А3 свидетельствует о том, что:

- инфраструктурная сбалансированность застройки в принципе не может быть обеспечена лишь только посредством подготовки проектов планировки территории, выполняемых исключительно в границах земельных участков, входящих в состав соответствующих локальных жилых комплексов;

- на приемлемом уровне и в юридически значимом виде инфраструктурная сбалансированность застройки может быть обеспечена только посредством применения инструментов, относящихся к институту, называемому «территориальное планирование», - обеспечена, как минимум, путём соответствующего моделирования в рамках периодически подготавливаемого-корректируемого комплексного плана реализации генерального плана (см. раздел 5.2).

1.2. Факты вида Б – факты появления в практике взаимосвязанных, «друг на друга указующих» специфических характеристик новой жилой застройки, определяемых: (а) необычно широким диапазоном размеров квартир во вновь возводимых многоквартирных домах, (б) полным отсутствием строительства коммерческих арендных домов при одновременно широком распространении строительства апартаментов – нежилых помещений на продажу в собственность (помещений, которые формально не предназначены для проживания, но и не обременены запретом на пребывание в них неограниченно долгое время как бы под видом постоянного проживания)

ФАКТ ВИДА Б1

Фиксация факта вида Б1. В пределах территории города значения коэффициентов, фиксирующих отношения площадей самых больших квартир к площадям самых маленьких квартир МКД в составе ЖК ныне составляют от 4,2 до 5,5 и более – иногда доходит до 6,0 и выше. В порядке сопоставления следует указать на то, что в период отсутствия в городе легального рынка жилищной продукции значение этого показателя было существенно меньше. С одной стороны, это понятно и закономерно. С другой стороны, этот факт указывает на следующее важное обстоятельство: на микроуровне зданий обнаружен индикатор существования специфической морфологии застройки, распространяемой на всю территорию города, – морфологии, особенности которой и причины возникновения которой должны быть осмыслены.

Доказательства того, что морфологическому факту вида Б1 предопределено быть неотвратимым следствием ныне применяемого порядка регулирования. Факт вида Б1 имеет ту особенность проявления, что он почти в равной степени обнаруживается по всей территории города, то есть в относительно малой степени зависит от расположения МКД в плане города. Оказывается, что факт вида Б1 может существовать только тогда, когда:

1) отсутствует подлинное правовое-градостроительное зонирование ПЗЗ, посредством которого должны были бы в некоторых разумных пределах увязываться сквозным образом следующие компоненты: а) различные территориальные зоны с определённым набором градостроительных регламентов, специфических для каждой из них; б) различные морфологические типы застройки (дворовая-квартальная, непериметральная), увязанные с различными видами территориальных зон; в) различные виды зданий применительно к различным морфологическим типам застройки; г) различные типологические виды внутриобъектных пространственных структур (включая распределения диапазонов размеров

квартир для различных категорий жителей), увязанные-соотнесённые с различными видами зданий;

2) в связи с отсутствием-изгнанием подлинного правового-градостроительного зонирования ПЗЗ полностью отсутствуют основания для применения рационального подхода к достижению эффективной морфологической-функциональной организации города путём поляризации его структуры, включая, в частности, такие её проявления, как продуманную дифференциацию по территории города различных размеров квартир в МКД дворовой-квартальной застройки – с одной стороны, и квартир в арендных домах, в том числе в непериметральной высотной-тычковой-торчковой застройке – с другой стороны;

3) по причине фактически принятого местной властью отторжения правовым, цивилизованным образом осуществляемой типологической-территориальной сегментации рынка жилищного строительства (отторжения, произошедшего в результате отказа от применения ПЗЗ) должно происходить, а потому и неотвратимо происходит по всем локациям «смещение всего и вся», возникает тотальная конкуренция-война всех застройщиков со всеми застройщиками – война, которая в указанных условиях должна определяться и определяется следующими положениями:

а) экономическое благополучие каждого застройщика определяется двумя главными факторами – его способностью: (а1) внедрять в каждую единицу площади городской территории максимальную-нелимитированную площадь застройки и (а2) максимально быстро продавать созданную жилищную продукцию;

б) для максимальной реализации первой способности застройщиков (а1) местный законодатель создал идеальные условия, а именно: «обнулil» ПЗЗ (специально сохранив их номинальное наличие как фасад мнимой цивилизованности), снял (точнее, не установил) юридически значимые ограничения и «по умолчанию» указал направление инициативных действий застройщикам – активно входить в контакты с уполномоченными должностными лицами, образовывать неформальные альянсы бенефициаров строительства, получая от них поддержку, в том числе и законодательную¹⁸;

в) для максимальной реализации второй способности (а2 – способности максимально быстро продавать стройпродукцию) застройщик должен привлечь максимальное число потенциальных покупателей жилья, для этого его жильё должно отвечать потребностям возможно более широких контингентов покупателей, это означает ничто иное, как то, что «разброс» размеров квартир в МКД должен быть максимальным – должны быть в наличии как самые маленькие, так и самые большие квартиры, сосредоточенные в одном месте-объекте.

¹⁸ См. раздел 5.1.

Получается, что причины, предопределившие возникновение и устойчивое существование факта вида Б1, как бы сами собой нам открылись, стоило только сосредоточить на них непредвзятое аналитическое внимание. Одновременно открываются и причины того, что эффективная организация морфологического устройства города, неизбежно связанная с поляризацией его застройки, никоим образом не может состояться в условиях произошедшего сознательного отторжения местной властью инструментов правового-градостроительного зонирования.

Свидетельства того, что факт вида Б1 существует, а также дополнительные комментарии относительно причин и следствий его возникновения и существования представлены на рисунках Б1.1 и Б1.2.

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							
	А		Б		В		Г	
	а	а	б	а	б	а	б	
1. ЖК «ЗИЛАРТ»		(34-222)/6,5						
2. ЖК «ЛЕФОРТОВО ПАРК»		(21,3-114,8)/5,4						
3. ЖК «NOW»		(30,6-149,4)/4,9						
...								
9. ЖК «ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ»			(28-118)/4,2					
10. ЖК «МИХАЙЛОВСКИЙ ПАРК»				(21,5-97,9)/4,5				
...								
15. ЖК AQUATORIA				(33-246)/7,45				
16. ЖК «HOLLAND PARK»					(26-123)/4,7			
...								
23. ЖК «LEVEL АМУРСКАЯ»					(18,9-80,6)/4,26			
24. ЖК FoRest						(28,5-95,8)/3,36		
25. ЖК «ЛЮБЕРЦЫ ПАРК»						(19,8-115)/5,8		
...								
31. ЖК «ЦВЕТОЧНЫЕ ПОЛЯНЫ»							(33-118)/3,6	
32. ЖК «АЛХИМОВО»							(22,8-72)/3,15	
Обобщённые показатели по пописам: 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. Б1.1. Фрагмент таблицы (*) ныне сложившегося распределения значений показателей площадей квартир в различных ЖК с учётом их расположения в плане города и близости к транспортным узлам

(*) Полностью таблица предъявлена в: Трутнев Э.К. Вопросы морфологии застройки, предопределённой порядком градорегулирования: [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)

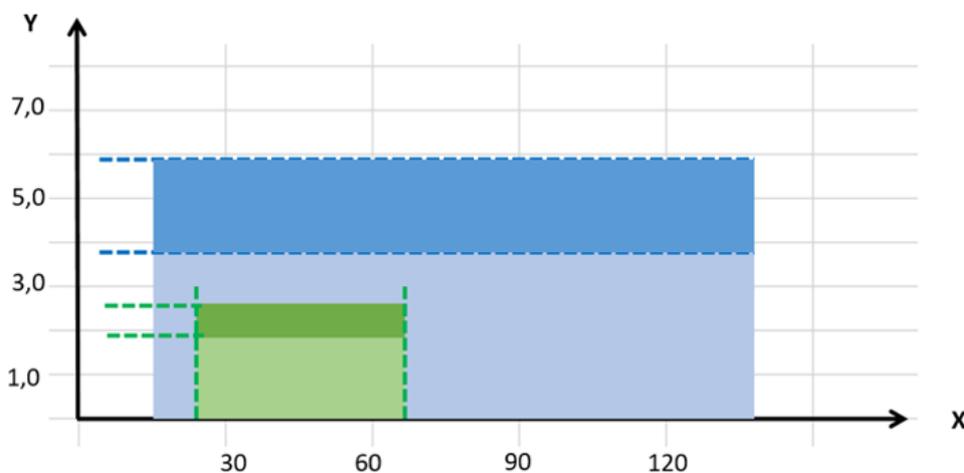


Рис. Б1.2. Иллюстрация факта наличия в локальных точках в виде МКД и ЖК необычно расширенных диапазонов («разбросов») значений размеров квартир от самых маленьких, до самых больших — факта, явленного повсеместно на всей территории города, с малой зависимостью от мест расположения МКД, ЖК

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

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

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

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

ФАКТ ВИДА Б2

Фиксация факта вида Б2. Ныне в городе наблюдается почти полное отсутствие строительства коммерческих арендных домов¹⁹. Такое отсутствие свидетельствует о факте существования непонятого противоречия: с одной стороны, очевидной является необходимость активного строительства именно арендных домов²⁰, с другой стороны, эти дома почти не строятся. Почему?

Доказательства того, что морфологическому факту вида Б2 предопределено быть неотвратимым следствием ныне применяемого порядка регулирования. Факт вида Б2 может существовать только тогда, когда отсутствуют ПЗЗ, посредством которых только и можно создавать и должны создаваться правовые условия для коммерческого строительства арендных домов – условия в виде особых территориальных зон, подзон, где, в частности, запрещалось бы строительство МКД, то есть вместе с правовыми гарантиями невытеснения слабого в экономическом отношении бизнеса (каковым является строительство и эксплуатация арендных домов) создавались бы и экономические условия для его возникновения, укоренения и успешного развития.

Фактически сложилась такая ситуация, когда власть не может прямо декларировать позицию отвержения необходимости строительства и эксплуатации арендных домов, но фактически местная власть уже отвергла эту необходимость посредством загодя состоявшегося отвержения необходимости подготовки и применения подлинных ПЗЗ²¹. Уже многие годы существует коллизия для местной власти, которая открыто не предъявляется и не может властью быть предъявлена, - необходимость выбора: либо обеспечить правовые-зональные условия для создания арендных домов путём принятия уже давным-давно отвергнутых ПЗЗ, либо продолжать неопределённо долгое время демонстративно и безуспешно агитировать за создание арендных домов, но зато не поступаться принципами неправового точечного-административного градостроительства как проявления непланирования - несистемы без пределов.

ФАКТ ВИДА Б3

¹⁹ См., например: <https://reutovrealty.ru/новости/аренда-для-богатых/>

²⁰ Причины достаточно очевидны, связаны они с активизацией развития экономики страны. Если развит рынок арендного жилья, то развивается миграционная активность, людей перестаёт останавливать «привязка» к собственности, если человеку предложили работу, например, в другом городе, то он относительно легко перемещается туда, где есть работа. Между тем согласно открытым источникам в 2017 году в России 87% квартир было в собственности. Для сравнения доля наёмного жилья составляет: в Германии – 57%, в Нидерландах – 43,5%, в Дании и Австрии – 42%. В России арендуют квартиры около 6 млн семей, и большая часть аренды находится в "теневом" секторе. Приведённые сведения взяты из открытых источников.

²¹ См. раздел 5.1.

Фиксация факта вида БЗ. Ныне наблюдается факт активного строительства апартментов²² – факт, в определённой степени связанный с фактом отсутствия строительства арендных домов.

Доказательства того, что морфологическому факту вида БЗ предопределено быть неотвратимым следствием ныне применяемого порядка регулирования. Факт вида БЗ являет себя следующим особым образом:

1) не мог не возникнуть факт вида БЗ, его специфические проявления были и ныне предопределены неподготовленностью правовых условий для создания апартментов;

2) неподготовленность правовых условий определялась совокупностью факторов: чрезмерным давлением спроса на предложение жилищной продукции; исчерпанием земельных ресурсов для строительства; заинтересованностью административных бенефициаров строительства в продвижении относительно нового бизнеса, а также в сохранении прежнего порядка принятия неформализованных индивидуальных решений по поводу строительства;

3) происходило накопление нерешаемых проблем – приближалась ситуация, когда становилось невозможным далее тянуть с их законодательным решением по одной из альтернативных схем:

а) окончательное узаконение нежилого статуса апартментов с безапелляционным непризнанием прав их собственников и обитателей на базовое социальное обслуживание по месту жительства, тождественное обслуживанию жильцов в МКД;

б) узаконение нового вида жилых помещений в многофункциональных комплексах (по сути – в нежилых структурах) с правами собственников таких помещений на базовое социальное обслуживание по месту жительства;

4) неизбежно приходит осознание того, что:

а) отсутствует возможность бесконечно долго откладывать законодательное решение проблемы апартментов;

б) отсутствует возможность рациональным образом решить проблему апартментов без применения инструментов правового-градостроительного зонирования – без применения подлинных ПЗЗ.

Получается, что как бы «неизбежно нагрелась» ситуация аналогичная ситуации с арендными домами (см. факт вида Б2), а именно: ради сохранения «непланирования – несистемы без пределов» - бенефициары строительства должны отодвигать в неведомое будущее решение проблемы апартментов и должны, как и все предшествующие годы,

²² По некоторым источникам такой вид строительства составляет до 10% от общего объёма строительства объектов, предназначенных и для постоянного, и для временного проживания: <https://mosgorod.ru/news/show/234>

бездосновно и совсем не для пользы города отвергать необходимость применения правового-градостроительного зонирования.

2. Небоскрёбы в контексте морфологическом и регулятивном

В данном разделе рассмотрим факты вида В: факты активного распространения высотных зданий, небоскрёбов не только в срединной части, но и в удалённых, периферийных районах города - факты, свидетельствующие о продолжении процесса «вывёртывания наизнанку» морфологии застройки города²³.

ФАКТ ВИДА В1 – фиксация: этот факт определяется появлением и активизацией хаотичного распространения в разных местах периферии города небоскрёбов. Визуальные свидетельства наличия факта вида В1 представлены на рис. В1.

ФАКТ ВИДА В2 – фиксация: этот факт состоит в том, что в нынешний период рыночного устройства отечественной экономики продолжается закрепление морфологического тренда, утвердившегося задолго до настоящего времени, в социалистический, нерыночный период, - тренда возрастания этажности периферийной застройки как «вывернутости наизнанку» морфологии застройки города.

С этим событийным фактом связан факт ментальный, а именно: до сих пор не были выяснены причины этого странного морфологического феномена, странность, необъяснённая которого связана с его неожиданным существованием тогда, когда «существовать ему не положено» - в условиях рыночной экономики. Особенности проявления факта вида В2 представлены на рис. В2.

Доказательства того, что морфологическим фактам вида В1 и В2 предопределено быть неотвратимым следствием ныне применяемого порядка регулирования. Изложим несколько позиций.

1. Объяснить и понять причины существования фактов вида В1 и В2 – фактов создания небоскрёбов на периферии города – можно только при сопоставлении, так называемой «естественной поляризованной морфологии» (ЕПМ) города с «неестественной неполяризованной морфологией» (ННМ) города.

В данном тексте естественной мы называем ту морфологию застройки города, которая отвечает естественным потребностям человека, а эти потребности дифференцированы и требуют пространственного разделения соответствующих функций – разделения как на уровне отдельных объектов, так и на уровне более крупных образований, вплоть до уровня

²³ Пояснения относительно «вывернутости наизнанку» морфологии застройки города представлены в комментариях к рис. В2.1 и в пункте 3.2.3 текста анализа фактов вида В2.

города. Такое естественное разделение проявляет себя в виде поляризации. Вот почему правомерно говорить об «естественной поляризованной морфологии» (ЕПМ) города, а также о противоположном – о «неестественной неполяризованной морфологии» (ННМ) города.

2. Объяснения причин и следствий неотвратимого существования «естественной поляризованной морфологии» города складываются из следующих положений. Морфология города определяется совокупным действием трёх основных факторов:

1) геометрией развёртывания пространства по оси «центр-периферия»;

2) дифференцированными потребностями людей в специфических локальных пространствах жизнедеятельности;

3) градорегулированием как совокупностью правовых, управленческих инструментов для рационального сочетания факторов 1 и 2.

Важные положения относительно фактора 2 (дифференцированные потребности в специфических локальных пространствах жизнедеятельности):

1) город – это интенсивная смесь самого разного – вплоть до диаметрально противоположного. Но город не был бы городом, если бы в нём исходно не содержалось бы нечто фундаментальное в качестве критерия для отделения одного от другого;

2) таким критерием-отделителем является неизбывная потребность людей в особых типах пространства для личного существования. В городе это пространства двух универсальных типов:

- пространство комнатное-квартирное (ПК);

- пространство дворовое (ПД), ближнее внешнее;

3) согласно этим двум универсальным, неупразднимым типам потребности в пространстве и универсальной геометрии города (существование оси «центр-периферия») как бы сама собой, то есть объективно, формируется основа того, что называется «естественная поляризованная морфология» города, - формируется в следующем виде:

- имеется города центр максимизированный: (ПК+0) – место концентрированного расположения возрастающих ближе к центру по высоте зданий с отсутствием острой необходимости в (ПД), с уменьшением размеров дворов вплоть до их почти полного упразднения (феномен «дворов-колодцев»), или даже полного упразднения (ПД=0);

- имеется города периферия максимизированная: (ПК+ПД) – места рассредоточенного расположения сначала средне-этажных, затем малоэтажных зданий дворовой-квартальной застройки, переходящей в отдельно стоящие дома коттеджного типа.

Естественная поляризованная морфология (ЕПМ) города характеризуется следующими положениями:

1) ЕПМ соотнесена с дифференцированными потребностями различных групп людей;

2) ЕПМ соотнесена с экономикой функционирования города по двум позициям:

- соотнесена с дифференцированно распределёнными представлениями о ценностях и стоимости земли;

- соотнесена с возможностью максимизации каждой из функций без их взаимного нивелирования, ослабления и тем более – без пространственного выдавливания, без упразднения из области существования по принципу: каждому находится своё удобное место;

3) ЕПМ защищена гарантиями правового зонирования, что естественно, поскольку то, что ценно в экономическом отношении требует закрепления нормами права.

В случае, когда на практике реализована естественная поляризованная морфология города, то как бы «само собой» происходит следующее:

- город получает возможность функционировать максимально эффективно;

- в городе, если не блокируются полностью, то посредством правового зонирования существенно ограничиваются возможности для «войны функций», для подавления одними видами функций других видов функций – для недопущения ситуации, называемой «ни то, ни сё», как в функциональном, так и в морфологическом, архитектурном смыслах, например, становится почти невозможным, недопустимым появление в различных местах города морфологических сочетаний противоположного-враждебного на уровне именно точек-объектов – сочетаний вида [(ПК+0) + (ПК+ПД)], когда в одной строительной структуре произвольно смешиваются помещения для нуждающихся в дворовых пространствах пребывания детей (ПК+ПД) с помещениями для лиц, которые в дворовых пространствах почти, или совсем не нуждаются (ПК+0)²⁴;

- в городе действуют на поддержание его блага направленные механизмы гибкого «сочетания противоположного» - сочетания: а) механизмов гарантированной правовой защиты стоимости существующей недвижимости – защиты посредством правового зонирования, в том числе с установлением верхних пределов плотности и этажности застройки (см. рис. В2.2); б) механизмов безлимитного роста в высоту отдельных частей территории города (делового центра), для которых не устанавливаются верхние пределы плотности и этажности застройки (см. рис. В2.2); в) механизмов квази-естественного территориального перераспределения либо избыточного, либо недостаточного «экономического потенциала» (в том числе в виде убывающего, либо прибывающего населения) между центральным городом и соседними регионами страны;

- действие механизма территориального перераспределения «излишек экономического потенциала» может происходить следующим образом. Без существенных изменений

²⁴ Противоположную ситуацию, свойственную для неестественной неполяризованной морфологии города, см. на рис. Б1.2.

морфологии застройки новый дополнительный поток жителей из других регионов (при наличии такого потока): а) либо «поглощается» в недрах делового центра (который в силу специфики правового зонирования всегда может «безразмерно» наращивать свою ёмкость путём беспрепятственного с правовой точки зрения создания дополнительных небоскрёбов); б) либо «растворяется» в срединных и периферийных зонах города; в) либо «возвращается обратно».

Для города с естественной поляризованной морфологией застройки невозможной является ситуация, когда на периферии, равно как и на иных территориях города строятся одинокие, разрозненные, друг другу непричастные, не собранные в соответствующие локальности небоскрёбы²⁵. Невозможна эта ситуация потому, что такое строительство не может быть предусмотрено правовым зонированием, а не может оно быть предусмотрено по причине очевидной абсурдности намерения создавать такую строительную продукцию, которая никогда не будет приобретаться, а не будет она приобретаться по причине убыточности эксплуатации такой продукции - убыточности, с очевидностью явленной в контексте наличия множества иных возможностей не абсурдных, но вполне рациональных и экономически выгодных – возможностей приобретать помещения в небоскрёбах, концентрированно-компактно расположенных в деловом центре, именно там, где всегда открыты возможности создания небоскрёбов без того, чтобы на этот счёт возникали бы экзотические, абсурдные в экономическом отношении идеи «небоскрёбного освоения периферии» (идеи, подобные тем, которые отображены на рис. В1).

3. Объяснения причин и следствий существования «неестественной неполяризованной морфологии» города (ННМ города) складываются из следующих положений.

В городе с морфологией вида ННМ произошла максимизация локальных-точечных смещений в МКД плохо сочетающихся (с позиций рациональности – следования истинным потребностям различных категорий граждан) друг с другом функций – созданы сочетания вида [(ПК+0) + (ПК+ПД)], сочетания квартир критически маленьких с квартирами большими и очень большими (см. рис. Б1.2), что произошло за счёт отказа от правового-градостроительного зонирования – отказа от защиты зонированием естественного распределения типологических функций ради их максимизации: отказа от того, чтобы функции (ПК+0) располагались бы относительно удалённо от функций (ПК+ПД) – ради максимизации, в частности, (ПК+0) в виде арендных домов повышенной этажности и ради максимизации (ПК+ПД) дворовой-квартальной застройки в виде домов ограниченной средней

²⁵ Кроме случаев визуального восприятия начальной стадии формирования таких локальностей - деловых центров.

этажности, с соразмерными дворовыми пространствами, удобными для пребывания там семей с детьми.

Отказ от зональной правовой защиты различных территориально распределённых видов жилья равнозначен введению тотальной конкуренции-войны каждого застройщика против всех иных застройщиков на всех участках территории города²⁶.

Создание такой ситуации означает среди прочего обеспечение экзотической возможности конкурировать периферийным проектам девелопмента с проектами центральными (обеспечение возможности, немислимой при наличии естественной поляризованной морфологии города). Логике такого экзотического, но закономерного (в заданных условиях) конкурирования предопределено разворачиваться следующим образом: чтобы периферийному застройщику (принудительно вовлечённому в тотальную войну-конкуренцию) не проиграть, а лучше - выиграть в экономической войне всех со всеми, включая центрального застройщика, надо чтобы периферийная строительная продукция была бы привлекательной, несмотря на её удалённое расположение, а таковой она может стать, если будет стоить покупателям меньше, а это произойдёт, если удельные затраты на производство единицы продукции будут ниже, что станет возможным при существенном повышении этажности периферийных объектов. Для реализации такой возможности отсутствуют законодательные препятствия в условиях функционирования «несистемы без пределов» (см. рис. В1).

Вот почему город, лишённый подлинной зональной-правовой защиты, обречён получать морфологию застройки, либо тотально-равномерную, либо вывернутую наизнанку в сравнении с морфологией застройки в европейских и североамериканских городах (см. рис. В2.4(б)).

Дополнительные причины ныне наблюдаемой активизации строительства небоскрёбов на периферии города состоят в совместном действии ещё двух факторов. Первый фактор: сложилась такая ситуация, что сам факт приобретения жилья в столичном городе, независимо от качества жилья и места его расположения, уже рассматривается как неоценимый бонус. Второй дополнительный фактор состоит в следующем. Неприобретение какого-либо жилья (при наличии желания приобрести жильё) происходит ради планируемого приобретения иного жилья, в большей степени отвечающего потребности покупателя. В ситуации фактического отсутствия различных типов жилья, увязанных с различными местами размещения, фактически отсутствует «иное жильё», кроме единообразного-универсального жилья в МКД всегда с избыточной этажностью (см. рис. А1.2(а), А1.2(б)). Это означает, что диапазон

²⁶ См. выше в данном подразделе подпункт 3 пункта 2, а также рис. Б1.2.

предложений заведомо обречён быть очень узким, а квартира в высотном-небоскрёбном МКД может восприниматься как ценное приобретение.

Это значит, что процессу деформирования-деструктурирования морфологии застройки города суждено продолжаться – быть поддержанным «принудительным выбором», фактически навязанным покупателям жилья.



Рис. В1. Иллюстрация факта появления и активизации хаотичного распространения в разных местах периферии города небоскрёбов

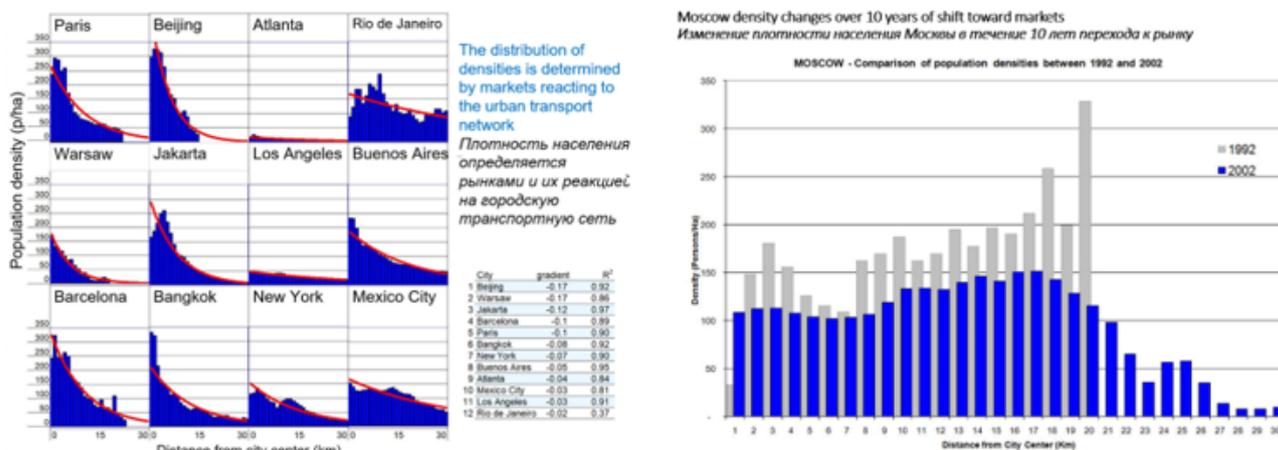


Рис. В2.1. Иллюстрация факта, состоящего в том, что в нынешний период рыночного устройства отечественной экономики продолжается закрепление морфологического тренда, утвердившегося задолго до настоящего времени, в социалистический, нерыночный период, - тренда возрастания этажности периферийной застройки как вывернутости наизнанку морфологии застройки города

Комментарий к рис. В2.1

На рисунке В2 представлен фрагмент иллюстраций из выступления профессора Алена Берто с почетным докладом "Функционирование рынков труда в городских условиях: мобильность и доступность жилья» на XXI Апрельской международной научной конференции ВШЭ в 2020 году:

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

Суть обсуждаемого вопроса такова:

- 1) почти все города в условиях рыночной экономики имеют такую морфологию застройки, которая характеризуется падением плотности и этажности застройки по мере удаления от центра города (см. левую часть рисунка);
- 2) Москва в период социалистической системы хозяйствования имела такую морфологию застройки, которая характеризовалась противоположным образом – возрастанием этажности застройки по мере удаления от центра города (см. правую часть рисунка, серые столбики);
- 3) указанный автор доклада предполагал, что с переходом Москвы к рыночным методам устройства экономики возникнет противоположный тренд: этажность новой застройки как бы сама собой будет уменьшаться по мере удаления от центра города (см. правую часть рисунка, синие столбики дальше от центра города). Но произошло иное, точнее, то, что происходило ранее, продолжало происходить в новое время с возросшей интенсивностью;
- 4) полагаем, что ошибка в указанном прогнозе произошла по той причине, что предположения о проявлениях морфологии застройки города не осмысливались со стороны практикуемого специфического порядка градорегулирования (несистемы без пределов точечного-административного градостроительства) – порядка, при котором неизбежным образом должна образовываться морфология застройки города как бы «вывернутая наизнанку» по сравнению с городами западноевропейскими и североамериканскими.

Доказательства такой неизбежности см. анализ фактов вида В2, пункт 3.2.3.

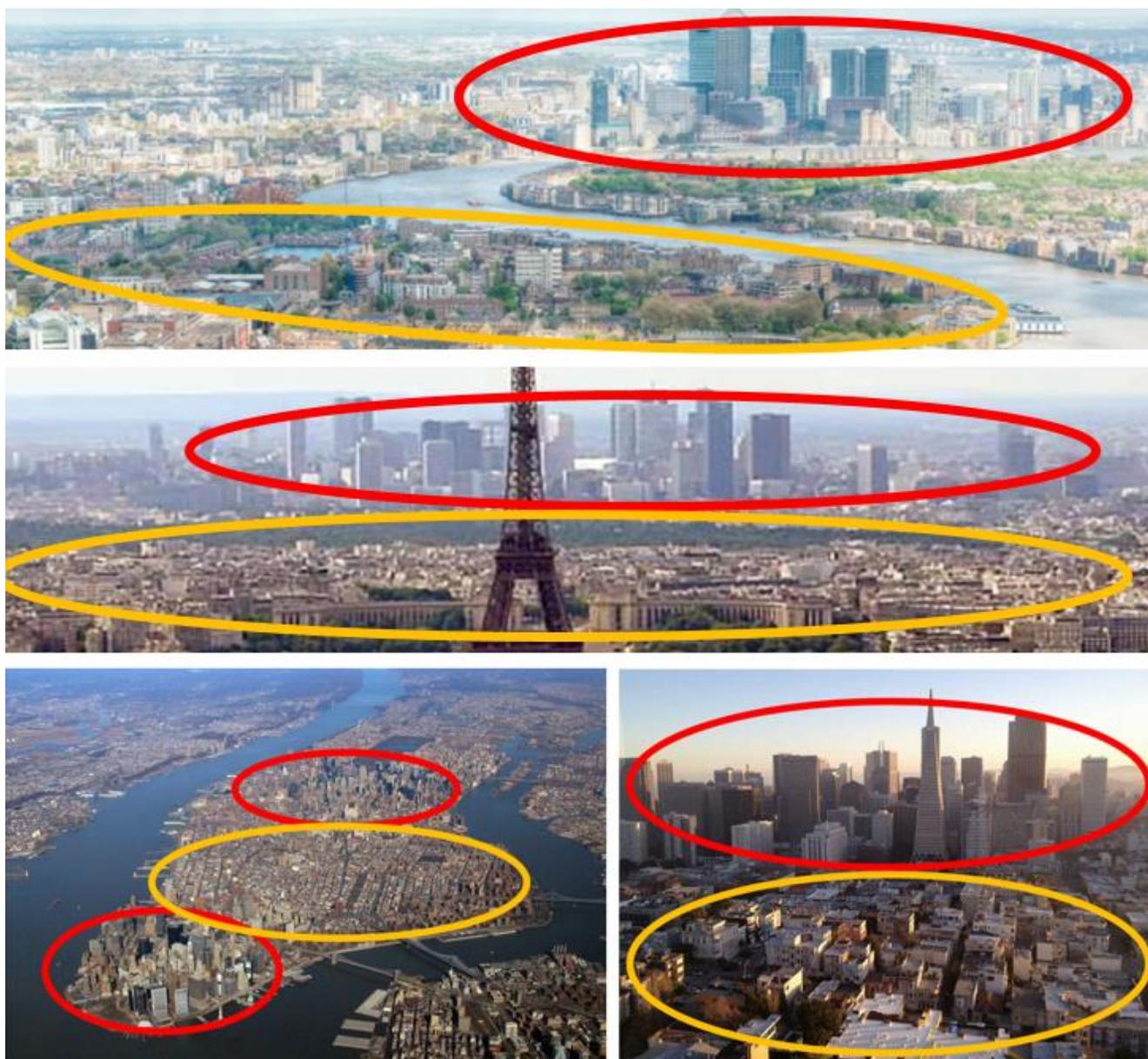


Рис. В.2.2. Два вида правового зонирования городов с естественной поляризованной морфологией застройки

Обозначения:

- оранжевые контуры обозначают территориальные зоны, в границах которых строительство на земельных участках ограничивается юридически значимыми максимальными значениями параметров застройки по плотности, высоте, иным параметрам;
- красные контуры обозначают территориальные зоны (деловые центры, Down Town), в границах которых строительство на земельных участках, как правило, не ограничивается юридически значимыми максимальными значениями параметров застройки по плотности, высоте, то есть, устанавливаются такие правовые условия, согласно которым собственникам земельных участков заведомо предоставляются права строить небоскрёбы.



Рис. В2.3. Примеры неестественной неполяризованной морфологии застройки городов

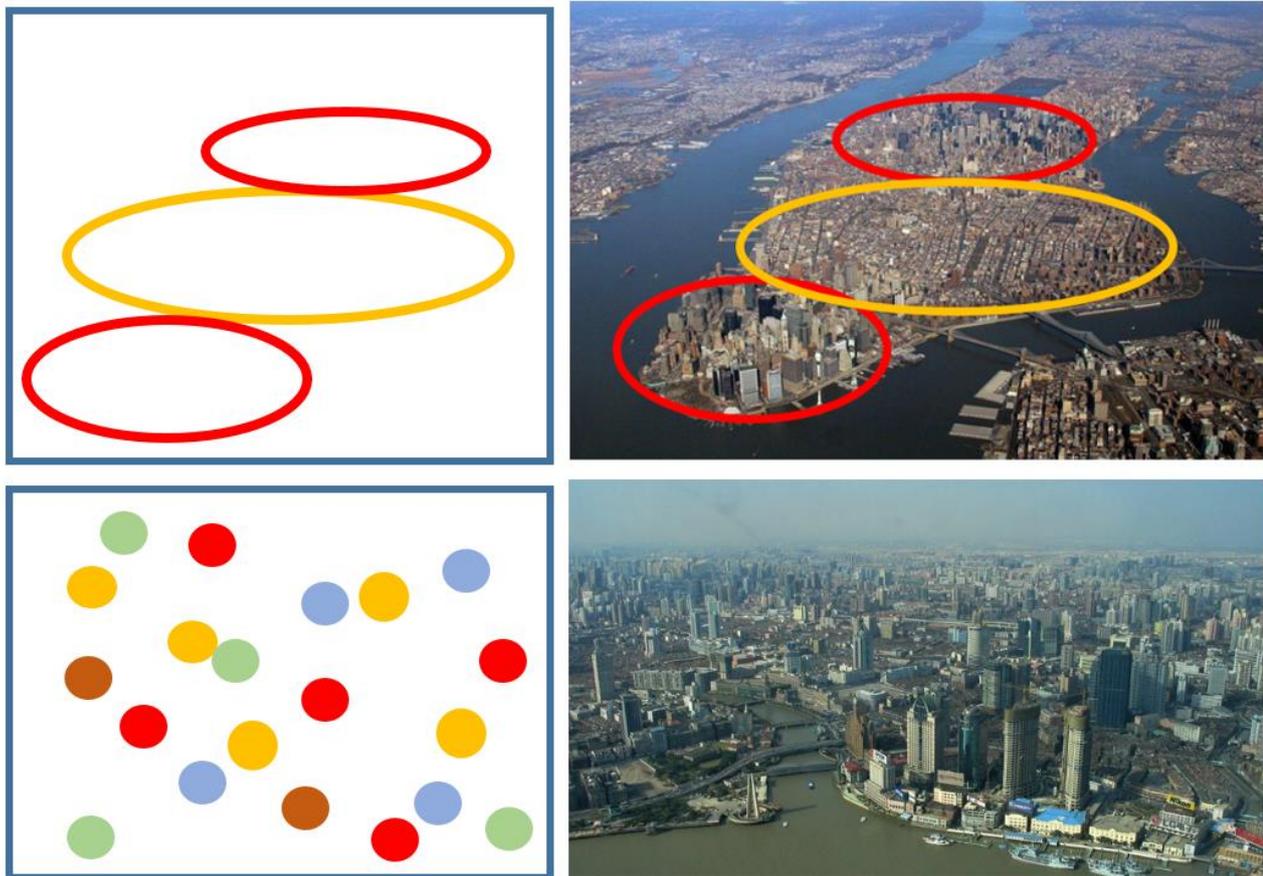


Рис. В2.4(а). Сопоставление альтернативных проявлений морфологии застройки:
 (1) естественной поляризованной морфологии города и
 (2) неестественной неполяризованной морфологии города



Рис. В2.4(б). Сопоставление альтернативных проявлений морфологии застройки:
(1) естественной поляризованной морфологии города (верхняя часть рисунка) и
(2) неестественной неполяризованной морфологии города (нижняя часть рисунка)



Рис. В2.4(в). Пример использования неправового-незонального-рисовательного метода планирования «пятна» концентрации небоскрёбов в условиях применения несистемы без пределов – несистемы точечного-административного градостроительства
 Ниже см. комментарий к рис. В2.4(в).



Рис. В2.4(г). Примеры создания единичных небоскрёбов, разрозненно располагаемых по всей территории города, включая его периферию

Комментарий к рис. В2.4(в). Особенности неправового-незонального-рисовательного подхода к планированию «пятна» концентрации небоскрёбов в условиях применения несистемы без пределов – несистемы точечного-административного градостроительства

В случаях, когда в указанных условиях возникает административное желание организовать «пятно» концентрации небоскрёбов, то развёртывание этого желания определяется следующими положениями – суть понуждениями логики.

1. «Пятно» концентрации небоскрёбов – это первоначально совокупность земельных участков, каждый из которых может иметь частного правообладателя, который имеет право построить небоскрёб.

2. Далее можно иметь по отношению к этому «пятну» административное желание в одном из двух возможных проявлений.

3. Административное желание, явленное в первом проявлении.

Необходимо правовым образом организовать соответствующие условия – нужно предоставить права строить объекты неограниченно высокие.

Очевидно, что по причине скопления на относительно малой территории такие объекты не могут быть жилыми, но могут содержать, среди прочего, апартаменты.

Очевидно также, что указанные права должны быть самой высокой юридической силы, а чтобы быть таковыми, они должны быть предоставлены в зональном нормативном правовом акте, принятом представительным (законодательным) органом местной власти.

По некоторому размышлению становится ясным, что административное желание в первом его проявлении не может состояться в Москве по двум причинам:

1) в Москве нет подлинных ПЗЗ и их принятие не предвидится²⁷;

2) права в отношении предельных параметров строительства предоставляются в Москве не представительным (законодательным), но исполнительным органом власти²⁸.

Очевидно, что только «экзотические» субъекты будут готовы выполнять указанное административное желание по созданию «пятна» концентрации небоскрёбов при заданных условиях.

4. Административное желание, явленное во втором проявлении.

4.1. Рисуеться образ «пятна» концентрации небоскрёбов.

Так рисуется этот образ, что все потенциальные небоскрёбы определяются как более, или менее равные по высоте. В этом случае нет необходимости с самого начала определять

²⁷ См. раздел 5.1.

²⁸ См. [1, вопрос 1.2.7].

всю команду потенциальных владельцев небоскрёбов, поскольку, если они не явятся сразу, то «подойдут в последствии».

4.2. Образ «пятна» небоскрёбов так рисуется, что он создаёт некоторую «скульптурную композицию» - явлен разновысотными объектами, существенно отличающимися друг от друга по высоте (см. рис. В2.4(в)). Чтобы организовать такую «скульптурную композицию», потребуется с самого начала:

- собрать всю команду собственников объектов – но не только небоскрёбов, поскольку задуманная разновысотность объектов – это наличие как небоскрёбов, так и не-небоскрёбов;

- понять, что появление в команде всех собственников тех собственников, которым предполагается передать объекты-не-небоскрёбы, не только проблематично, но практически невозможно. Дело в том, что само по себе сомнительно желание частного лица создавать не-небоскрёб в пределах «пятна» концентрации небоскрёбов.

Эта сомнительность увеличивается до обнаружения бессмысленности, если представить, что существование таких объектов планируется на долгий период времени, в течение которого непременно возникнет желание создать на месте не-небоскрёба небоскрёб (в окружении небоскрёбов), а если заведомо отсутствуют права на такое создание (по основаниям не зонального, но «рисовательного права»), то и исходному (предположительно с самого начала, якобы, должно возникнуть) желанию строить не-небоскрёб в окружении небоскрёбов не суждено появиться в силу его заведомой абсурдности.

Иными словами, представленный на рис. В2.4(в) вид морфологического факта может создаваться и существовать только в условиях применения несистемы без пределов (несистемы точечного-административного градостроительства) на уровне рисунков-фантазий, плохо соотносимых с правовой и экономической реальностью, но зато деформирующих, или даже вовсе упраздняющих возможности формирования естественной поляризованной морфологии города.

4. Для наглядности следует предъявить таблицу сопоставления альтернатив градорегулирования в контексте особенностей морфологического устройства мегаполисов.

Таблица 1

Особенности градостроительного регулирования мегаполисов

Положения для сравнения, характеризующие: (1) методы градорегулирования; (2) морфологическое устройство мегаполисов; (3) особенности воздействия на развитие сопряжённых районов; (4) комбинации инструментов планирования	Альтернативы морфологии застройки мегаполисов (см. рис. В2.4(б))		
	Альтернатива А – города, подобные западноевропейским и североамериканским городам	Альтернатива Б – города, подобные, например, таким городам, как:	
		Шанхай, Каракас	Москва
1. Особенности методов градорегулирования – планирования, непланирования			
1.1. Наличие (+), отсутствие (-) планирования в виде зонального установления юридически значимых верхних пределов застройки на всех территориях города, кроме территорий с особым юридическим статусом (деловые центры) без такого установления (см. пункт 1.3)	+	-	-
1.2. Наличие (+), отсутствие (-) непланирования в виде отказа от зонального установления юридически значимых верхних пределов застройки на всех территориях города с заменой такого установления индивидуальными неформализованными административными решениями применительно к каждому земельному участку города	-	+	+
1.3. Наличие (+), отсутствие (-) планирования в виде выделения границ территорий (деловых центров) со специальным юридическим статусом, который определяется неустановлением верхних пределов застройки, то есть установлением права и возможности для каждого собственника земельных участков на таких территориях строить неограниченно высокие строительные объёмы - небоскрёбы	+	-	-
1.4. Наличие (+), отсутствие (-) планирования инфраструктуры (транспортной) в виде опережающих действий, предшествующих созданию жилых комплексов	+	+	+
1.5. Наличие (+), отсутствие (-) квази- и псевдопланирования инфраструктуры (транспортной) в виде «догоняющих действий» после создания и начала функционирования жилых комплексов	+	+	+
2. Особенности морфологического устройства мегаполисов			
2.1. Наличие (+), отсутствие (-) зональной-соразмерной-ожидаемой морфологии застройки города	+	- См. рис. В2.3	- См. рис. В2.3
2.2. Наличие (+), отсутствие (-) точечной-несоразмерной-неожидаемой морфологии застройки города	-	+ См. рис. В2.3	+ См. рис. В2.3
2.3. Наличие (+), отсутствие (-) концентрации небоскрёбов только в ограниченном числе особых по юридическому статусу территорий (см. пункт 1.3)	+ См. рис. В2.4(а)	- См. рис. В2.4(а)	- См. рис. В1
2.4. Наличие (+), отсутствие (-) «разбросанности» небоскрёбов по всей территории города, включая его периферийные территории, с необязательным наличием отдельных мест их концентрации (см. пункт 1.3)	-	+ См. рис. В2.3	+ См. рис. В1

3. Особенности воздействия мегаполисов на развитие сопряжённых районов			
3.1. Наличие (+), отсутствие (-) косвенного планирования в виде установления ограничений на «вхождение-втекание» в центральный город энергетических-экономических потоков из сопряжённых районов – ограничений в виде юридически значимых верхних пределов застройки на абсолютном большинстве территорий центрального города (кроме делового центра, имеющего особый юридический статус – см. пункты 1.1 и 1.3)	+	-	-
3.2. Наличие (+), отсутствие (-) косвенного планирования в виде открытия возможностей для «вхождения-втекания» в центральный город энергетических-экономических потоков из сопряжённых районов – открытия возможностей путём отказа от установления верхних пределов застройки на территориях с особым экономическим статусом – территориях делового центра (см. пункт 1.3)	+	-	-
4. Комбинации инструментов планирования			
4.1. Наличие (+), отсутствие (-) планирования - применения взаимосвязанных инструментов правового-градостроительного зонирования для определения развития: 1) «предельного» - в пределах максимальных объёмов застройки для различных территориальных зон; 2) «без беспределов» - для специальных территориальных зон – деловых центров; 3) ситуативного - для особых территориальных зон	+	-	- 29
4.2. Наличие (+), отсутствие (-) непланирования – неприменения юридически значимых показателей правового-градостроительного зонирования, отвергнутых, чтобы устранить правовые «препятствия» для реализации произвольных, вне градостроительного контекста возникающих локальных проектов, включая и «небоскрёбные проекты»	-	+	+30

В порядке обобщения проведённого сопоставления выделим следующие положения, отличающие Москву от западноевропейских и североамериканских мегаполисов по позиции «планирование-непланирование». В Москве практикуется непланирование в виде:

- неустановления юридически значимых верхних пределов застройки (по плотности, этажности) почти для всех земельных участков в составе почти всех территорий города, а также с одновременной заменой такого неустановления абсолютным правом верховного администратора города принимать индивидуальные неформализованные решения в отношении каждого земельного участка³¹;

²⁹ Отсутствие рационального планирования обеспечено в условиях наличия законодательных возможностей (ещё не упразднённых в рамках дуалистического законодательства) рациональное планирование осуществлять.

³⁰ Наличие непланирования обеспечено путём отвержения законодательных возможностей (ещё не упразднённых в рамках дуалистического законодательства) рациональное планирование осуществлять.

³¹ См. разделы 5.1, 5.2.

- неустановления юридически значимых границ территорий со специальным юридическим статусом, согласно которому для каждого правообладателя земельного участка в пределах таких территориях устанавливалось бы право строить неограниченно высокие строительные объёма – небоскрёбы³²;

- неустановления юридически значимой дифференцированной типологии жилых зданий, различающихся по предельным диапазонам размеров квартир, этажности, типу застройки (дворовой-квартальной, непериметральной, иной), - типологии, увязанной с различными территориальными зонами ПЗЗ³³;

- неустановления юридически значимых границ территориальных зон со специальным юридическим статусом, определяющим правовые гарантии для строительства коммерческих арендных домов с одновременными ограничениями (вплоть до запретов) строительства в таких зонах МКД³⁴.

Относительно планирования-непланирования процесса создания небоскрёбов теория и практика демонстрирует два кардинально отличающихся друг от друга подхода:

1) первый подход - использование правового-зонального метода планирования небоскрёбов (см. строку 1.3 таблицы, а также рис. В.2.2);

2) второй подход – не использование правового-зонального метода планирования небоскрёбов, а вместо него использование неправового-незонального-рисовательного метода в условиях действия несистемы непланирования – несистемы точечного-административного градостроительства (см. рис. В2.4(в) и комментарий к нему).

Для приобретения более чёткого понимания различий между двумя подходами составим ещё одну сопоставительную таблицу.

Таблица 2

Особенности создание небоскрёбов в условиях наличия и отсутствия правового планирования-регулирования

Позиции сопоставления	Два подхода к созданию небоскрёбов в структуре города	
	Первый подход: применение правового-зонального метода	Второй подход: применение неправового-незонального-рисовательного метода
1. Создание «пучка» небоскрёбов – делового центра (ДЦ)		
1.1. Наличие (+), отсутствие (-) на застроенной территории правового режима использования земельных участков (ЗУ) в виде юридически значимых градостроительных регламентов	+	-

³² См. раздел 5.1.

³³ См. раздел 1, обсуждение факта вида А2, а также раздел 5.1.

³⁴ См. раздел 1, обсуждение факта вида А2.

в составе ПЗЗ – регламентов, предопределяющих возможности будущего использования ЗУ		отсутствии будущего и гарантий в правовом смысле
1.2. Наличие (+), отсутствие (-) необходимости вносить изменения в ПЗЗ посредством их утверждения представительным органом власти – изменения, предусматривающие: а) наличие равных прав для всех правообладателей ЗУ в пределах юридически значимых границ делового центра б) определение равных прав в части неустановления верхних пределов застройки – предоставления возможности строить небоскрёбы без ограничения их этажности-высоты	+ ³⁵	- ³⁶
1.3. Наличие (+), отсутствие (-) порядка, характеризуемого следующими положениями: а) решения в отношении ДЦ (в части правового режима ЗУ) принимаются не представительным, но исполнительным органом власти б) права использования ЗУ в части максимальной этажности-высотности застройки не являются равными для всех правообладателей ЗУ, такие права различны и определяются «административным-рисовательным» способом – путём приписывания различных показателей этажности-высотности каждому ЗУ в отдельности (см. рис. В2.4(в))	-	+ ³⁷
2. Создание единичных небоскрёбов, разрозненно располагаемых по всей территории города, включая его периферию	Для данного подхода такая ситуация невозможна, объяснения причин – см. пункт 2 подраздела, где обсуждаются факты вида Б1 и Б2	+ См. рис. В2.4(г) и комментарий к этому рисунку
Наличие (+), отсутствие (-) порядка, характеризуемого следующими положениями: - на застроенной территории отсутствует правовой режим использования земельных участков (ЗУ) в виде юридически значимых градостроительных регламентов в составе ПЗЗ – регламентов, которые согласно федеральным законам (ЗК РФ, ГрК РФ) должны были бы предопределять возможности будущего использования ЗУ. То есть, фактически в указанном отношении существует правовой вакуум; - решения в отношении любого земельного участка, любого объекта, включая небоскрёб, принимаются не представительным, но исполнительным органом власти, при этом такие решения могут быть абсолютно свободными от необходимости следовать положениям ПЗЗ, даже в случае придания им подлинного правового статуса, ныне отсутствующего ³⁸		

Проведённый анализ показал, что:

- при попытках создания «пучка небоскрёбов» (делового центра) второй подход как с правовой, так и с экономической точки зрения является менее рациональным и эффективным, гораздо более рискованным, менее гарантированным (особенно в части наличия рискованного, так называемого, «рисовательного-административного права»),

³⁵ См. рис. В.2.2.

³⁶ Имеет место такая ситуация: 1) фактически отсутствуют ПЗЗ; 2) внесение изменений в номинальные ПЗЗ производится не представительным, но исполнительным органом власти; 3) законодательно определена возможность вообще не применять ПЗЗ. См. об этом раздел 5.1.

³⁷ См. рис. В2.4(в) и комментарий к нему.

³⁸ См. раздел 5.1.

соответственно, менее привлекательным в инвестиционном отношении (см. комментарии к рис. В2.4(в));

- создание единичных небоскрёбов, разрозненно располагаемых по всей территории города, включая его периферию, является невозможным для первого подхода³⁹, но возможным для второго подхода (см. рис. В2.4(г)).

Как видим, второй подход активно «работает» на хаотизацию застройки города как в морфологическом, так и в функциональном отношениях.

Завершить эту часть исследования мы должны предъявлением следующего определения, которое как бы «само явилось» в результате выстраивания-воспроизведения соответствующих доказательств: *планирование – это то, результаты чего существуют в виде специально определённых и предназначенных для регулирования последующих действий юридически значимых положений*. Очевидно, что:

- это определение должно распространяться не только на то, что формально относится к институту территориального планирования согласно ГрК РФ, но и на систему правового градостроения в целом;

- это определение (в части наличия юридически значимых положений) является критерием для выяснения того, существует ли на самом деле (фактически, не номинально) где-то, в каком-то городе планирование-регулирование, или не существует;

- в Москве отсутствует «планирование-регулирование» в подлинном, юридически значимом смысле этого слова, зато взамен применяется широкий набор специально созданных псевдо-правовых замещений этого комплексного института⁴⁰.

3. Прогноз морфологии города Москвы – прогноз предопределённых к созданию изменений застройки под действием оберегаемого от изменений неправового градостроительства

Данный прогноз специфичен в том смысле, что его не надо придумывать: он сам себя являет – принуждает нас принять его при невозможности ему противиться, принять как результат почти математического доказательства. Дело в том, что проведённым анализом обнаруженные морфологические тренды действуют и будут продолжать действовать постольку, поскольку существуют законодательные нормы, порождающие и воспроизводящие эти тренды – действующие до тех пор, пока эти нормы не будут изменены.

³⁹ Объяснения причин см. пункт 2 подраздела, где обсуждаются факты вида Б1 и Б2.

⁴⁰ См. раздел 5.1, раздел 5.2 (сноски 71, 72), а также [1, раздел 6.1].

Ныне какие-либо сигналы к их изменению отсутствуют, но существуют мощные и нарастающие сигналы противоположно направленные⁴¹.

Ниже сформулированный прогноз опирается на твёрдое основание – на то, что в ближайшие годы ранее утвердившееся направление развития законодательства в сторону деструкции правовых основ градорегулирования будет сохранено. Такая предопределённость объясняется двумя друг на друга влияющими причинами:

- многие предшествующие годы прошли впустую – не были использованы для того, чтобы последовательно выстраивать системную организацию дела правового градорегулирования. Вместо этого неуклонно и последовательно выстраивалось законодательное обеспечение диаметрально противоположного направления – «ручного управления» почти исключительно под нужды бенефициаров строительства⁴²;

- к настоящему времени создалась ситуация, о которой можно говорить «лошадей на переправе не меняют»: пришла пора предъявлять отчёты о достижении требуемых значительных объёмов построенного жилья, а значит не время серьёзно задумываться о качестве создаваемой городской среды и о качестве управления, о необходимости перехода от методов «ручного управления» к системным методам градорегулирования. Напротив, в созданной ситуации ручные методы должны получить ещё большую силовую поддержку в виде законодательства, ориентированного главным образом на нужды бенефициаров строительства⁴³.

Таким фактам, закономерным и неизбежным для прошедшего и нынешнего времени, предопределено стать указателями для следующих магистральных трендов будущего.

1. Тренд обеспечения отсутствия подлинной типологии жилых зданий, подлинность которой определяется, среди прочего, увязанностью-соотнесённостью характеристик различных видов зданий различной этажности с местами их расположения, определяемыми юридически значимыми территориальными зонами, с типами застройки (дворовой-квартальной, либо непериметральной), а отсутствие такой подлинной типологии предопределено отсутствием ПЗЗ, а фактическое отсутствие ПЗЗ должно обеспечиваться ради сохранения существования несистемы без пределов точечного-административного градостроительства – сохранения, поддержанного законодательством⁴⁴.

⁴¹ См. раздел 5.4.

⁴² См. раздел 5.1.

⁴³ См., например, Трутнев Э.К. Вопросы о доказательствах в отношении Закона № 494-ФЗ и рекомендациях по обеспечению комплексного развития территорий на период его действия: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>.

⁴⁴ См. разделы 5.1, 5.2, 5.4.

2. Тренд обеспечения отсутствия коммерческого арендного жилья, остро необходимого для нормального функционирования города, - отсутствия поскольку его подлинное (не имитационное) существование может быть обеспечено только при использовании инструментов правового-зонального градорегулирования в составе ПЗЗ, а такое использование не должно быть допущено, поскольку введение указанных инструментов приведёт к упразднению несистемы без пределов точечного-административного градостроительства – упразднению, которое нельзя допустить, в том числе по причине необходимости поддержания существования такой несистемы, обеспеченной новеллами законодательства. Ввиду очевидной недопустимости того, чтобы коммерческое арендное жильё продолжало отсутствовать в городе, должны появиться силовые-неправовые «подпорки», имитирующие возможность создания такого вида жилья на основании псевдо-правовых методов, поскольку подлинные методы не должны допускаться в практику управления ввиду их неотвратимой связанности с использованием ПЗЗ, подлежащих непреклонному отторжению⁴⁵.

3. Тренд обеспечения отсутствия корректного правового разрешения проблемы создания и функционирования апартаментов, поскольку такое разрешение может состояться только на основе применения правовых-зональных методов градорегулирования – посредством применения ПЗЗ, а подлинное (не имитационное) введение таких правил грозит упразднению несистемы без пределов, что не должно быть допущено. Поэтому должно состояться не корректное-правовое решение этой проблемы, но иное решение – псевдо-правовое, поскольку (согласно логике функционирования несистемы без пределов) оно должно каким-то изощрённым способом быть освобождено от связи с ПЗЗ, для которого должно постоянно обеспечиваться фактическое отсутствие (однако, при постоянном сохранении номинального наличия)⁴⁶.

4. Тренд непланирования-нерегулирования морфологии застройки. Содержание этого тренда лучше всего обнаруживается посредством двух формулировок, даваемых с двух сторон рассмотрения этого тренда.

Первая формулировка тренда 4. В соответствии с логикой несистемы без пределов будет развёртываться **тренд закономерного-неизбежного, фактически неосознанного, но зато упорного недопущения формирования поляризованной морфологии застройки города** – недопущения такой ситуации, когда каждый из длинного типологического ряда различных видов застройки мог бы быть «развёрнут» максимальным образом в соответствующих территориальных зонах, включая «крайние» из этих видов застройки, как то: 1) локально в

⁴⁵ См. раздел 5.1.

⁴⁶ См. обсуждение факта вида А2, а также раздел 5.1.

каком-то месте сосредоточенные небоскрёбы («развёртывание» в виде определения юридически значимых границ таких локальных территорий, каждому правообладателю земельных участков внутри которых предоставлялось бы право возводить объекты без установления пределов по высоте-этажности); 2) локально сосредоточенные в соответствующих срединных территориальных зонах и на периферии средне- и малоэтажные виды дворовой-квартальной застройки, вплоть до отдельно стоящих индивидуальных жилых домов. Согласно этому тренду для всех территориальных зон (по сути мнимых, не существующих) как ранее и ныне, так и в будущем должно обеспечиваться неустановление юридически значимых предельных параметров застройки (вместо этого должны применяться выборочные-индивидуальные, неконтекстуальные административные решения), а также должно обеспечиваться неопределение специального юридического статуса для территориальных зон предположительной концентрации небоскрёбов – зон, которым не суждено создаваться в юридически значимом виде⁴⁷.

Вторая формулировка тренда 4. В соответствии с логикой несистемы без пределов будет развёртываться **тренд закономерного и неизбежного обеспечения формирования морфологии застройки равномерной-выравненной посредством тычковой-торчковой застройки, то есть застройки тотально хаотизированной, не поляризованной, а потому и неэффективной** (см. первую формулировку тренда 4). Это тренд наличия и возрастания распространённости непериметральной тычковой-торчковой застройки с последовательным уменьшением распространённости соразмерной дворовой-квартальной застройки, с возрастанием хаотизации в размещении высотной застройки и небоскрёбов⁴⁸, с отрицанием необходимости их концентрации в локальных зонах, с уменьшением распространённости средне- и малоэтажной застройки, с общим возрастанием этажности застройки по направлению к периферии города – с преемственным утверждением в настоящем и будущем времени существовавшего в нерыночный период отечественной истории тренда «вывёртывания наизнанку» морфологии застройки города⁴⁹.

5. Тренд неприменения правовых инструментов целевого выстраивания рациональной морфологии города для косвенного воздействия на экономические процессы в межрегиональном масштабе – на объёмы центростремительных и центробежных потоков.

Это тренд утверждения принципа тотальной безразмерности города, согласно которому отрицается один подход и утверждается другой подход.

⁴⁷ См. обсуждение факта вида В2, а также раздел 5.1.

⁴⁸ Прообраз такой морфологии застройки можно обнаружить на рис. В2.4(а) в нижней его части.

⁴⁹ См. комментарий к рис. В2.1.

Первый подход отрицается как подход, при котором выполняются согласованные управленческие действия, направленные на косвенное, правовое обеспечение:

- неограниченных экономических возможностей в рамках безразмерной «небоскрёбной» морфологии территорий делового центра;

- ограниченных морфологических возможностей застройки для всех территорий города (за исключением специальных «небоскрёбных» территорий городского центра);

- квази-естественных, саморазвёртывающихся процессов межрегиональной сбалансированности экономической и морфологической, в том числе в отношении сохранения и соразмерного развития городской среды на различных территориях.

Второй подход утверждается – подход, который направлен на прямое-административное (не правовое) обеспечение:

- эксплуатации предположительно безграничных морфологических возможностей застройки для всех территорий города без исключения. При этом по умолчанию отрицается необходимость фиксации юридически значимых пределов вместимости территории города для застройки, а вместе с таким отрицанием автоматически, почти неосознанно (со стороны последствий) утверждается необходимость неприменения подлинного планирования-регулирования застройки⁵⁰;

- отказа от какого бы то ни было воздействия на сдерживание процессов центростремительной миграции ради наполнения предположительно неограниченных-беспредельных морфологических возможностей застройки – ради удовлетворения неограниченных интересов бенефициаров строительства.

6. Тренд перманентного недостижения пороговых значений показателей инфраструктурной сбалансированности застройки. Это тренд неотвратимого слияния двух потоков (слияния в рамках ныне применяемого и транслируемого в будущее порядка регулирования): (1) потока морфологической хаотизации застройки и (2) потока инфраструктурной разбалансированности застройки. Суть действия этого тренда определяется следующими инерционными процессами.

Сложившееся сочетание (а) фактически поддерживаемого на высоком количественном уровне механического притока населения в центральный город с (б) отказом от системного планирования-регулирования само по себе является уникальным зеркалом, указующим на причины и следствия состоявшихся и предстоящих событий. Это объективно существующее зеркало указывает одновременно на две вещи. Во-первых, на то, что ныне намеренно и целеустремлённо отдаётся выраженный приоритет локальным проектам, несистемно, то есть

⁵⁰ Для этого была исходно внедрена в практику управления несистема непланирования-нерегулирования застройки. См. раздел 5.

ситуативно-произвольно-неожиданно возникающим в разных, случайных и не случайных местах города. Во-вторых, факт передачи приоритета разрозненным локальным проектам с одновременным отказом от системного, юридически значимого планирования-регулирования не может свидетельствовать ни о чём ином, как только о наличии соответствующей заинтересованности в создании именно такого хаотизированного положения вещей – о намеренном создании и развёртывании неформальной деятельности административных бенефициаров строительства (АБС), в том числе и в законодательной сфере⁵¹.

Однажды случившийся факт возникновения неформальных объединений АБС (факт, которому невозможно было не случиться - предопределено было произойти⁵²) уже не мог оставаться нейтральным, он должен был развернуться, а потому и развернулся в нарастающих усилиях по обеспечению условий для создания бенефиций, поступающих преимущественно от жилищного строительства. Такому обеспечению нет никакого иного логического-административного-технологического пути, как только исходно предопределённого пути, законодательно и административно предусматривающего выполнение следующих положений-требований: во-первых, не должна утверждаться юридически значимая ответственность за поддержание определённого уровня инфраструктурной сбалансированности застройки⁵³; во-вторых, фактически (не номинально) должно состояться утверждение территориального-бюджетного приоритета инфраструктурного строительства на особо приоритетных территориях для содействия реализации особо приоритетных жилищных проектов.

Под давлением указанных обстоятельств (неотвратимых в текущий и в предстоящий периоды времени) предопределено сложиться сейчас и на будущее такой ситуации, когда:

- объёмы жилищного строительства должны всемерно извне «подталкиваться» к росту, невзирая на возрастание деструктивных проявлений в виде диспропорций между центральным городом и окружающими регионами⁵⁴;

- инфраструктурное строительство обречено выполняться «в догоняющем режиме»⁵⁵ - в таком режиме, который является неизбежным следствием порядка, при котором

⁵¹ См. раздел 5.2, особенно сноски 71, 72, а также раздел 5.4.

⁵² См. раздел 5.1 данного текста, а также [1, раздел 1].

⁵³ См. раздел 5.2, а также Трутнев Э.К. Вопросы о нормативах градостроительного проектирования – об утверждённых рекомендациях и необходимости альтернативных рекомендаций: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

⁵⁴ Здесь следует напомнить о том, что в теории и практике градорегулирования отмечено существование механизмов квази-естественной балансировки энергетических (в том числе миграционных) потоков между центральным городом и его окружающими регионами – зональных-правовых механизмов планирования-регламентирования развития территорий. См. в данном тексте обсуждение факта вида В2, пункт 2.

⁵⁵ При частичном исключении некоторых, специально назначенных приоритетными территорий опережающего инфраструктурного освоения – назначенных таковыми не столько с позиций рационального устройства всей системы, сколько с позиций понимания приоритетов представителями АБС, добившихся непризнания юридической значимости положений документов территориального планирования. См. раздел 5.2, сноски 71, 72.

обеспечивается форсированное опережение объёмов жилищного строительства и параллельно (почти автоматически, «по необходимости» - ради такого опережения) обеспечивается сохранение, либо повышение уровня инфраструктурной недостаточности, разбалансированности застройки⁵⁶.

Без нашего участия состоявшееся логическое саморазвёртывание последнего из рассмотренных трендов (тренда слияния морфологической хаотизации застройки и её инфраструктурной разбалансированности) открывает ответ на исходный сакраментальный вопрос о том, какими же на самом деле были те непонятные причины, которые заставили именно в местном законодательстве (пока ещё не в федеральном⁵⁷) отвергнуть необходимость применения системного и юридически значимого планирования-регулирования застройки. Оказалось, что эти причины располагаются не столько в области рационального устройства города – не в области выбора между разными подходами потенциально приемлемыми, сколько в иной области, связанной с приоритетным обеспечением интересов бенефициаров строительства.

Суммируя проявления указанных трендов можно сказать, что результирующий образ морфологии застройки будущей Москвы предопределён. Его уже сейчас можно увидеть⁵⁸. Однако, горожанам свойственно отторгать негативное, они не хотят видеть его. Для этого у них есть универсальное средство. Это умение приспособливаться – ментально обращать негативное в терпимое, а затем и в приемлемое, как бы позитивное. Если же способность прилаживать внешнее грубое-негативное к своему восприятию - гибкому, готовому деформироваться-мутировать - иссякает, то и тогда негативное не может победить окончательно, поскольку остаётся последнее неупразднимое средство сохранения относительного благополучия – физический исход из города.

Затронутая тема взаимосвязи морфологии застройки и порядка управления городом обозначает реальность плохо изученную – ныне активно замалчиваемую по причине её некомплементарного характера. Отмахиваться от необходимости приобретать понимание её сути можно, но не очень долго. Очевидно, что исследования этой темы должны быть продолжены. Не столько ради удовлетворения научного любопытства, академического

⁵⁶ При этом знанию о наличии такой разбалансированности не суждено быть воспринятым по причине заведомо состоявшегося в законодательстве неустановления юридически значимой ответственности, например, за соблюдение нижних порогов значений нормативов градостроительного проектирования для первостепенных объектов социального обслуживания. См. об этом Трутнев Э.К. Вопросы о нормативах градостроительного проектирования – об утверждённых рекомендациях и необходимости альтернативных рекомендаций: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

⁵⁷ См. раздел 5.2, сноски 71, 72.

⁵⁸ Достаточно посмотреть на рис. В2.4(а), его нижний фрагмент.

стремления обладать некоторыми объективными знаниями «про запас», сколько и главным образом для исправления путей ныне заблудившейся методологии и практики градостроительного и архитектурного проектирования, пребывающих в уютных тупиках сервильного потакания интересам бенефициаров строительства.

4. Источники

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

2. Трутнев Э.К. Вопросы подготовки концепции программы исправления деструктивных ошибок законодательства о градорегулировании:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/361063159.pdf>

5. Приложение. Фрагменты из опубликованных источников, расширяющие аргументацию представленных в основном тексте положений и доказательств цитированием и комментированием норм законодательства

Содержание приложения

5.1. Об институте правового-градостроительного зонирования – выборка фрагментов из опубликованных источников для указания о наличии полного состава аргументов (в основном тексте лишь обобщённо представленных) относительно ошибочности норм действующего законодательства применительно к этому институту

5.2. Об институте территориального планирования и обеспечении инфраструктурной сбалансированности застройки - выборка фрагментов из опубликованных источников для указания о наличии полного состава аргументов (в основном тексте лишь обобщённо представленных) относительно ошибочности норм действующего законодательства применительно к этому институту

5.3. Об институте обеспечения безопасности при осуществлении градостроительного проектирования - выборка фрагментов из опубликованных источников для указания о наличии полного состава аргументов (в основном тексте лишь обобщённо представленных) относительно ошибочности норм действующего законодательства применительно к этому институту

5.4. О наличии устойчивого тренда деструктивного законодательного воздействия на институты правового градорегулирования – указания на опубликованные источники,

фиксирующие указанный тренд, а также содержащие предложения к программе исправления соответствующих ошибок законодательства

5.1. Об институте правового-градостроительного зонирования – выборка фрагментов из опубликованных источников для указания о наличии полного состава аргументов (в основном тексте лишь обобщённо представленных) относительно ошибочности норм действующего законодательства применительно к этому институту

5.1.1. Доказательства того, что ПЗЗ Москвы противоречат федеральным законам, являются деструктивными и по отношению к институту правового-градостроительного зонирования, и к рациональному градорегулированию в целом

В ПЗЗ Москвы отсутствуют градостроительные регламенты, а также территориальные зоны, несмотря на указания об их номинальном наличии в этих правилах. Такое отсутствие обусловлено следующими причинами⁵⁹.

1. В ПЗЗ Москвы написано, что для «территориальных зон сохраняемого землепользования» применительно к каждому отдельному объекту, расположенному в соответствующей территориальной зоне, не виды разрешённого использования недвижимости определяются как некая их совокупность, но исключительно фактическое использование каждого конкретного объекта на момент принятия ПЗЗ⁶⁰.

Это означает, что каждый отдельный объект существует сам по себе — имеет индивидуальный, отличный от всех иных объектов вид использования. В этом прямое противоречие ПЗЗ норме пункта 2 статьи 85 ЗК РФ, согласно которой все объекты недвижимости одной и той же территориальной зоны имеют одинаковые градостроительные регламенты, а значит, и одинаковые виды разрешённого использования⁶¹.

Это также означает, что, хотя границы территориальных зон и «нарисованы» на карте градостроительного зонирования, фактически их там в юридическом смысле нет. Дело в том, что другой нормой пункта 2 статьи 85 ЗК РФ установлено, что «Правилами

⁵⁹ Далее излагается фрагмент из [1, вопрос 1.5.4]. Здесь и далее курсив обозначает принадлежность фрагментов текста к опубликованным источникам.

⁶⁰ Пункт 3.3.2: «Во всех территориальных зонах сохраняемого землепользования (фактическое использование — индекс “Ф”) в качестве основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются виды разрешенного использования упомянутых земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости».

⁶¹ Норма пункта 2 статьи 85 ЗК РФ: «Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент». Аналогичная норма содержится в части 3 статьи 36 ГрК РФ.

землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны **индивидуально...**». Последнее слово говорит о том, что территориальные зоны не могут быть тождественны друг другу, они должны отличаться друг от друга. Только их различие по градостроительным регламентам и позволяет возникнуть и существовать границе как способу отграничения одной территориальной зоны от другой. Поскольку в рассматриваемых ПЗЗ каждый объект в правовом отношении существует сам по себе, их объединение в зоны, отличные друг от друга, не может состояться в принципе, а значит, не могут и возникнуть границы территориальных зон. Проще говоря, в силу объективных логических положений «нарисованные» на карте градостроительного зонирования границы территориальных зон являются фикцией как с содержательной, так и с правовой точки зрения. Фактическое отсутствие территориальных зон в ПЗЗ противоречит здравому смыслу, а также ЗК РФ и ГрК РФ.

5.1.2. Доказательства того, что процедура выдачи, так называемых, «архитектурно-градостроительных решений» является деструктивной и по отношению к институту правового-градостроительного зонирования, и к рациональному градорегулированию в целом⁶²

Ниже изложена суть ныне практикуемых в Москве индивидуальных (предназначенных для каждой точки городского пространства) процедур по установлению предельных параметров строительства на основании произвольных (не основанных на формализованных основаниях) административных решений, а также схемы создания псевдо-правовой возможности «вечно» использовать эти процедуры и вечно отвергать необходимость применения ПЗЗ.

Формализация процедур была в своё время закреплена в федеральных законах. Однако в силу параллельного существования «линии незонирования», автоматически порождающей неформализацию, такое закрепление оказалось неэффективным — барьеры на практике не уменьшались. Потребовалось вносить изменения в законодательство⁶³, в итоге возник исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства — фактически было запрещено использовать процедуры, не включённые в этот перечень.

Проявления «линии незонирования»:

⁶² Ниже представлен фрагмент из [1, вопрос 1.3.1].

⁶³ Путем внесения соответствующих изменений в пункт 7.4 части 1 статьи 6 ГрК РФ было дано дополнительное полномочие Правительству РФ устанавливать исчерпывающий перечень процедур, уже фактически определённых федеральными законами (то есть полномочие как бы утверждать то, что уже определено, содержательно не определяя ничего нового, зато ещё раз как бы отсекая всё то, что не определено федеральными законами, что им противоречит, полномочие «ещё раз запретить то, что уже запрещено»).

- незонирование тождественно неформализации процедур;
- поскольку на самом деле незонирование долгие годы обеспечивалось-охранялось законом, в частности путём гарантированного и стабильного откладывания крайних сроков принятия ПЗЗ, то и в данном случае должны были быть изысканы способы как бы легитимного несоблюдения исчерпывающего перечня процедур;
- в чём есть потребность, то и будет обеспечено, поэтому такой способ был найден: Правительство РФ получило право дополнять исчерпывающий перечень процедурами, которые не определены федеральными законами, то есть противоречат федеральным законам, но которые с согласия Правительства РФ определены региональными и местными нормативными правовыми актами, однако без увязывания срока применения этих дополнительных процедур с крайними сроками принятия ПЗЗ;
- логический итог: в силу отсутствия указанной связи дополнительные процедуры, противоречащие федеральным законам, могут применяться и после принятия ПЗЗ сколь угодно долго. Это значит, что указанный способ можно будет достаточно эффективно использовать для утверждения, как и все предшествовавшие годы, системы незонирования — системы точечно-административного градостроительства — и вытеснения системы зонально-правового градорегулирования.

В число дополнительных процедур были включены процедуры принятия так называемых архитектурно-градостроительных решений (АГР). Эти процедуры являются одним из главных инструментов, обеспечивающих функционирование системы незонирования — системы точечно-административного градостроительства.

С практической точки зрения следует рассматривать АГР одним из инструментов, применяемых для спасения пережившего своё время точечно-административного градостроительства путём эксплуатации «полезных» представлений о мнимых положительных возможностях точечных несистемных воздействий на ныне защищённую региональным законодательством от выправления градостроительную неустроенность.

5.1.3. Доказательства ошибочности ряда иных норм законодательства, деструктивно воздействующих как на институт правового-градостроительного зонирования, так и на рациональное градорегулирование в целом⁶⁴

... **Факт (4)** – возникновение уникального намерения и законодательная материализация уникального намерения строить где угодно, даже при отсутствии на то у власти прав

⁶⁴ Далее излагаются фрагменты из публикации [2].

В условиях последовательного и успешного продвижения к законодательному обеспечению возможности делать всё, даже то, что запрещено законом, просто обязана однажды достичь своего апогея несистема без пределов – несистема точечно-административного градостроительства. У операторов несистемы без пределов должно исходно существовать (в силу внутренней логики развёртывания этой несистемы) и к некоторому подходящему моменту возникнуть сокровенное, непреодолимое желание-намерение добиться максимального - возможности посредством закона приобретать права строить при отсутствии на то прав – при отсутствии прав на земельный участок при одновременном отсутствии также и самого земельного участка. Поскольку такое желание-намерение должно возникнуть, то и его законодательное обеспечение также должно состояться в положенное время неотвратно, а потому и состоялось по законам существования и утверждения несистемы без пределов⁶⁵.

...

Факт (5) – наличие «пустых» ПЗЗ

Здесь надо воспользоваться ... определением понятия «законодательство о градорегулировании» в широком понимании, согласно которому ПЗЗ как нормативный правовой акт также входит в состав такого законодательства. В условиях безраздельного господства несистемы без пределов (несистемы неправового точечно-административного градостроительства) должны существовать номинально, но никак не фактически ПЗЗ, которые должны характеризоваться и характеризуются в действительности особенностями, когда существование некоторых из них было бы немыслимым для правового государства:

а) факт номинального наличия ПЗЗ объясняется исключительно тем, что им невозможно не быть как некоему акту, который должен быть согласно федеральному закону, ещё не окончательно упразднённого в части регулирования института градостроительного (правового) зонирования;

б) ПЗЗ должны быть и действительно являются пустыми в прямом смысле слова, поскольку иное невозможно в принципе потому, что если бы случилось иное, то был бы поставлен под сомнение сам факт существования «святого» - несистемы без пределов, а допустить такое невозможно – такую возможность надо искоренить в зародыше посредством создания пустых ПЗЗ;

в) специально должна быть придумана изоцирённая псевдо-правовая технология создания пустых ПЗЗ – технология, включающая, как минимум, следующие действия:

⁶⁵ См. [1], вопрос 5.2.1.1.

- должна быть обеспечена возможность «прохождения», официального утверждения пустых ПЗЗ, очевидным образом противоречащих федеральным законам и элементарным принципам правового градорегулирования. Такое обеспечение невозможно выполнить правовым способом, но только сугубо административным способом – надо было обеспечить отсутствие и непоступление впредь возражений со стороны федеральных контролирующих органов по поводу несоблюдения федерального законодательства⁶⁶;

- далее должна быть обеспечена посредством специально придуманных новелл федерального законодательства возможность замещения действий, которые должны были бы производиться в рамках формализованных градостроительных регламентов ПЗЗ, на действия, не ограниченные никакими формальными юридически значимыми рамками-регламентами, поскольку именно в этом-то и заключена сердцевина смысла существования несистемы без пределов – несистемы, активно протезируемой федеральным законодательством. Такое устранение сделанных пустыми ПЗЗ легализуется административным документом, называемым «архитектурно-градостроительное решение», которое должно приниматься в каждом конкретном случае сугубо индивидуально, не публично и без оглядки на пустые ПЗЗ⁶⁷.

Таким образом, в условиях функционирования несистемы без пределов не приходится говорить о качестве ПЗЗ, заведомо обречённых быть пустыми, но приходится говорить о том, что ПЗЗ используются как ширма для прикрытия как бы узаконенного произвола, на котором основано реально утвердившееся абсолютное право местного верховного администратора решать по своему произволению строительную судьбу каждой точки-площадки в городе, не опираясь при этом на юридически значимые ограничения градостроительного контекста, которые отныне признаны ненужными – признаны для того, чтобы открыть дорогу возможности практиковать абсолютное право без использования публичных документов, но прикрываясь их номинальным наличием.

5.2. Об институте территориального планирования и обеспечении инфраструктурной сбалансированности застройки - выборка фрагментов из опубликованных источников для указания о наличии полного состава аргументов (в основном тексте лишь обобщённо представленных) относительно ошибочности норм действующего законодательства применительно к этому институту⁶⁸

⁶⁶ См. [1], вопрос 5.3.

⁶⁷ См. [1], вопрос 1.3.1.

⁶⁸ Ниже излагаются фрагменты из источника [2].

... Факт (3) – возникновение намерения и законодательная материализация намерения освободить власть от понуждения выполнять определённые юридически значимые положения генерального плана

Это намерение должно быть направлено на освобождение власти от необходимости выполнять в ГП должны быть там представленными расчётные балансы между объёмами планируемой застройки и возможностями планируемой инфраструктуры обслуживать эти объёмы – балансы, распределённые по всей территории города и по его отдельным частям, а также по основным временным этапам.

Логика функционирования несистемы без пределов неизбежно должна возбуждать желание-намерение законодательно снять с власти указанную обязанность, поскольку её выполнение заблокировало бы возможности для произвольных точечных-площадочных вторжений в застройку города – вторжений, технологию которых и приобретение выгод от которых призвана обеспечивать именно несистема без пределов.

Законодательная материализация этого желания-намерения должна была состояться, а потому и состоялась в виде включения в федеральные законы, иные акты нововведений о том, что:

- с некоторого «счастливого» момента соответствующие положения ГП (включая положения о расчётных балансах) перестают быть юридически значимыми, поскольку переводятся из утверждаемой части ГП в обосновывающую, то есть могут учитываться, или не учитываться так, что факт наличия/отсутствия такого учёта перестаёт быть юридически значимым фактом – перестаёт быть нарушением законодательства⁶⁹;

- комплексный план реализации ГП перестаёт быть обязательным⁷⁰;

- даётся задание провести в законодательство нововведение, посредством которого вообще можно было бы упразднить институт генеральных планов для крупных городов⁷¹;

⁶⁹ См. [1], вопрос 2.3.2.

⁷⁰ См. [1], вопросы 4.4.1, 3.5.3.

⁷¹ См. Трутнев Э.К. Вопросы технологии перевёртывания смыслов посредством псевдозаконодательства о градорегулировании: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/357575454.pdf>. К таблице пояснение I-4: в порядке максимизации процесса создания несистемы без пределов в градорегулировании закономерное возникновение деструктивной задачи упразднить институт генеральных планов в крупных городах (См. *).

(*) См. <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/59450> . Перечень поручений по итогам расширенного заседания президиума Государственного совета, состоявшегося 23 ноября 2018 года, где, в частности, указано: «Правительству Российской Федерации ...: 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; упрощение процедур внесения изменений в правила землепользования и застройки ...**; пересмотр подходов к принятию и реализации решений о размещении объектов федерального значения, регионального значения, местного значения, к организации проектирования и строительства объектов для государственных и муниципальных нужд, имея в виду предоставление возможности осуществлять проектные и изыскательские работы **без предварительного оформления прав на сформированный и поставленный на кадастровый учёт земельный участок с параллельным оформлением земельно-имущественных отношений...**; б) рассмотреть вопрос об

- Москва выводится из-под сферы действия федерального ГрК РФ и отныне может сама (при наличии формального одобрения со стороны Правительства РФ) определять и состав, и содержание, и порядок применения ГП, особо не соотносясь с требованиями ГрК РФ. При этом уже не имеет никакого значения то, что такой дарованный сверху иммунитет невосприимчивости требований ГрК РФ исходно противоречит его фундаментальной норме о недопустимости того, чтобы иные федеральные законы противоречили бы положениям ГрК РФ в части вопросов градорегулирования⁷².

Последнее нововведение знаменательно в том отношении, что отныне на территории Москвы можно делать всё, даже то, что запрещено федеральным законом.

5.3. Об институте обеспечения безопасности при осуществлении градостроительного проектирования - выборка фрагментов из опубликованных источников для указания о наличии полного состава аргументов (в основном тексте лишь обобщённо представленных) относительно ошибочности норм действующего законодательства применительно к этому институту⁷³

... **Факт (2)** – возникновение намерения и законодательная материализация намерения освободиться от необходимости рациональным образом организовывать планировочную структуру города

Логика функционирования несистемы без пределов неизбежно должна возбуждать желание-намерение законодательно снять с власти обязанность рациональным образом «упаковать город» в правовом отношении, поскольку выполнение этой обязанности заблокировало бы произвольные точечные вторжения в застройку города – вторжения,

упрощённом порядке формирования земельных участков для размещения объектов федерального значения, регионального значения, местного значения, имея в виду предоставление возможности выполнения кадастровых работ и постановки на кадастровый учёт участков на основании утверждённой в установленном порядке схемы, без подготовки проекта межевания территории для размещения нелинейных объектов».

⁷² См. Трутнев Э.К. Вопросы технологии перевёртывания смыслов посредством псевдозаконодательства о градорегулировании: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/357575454.pdf>. К таблице пояснение I-5: деструктивные нововведения N 472-ФЗ от 27.12.2019 (см. *), согласно которым территория города противоправно выводится из под действия ГрК РФ, в частности, в том отношении, что «... органы государственной власти города Москвы: ... устанавливают по согласованию с Правительством Российской Федерации особенности состава, содержания, порядка разработки, утверждения генерального плана города Москвы, а также особенности порядка внесения изменений в генеральный план города Москвы и при необходимости определяют перечень требуемых для этого сведений, документов, материалов». Эта новелла, введённая в N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" прямым образом противоречит части 2 статьи 3 ГрК РФ, согласно которой: «Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу».

(*) № 472-ФЗ от 27.12.2019 – это Федеральный закон, посредством которого были внесены очередные изменения в N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации".

⁷³ Ниже представлен фрагмент из источника [2].

технологии которого и приобретение выгод от которого призвана обеспечивать именно несистема без пределов.

Законодательная материализация этого желания-намерения должна была состояться, а потому и состоялась в виде включения, а также не включения в федеральные законы соответствующих норм в виде:

1) исключения из ГрК РФ ранее действовавшей нормы, фактически понуждавшей соблюдать требования безопасности путём недопущения уменьшения размеров фактически существующих, но ещё не оформленных земельных участков многоквартирных домов (ЗУ МКД) меньше некоторой минимальной величины – исключения, посредством которого фактически были: а) заложены псевдоправовые основания для бесконтрольного нарушения прав граждан; б) нарушены требования федерального законодательства о техническом регулировании⁷⁴;

2) фактического отказа (до сих пор существующего и пролонгируемого в бесконечное будущее) от установления минимальных размеров земельных участков МКД разных видов посредством введения соответствующих позиций в своды правил⁷⁵;

3) фактического отказа от установления к некоторому предельному сроку границ земельных участков существующих МКД, а также границ земельных участков в составе озеленённых территорий общего пользования для недопущения на них неправомерной застройки⁷⁶.

Относительно обеспечения требований безопасности следует указать ещё на один факт. Существует аналогия методических оснований решения вопроса о минимальных размерах земельных участков МКД и минимальных размеров квартир. В силу правовой логики и требований рациональности организации пространства для жизни людей должно быть признано, что установление таких размеров:

- связано с обеспечением минимальных требований безопасности;
- должно быть закреплено в законодательстве о техническом регулировании – в соответствующих сводах правил (СП).

Между тем ныне отсутствуют минимальные значения указанных показателей в соответствующих СП. В частности, в СП, посвящённом проектированию МКД (СП 54.13330.2016), указано не это значение в качестве требования, но **рекомендуемая** минимальная площадь квартир в многоквартирных домах, которая должна составлять не менее 28 кв. метров. То есть, такое значение, которое не обязательно выполнять. Это стало

⁷⁴ См. [1], вопрос 4.1.1.

⁷⁵ См. [1], вопрос 3.2.2.

⁷⁶ См. [1], вопрос 4.1.1.

причиной того, что в Москве динамика изменения значений показателя минимальной площади квартир за период с 2012 по 2019 год характеризовалась снижением с 29,5 до 11,1 кв. метров.

5.4. О наличии устойчивого тренда деструктивного законодательного воздействия на институты правового градорегулирования – указания на опубликованные источники, фиксирующие указанный тренд, а также содержащие предложения к программе исправления соответствующих ошибок законодательства

Об устойчивости тренда деструктивного законодательного воздействия на институты правового градорегулирования свидетельствует характер законодательных ошибок, последовательно вплоть до настоящего времени совершаемых путём создания противоречий между нормами законодательства. Примеры таких противоречий многочисленны. Особо одиозными среди них являются: противоречия нормам ЗК РФ и ГрК РФ ПЗЗ Москвы⁷⁷; противоречия части 2 статьи 3 ГрК РФ положений № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации"⁷⁸; противоречия нормам ГрК РФ новелл, в него введённых посредством Федерального закона № 494-ФЗ «о всероссийской реновации»⁷⁹.

Предложения к программе исправления ошибок законодательства в отношении институтов правового градорегулирования содержатся, например, в [1, раздел 6], [2, предложения в форме таблицы].

⁷⁷ См. раздел 5.1 настоящего текста.

⁷⁸ См. раздел 5.2, сноска 72.

⁷⁹ См. Трутнев Э.К. Вопросы о доказательствах в отношении Закона № 494-ФЗ и рекомендациях по обеспечению комплексного развития территорий на период его действия: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>.