07.07.21
Трутнев Э.К.,
профессор Высшей школы урбанистики

Вопросы о парадоксах градорегулирования и инверсии ценностей

Главный парадокс нынешнего градорегулирования – это законодательная поддержка деформирующей город морфологии застройки[1]

Парадоксы градорегулирования – это проявления той реальности, которой лучше не быть. Их наличие свидетельствует об отсутствии должного понимания нами же созданной ситуации. Парадоксы - это то, чего не должно быть в подлинном законодательстве, но то, что вопреки элементарной логике существует ныне как проявление неведения реальности, когда оно конвертируется в специфические псевдо-правовые нормы, очевидные противоречия которых намеренно оправдываются негласно происходящим перевёртыванием ценностей с минуса на плюс, что в итоге как бы упраздняет парадоксы, но только ментально, не фактически – обеспечивает молчаливое приятие горожанами и даже некоторыми специалистами навязанных им, искажённых ценностей в области морфологии городской застройки. Вопросы о причинах возникновения такой ситуации и последствиях её распространения изучаются в данном тексте[2].

Особенность предлагаемого текста состоит в том, что он не мог не появиться по причине понуждения выполнить императивное требование методики обретения смыслов. Во-первых, предшествующими исследованиями было доказано, что действующее законодательство о градорегулировании содержит ошибки[3], причём ошибки деструктивного характера – такие ошибки, которые предположительно не могут появиться случайно, но могут появиться только как реализация некоторого целевого намерения[4]. Во-вторых, в условиях наличия неслучайных

---

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

[2] Может оказаться, что для некоторых читателей знакомство с данным текстом лучше всего начинать с конца – с рассмотрения-изучения рисунков, которые в силу наглядности иногда обладают более высокой степенью доказательности, чем неопровержимые логические построения.

[3] См. 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.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf. Далее в данном тексте эта публикация обозначается как «Градорегулирование… 2019».

[4] Неслучайные ошибки законодательства – это те ошибки, которые очевидным образом противоречат базовым нормам федеральных законов и фундаментальным принципам градорегулирования – ошибки, не замечать которые недопустимо. Имеются «выдающиеся» примеры такого рода ошибок. Вот лишь некоторые из них.

Первый пример неслучайной ошибки. В специальный федеральный закон относительно недавно (в 2019 году) введены нормы, согласно которым состав и порядок подготовки и принятия документов градостроительного проектирования (ГП и ПЗЗ) определяется для Москвы, якобы, иным образом, чем это определено ГрК РФ. Эти нормы прямым образом противоречат 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*

ошибок в законодательстве любому непредвзятому исследователю не остаётся ничего иного, как только выполнить следующие методические задачи: а) сформулировать гипотезу относительно того, кому и почему потребовалось столь кардинальным образом исказить суть законодательства о градорегулировании; б) проверить эту гипотезу на соответствие действительному положению дел, в том числе, относительно результатов регулятивной деятельности в виде создаваемой специфической морфологии застройки и последствий такого создания. Эти задачи необходимо решать, что и было сделано в некоторой степени посредством подготовки данного текста.

Введение. Общее о парадоксах, формах их существования и инверсии ценностей

Парадокс в человеческой деятельности – это противоречие логике - то, что не может быть объяснено логикой, но, несмотря на это, всё же должно быть объяснено аргументами, вне логики находящимися, - неким целевым намерением-желанием, ради достижения-выполнения которого кому-то понадобилось пожертвовать логикой – устранить её из разумения об устроении порядка деятельности. Поскольку же требования логики тождественны требованиям рациональности, которые сопрягаются с требованиями справедливости, то парадокс в человеческой деятельности свидетельствует о проявлении некого намерения необщего-частного – такого намерения, которое выполняется за счёт небрежения иными намерениями, то есть выполняется с небрежением требований системной-справедливой организации деятельности[5]. Именно так, как бы сама собой развёртывается объективная

настоящему Кодексу». Более развёрнутые доказательства - см. Э.К.Трутнев. О проектах планировки территорий реновации. Имущественные отношения в Российской Федерации. № 16 (225), 2020.

Второй пример неслучайной ошибки. Нормы правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Москвы прямым образом противоречат двум федеральным законам - и Земельному кодексу РФ, и Градостроительному кодексу РФ (ГрК РФ) уже в том отношении, что в этих правилах нет юридически значимых территориальных зон, нет правового режима использования земельных участков в виде градостроительных регламентов. Такое противоречие, наряду со специально принятыми дополнительными правовыми актами Российской Федерации (относящимися к исчерпывающему перечню процедур в сфере строительства (*)) обеспечило возможность продолжать практиковать неправовое, неформализованное ручное управление (практиковать несистему точечного-административного градостроительства (**)) «вечно» - без установления временных пределов его применения. Соответствующие доказательства - см. «Градорегулирование … 2019», вопросы 1.1.4, 1.3.1, 1.5.4, 1.5.5.

(*) Новейшие изменения федерального законодательства по данному вопросу (см. ФЗ-275 от 01.07.2021) не случайно не устраняют возможность продолжать применять положения этой неслучайной ошибки в части «увековечивания» несистемы точечного-административного градостроительства и блокирования применения системы зонального-правового градорегулирования (**).

(**) В доказательном виде характеристики указанных видов градостроительства и градорегулирования см. «Градорегулирование … 2019», раздел 1.

Третий пример неслучайной ошибки. Приняты правовые акты Москвы, нормы которых противоречат федеральным законам в части неправомерного введения платы за изменение видов разрешённого использования недвижимости. Соответствующие доказательства - см. «Градорегулирование … 2019», вопрос 1.2.6. Примечательно, что подобные псевдо-правовые акты: позволяют получать дополнительные доходы в пользу города, а также дают основания для развёртывания специфического частного бизнеса по предоставлению консультативных услуг на коммерческой основе. См., например: https://olegloshakov.ru/

[5] См. введение к книге «Градорегулирование… 2019».

логика, содержащаяся в понятии «парадоксы в деятельности человеческой». Эта общая несубъективная логика поможет нам понять многое также и о парадоксах в области градорегулирования.

Помимо указанной объективной сути строения парадоксов имеются следующие формы их существования в субъективном восприятии людей – деятелей реальных и потенциальных в области градорегулирования:

1) **парадокс невосприятия парадоксов**. При этой форме имеющиеся в законодательстве[6] противоречия таковыми либо не воспринимаются, либо замалчиваются и, соответственно, как бы отсутствуют, скрываются, публично не предъявляются мысли о парадоксальном устроении деятельности, то есть имеется и навязывается такое убеждение, что градостроительная деятельность, якобы, ныне устроена рационально – так, как и должно быть;

2) **восприятие парадоксов для их упразднения**. При этой форме отношения к делу парадоксы не должны скрываться, а выявленные парадоксы подлежат упразднению ради рационального устройства градостроительной деятельности;

3) **парадокс упразднения парадоксов в мышлении – инверсия ценностей**. При этой форме то, что исходно по объективным основаниям является доказанным парадоксом, осознанно, либо не осознанно лишается этих оснований путём их замещения противоположными основаниями – суть псевдо-основаниями, создание которых упраздняет в искажённом мышлении факт существования парадокса, оставшегося неупразднённым фактически, но теперь уже отсутствующим в понимании и действиях, поэтому воцаряется убеждение в том, что градостроительная деятельность устроена рационально – так, как и должно быть ныне и впредь.

Минуя вторую форму честного отношения к парадоксам, нынешняя реальность развёртывается от первой к третьей форме существования парадоксов градорегулирования в субъективном восприятии как непосвящённых людей, так и многих посвящённых специалистов. Это утверждение доказывается в данном тексте.

Указанные формы восприятия, либо невосприятия парадоксов-противоречий основываются на сопоставлении одного с другим, предполагающим знание некоторых ценностных критериев, делающих возможным само сопоставление. Такие ценностные критерии – это исходные сущности-понятия, например, такие понятия как: «градорегулирование», «ценности пространственные базовые», «морфология застройки города» и т.д. Незнание-непонимание таких критериев-сущностей-понятий усугубляет

[6] В данном тексте под термином законодательство о градорегулировании будем понимать то, что должно понимать, а именно, не только законы федеральные, региональные, но и муниципальные акты в виде генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки.

неведение реальности. Поэтому начнём с их определения в первой части первого раздела данного текста[7].

Часть I. Доказательства

1. Определения некоторых исходных понятий для данного исследования

Нами выбраны такие понятия, которые имеют прямое отношение к исследуемой теме и без которых невозможно вразумительно начать данное исследование. Это следующие понятия: «градорегулирование» и «градостроительство», «бенефициары строительства», «базовые ценности пространственные», «морфология застройки города».

1.1. Уточнение терминологическое: о соотношении понятий «градостроительство» и «градорегулирование»

Такое уточнение необходимо, поскольку неправильное применение слов заведомо и безвозвратно искажает суть того, что привлекло внимание в качестве объекта изучения.

В слове «градорегулирование» содержится исходное указание на наличие двух видов субъектов: (1) регулируемых суверенных деятелей и (2) уполномоченных их деятельность регулировать представителей власти. Суверенность деятелей может существовать никак иначе, как только вследствие наличия у них прав собственности на земельные участки – объекты деятельности. Именно отсюда возникает и неотвратимо, как бы сама собой развёртывается стройная, непротиворечивая и неупразднимая система правового градорегулирования[8].

В слове «градостроительство» отражён некогда состоявшийся исторический факт упразднения прав суверенных деятелей и вступления на их место права одного-единственного суверенного деятеля в виде государства со множеством его представителей – деятеля, который одновременно является также и регулятором своей собственной деятельности. Очевидно, что такая ситуация не может возникнуть исходно – минуя этап функционирования множества

---

[7] Для заинтересованных читателей здесь полезно будет предъявить структуру предлагаемого исследования:
Введение. Общее о парадоксах, формах их существования и инверсии ценностей
Часть I. Доказательства
1. Определения некоторых исходных понятий для данного исследования
2. Условия для возникновения инверсий ценностей в градорегулировании и методика их обнаружения
3. Инверсия ценностей управленческих
4. Инверсия ценностей профессиональных
5. Инверсия ценностей существования
6. Заключение
Часть II. Иллюстрации - пояснения к доказательствам части I

[8] См. «Градорегулирование … 2019».

суверенных деятелей, а только после этого этапа – после его силового упразднения. Это значит, что:

- смыслы объективным образом определяют термин «градостроительство» вторичным по отношению к исходному термину «градорегулирование» как его временное искажённое, деформированное проявление, состоявшееся в истории в виде частного случая;

- термин «градорегулирование» является общим и потому может и должен в соответствующих случаях использоваться вместо частного термина «градостроительство»;

- если строго следовать отражённым в логике смыслам, то ныне термин «градостроительство» в качестве общего термина не может применяться, поскольку он не соответствует той ситуации, которая существует в России после того, как в практику законодательства и функционирования общества были возвращены регулируемые суверенные деятели – правообладатели земельных участков, деятельность которых на основе законодательства регулируется уполномоченными представителями власти.

1.2. Понятие «бенефициары строительства»

Это понятие неизбежно являет себя в процессе аналитического исследования особенностей нынешнего устроения системы градорегулирования в России. В процессе такого исследования выясняется, что у понятия «бенефициары строительства» имеется два значения.

Первое значение. Бенефициары строительства – это все горожане, которые становятся выгодоприобретателями, когда применяется подлинная система зонального-правового градорегулирования.

Второе значение. Бенефициары строительства – это не все горожане, но только те, которые вовлечены в строительный бизнес, в том числе содействием его продвижению посредством административного и законодательного обеспечения функционирования несистемы точечного-административного градостроительства – несистемы, позволяющей не соблюдать базовые ценности пространственные ради выгод указанных горожан – выгод, приобретаемых за счёт небрежения справедливым балансом интересов всех горожан.

1.3. Понятие «базовые ценности пространственные»

Без этого понятия невозможно оценивать порядок градорегулирования, оно как бы само собою развёртывается последовательностью следующих положений.

Базовые ценности – это то, при недостатке, отсутствии чего жизнь человеческая подвергается опасности, лишается условий для нормального, полноценного проявления.

Будучи разновидностью базовых ценностей, пространственные ценности:

1) двойственны: предопределены природой человека – с одной стороны, а также обязанностью цивилизованной власти эти ценности обеспечивать не ниже некоторых минимальных значений – с другой стороны;

2) измеряемы и имеют несколько масштабных уровней, в частности:

а) уровень личного пространства в виде минимального размера квартиры (см. рис. 1.1 и пояснения к нему);

б) уровень дворового пространства в виде соразмерности дворовой-квартальной застройки пространственным потребностям полных семей с детьми – соразмерности, измеряемой минимальной величиной доли земельного участка многоквартирного дома, приходящейся на каждый квадратный метр общей площади квартир в этом доме (см. рис. 1.2 и пояснения к нему);

в) уровень межквартального пространства в виде минимальных значений показателей сбалансированности застройки с базовыми видами объектов социальной инфраструктуры - детским садами, школами, поликлиниками (см. рис. 1.3 и пояснения к нему).

Очевидно, что качество градорегулирования определяется, в частности, и тем насколько в законодательном плане и практически обеспечиваются базовые ценности пространственные, в том числе явленные выше показателями 2а, 2б, 2в[9].

Особенности базовых ценностей пространственных (БЦП) являют себя следующим образом:

- БЦП в своей основе имеют объективную природу, неупразднимость которой сохраняет такие ценности в предпочтениях и памяти людей даже в случаях упразднения физическими проявлениями деформированных пространств, создаваемых ради приоритетного выполнения намерений-потребностей бенефициаров строительства;

- неизбежно должно происходить возвращение БЦП через возобновлённое сознание-понимание - сначала в законодательство, а затем и в практику строительства в случаях ослабления давления на такие вневременные ценности со стороны сугубо временной несистемы точечного-административного градостроительства (см., например, рис. 3.5).

---

[9] Доказательства относительно неустранимости для подлинного градорегулирования, а также о содержании этих показателей представлены в публикациях, в частности:
– доказательства относительно показателя минимального размера квартир см. 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;
– доказательства относительно показателя минимальной величины доли земельного участка многоквартирного дома, приходящейся на каждый квадратный метр общей площади квартир в этом доме, см. «Градорегулирование … 2019», вопрос 3.2.2;
- доказательства относительно минимальных значений показателей сбалансированности застройки с базовыми видами объектов социальной инфраструктуры (детским садами, школами, поликлиниками) см. Трутнев Э.К. Вопросы о нормативах градостроительного проектирования – об утверждённых рекомендациях и необходимости альтернативных рекомендаций: https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf.

1.4. Понятие «морфология застройки города»

Понятие «морфология застройки» стало интеллектуальной ловушкой для современных специалистов-проектировщиков. С одной стороны, морфология застройки – это лицо города. Привлекательное, либо иное. С другой стороны, посредством преднамеренного составления характеристик морфологии застройки стало возможным манипулировать нестойкими профессиональными-проектными ценностями, обращая в искажённом восприятии-представлении нечто некачественное в мнимо качественное. Такая инверсия ценностей имеет свои причины.

Без понятия «морфология застройки города» невозможно доказательно-неопровержимо размышлять и получать неложные выводы о порядке градорегулирования, поскольку качество любой деятельности, включая регулятивную, определяется качеством её результата, а результат в рассматриваемом случае – это качество морфологии застройки. Суть понятия «морфология застройки города» раскрывается последовательностью следующих положений.

(1) Положения, особо значимые для отечественной ситуации

(1.1) Объективные смыслы определяют то, что необходимо и неизбежно встроено в понятие «морфология застройки города» понятие «базовые ценности пространственные» (см. выше раздел 1.2).

(1.2) Обеспечение, либо не обеспечение базовых ценностей пространственных (БЦП) отражается противоположным образом в особенностях устройства морфологии застройки города.

(1.3) Поскольку не все БЦП могут быть восприняты визуально (см. раздел 1.2 – позиции 2а, 2б, 2в), то и особенности устройства морфологии застройки города, в их рациональном, либо не рациональном виде, в принципе не могут быть восприняты исключительно визуально - так, чтобы это восприятие соответствовало бы действительности.

(1.4) По указанным причинам, имеющим объективный характер, неотвратимо возникает в условиях постсоветской России следующий парадокс фундаментальной значимости для развития отечественных городов:

- с одной стороны, подлинная морфология застройки города в её полноте является нам не вполне видимой, но всё же обнаруживаемой никак иначе, как только в результате «невидимого» параметрического анализа результатов функционирования действующей на местном уровне системы градорегулирования;

- с другой стороны, широко распространено ошибочное представление о том, что морфология застройки города, якобы, может быть воспринята и оценена на основании исключительно смотрения, особенно профессиональным взором специалиста-архитектора. На

самом же деле по объективным основаниям даже самый продвинутый специалист-архитектор, не обладая соответствующими мыслительными технологиями для проведения параметрического анализа города, не имеет возможности адекватным образом представить себе особенности устройства морфологии застройки в масштабах всего города – одновременно на микро-, мезо- и макро-уровнях организации городских пространств. Поэтому самое проникновенное визуальное восприятие самого мудрого специалиста: 1) обречено не полностью соответствовать реальности, а скорее – в малой степени ей соответствовать; 2) по причине фактического неведения подлинной реальности такое восприятие: а) обречено оправдывать-защищать нерациональную морфологию застройки; б) вместе с таким оправданием должно защищать от справедливой критики нерациональную систему градостроительства; в) должно содействовать распространению и утверждению деструктивной практики законодательно созданного разрыва градостроительного проектирования и архитектурного проектирования[10].

Простая суть этого фундаментального парадокса состоит в том, что значительная часть отечественных архитекторов обречена неосознанно становиться апологетами деструктивной несистемы точечного-административного градостроительства и, соответственно, противниками утверждения подлинного правового градорегулирования.

(2) Положения общие – универсальные

(2.1) Положения относительно формального определения понятия «морфология застройки города».

Определение понятия, относящегося к какой-либо деятельности, может быть сформулировано только после того, как эта деятельность, включая её результаты, будет изучена исчерпывающим образом - полноценно.

Полноценность изучения лишь тогда достигается, когда деятельность изучается в её максимальном проявлении. Поэтому в данном случае речь должна идти не просто о «морфологии застройки города», но о «морфологии застройки большого города».

В силу указанных положений определение обычно даётся понимающим субъектом для передачи ещё не понимающим субъектам в виде первичного основания, опираясь на которое непонимающие шаг за шагом будут продвигаться к самостоятельному приобретению понимания. Это значит, что определение должно содержать не только и не столько некоторые важные формулировки, но и логический алгоритм их саморазвёртывания в звенья-компоненты целостной смысловой конструкции. Ещё это означает, что подлинное определение понятия

[10] Более подробно и доказательно об этом см. «Градорегулирование … 2019», раздел 5.

«морфология застройки города», даваемое в его логическом саморазвёртывании, не является субъективным.

Определение: любой город – это проявление морфологии его застройки – порядка распределения масс различных видов застройки по территории города.

Имеются в логике, а потому и неизбежно являют себя на практике крайние-альтернативные способы такого распределения застройки, а именно: 1) неравномерный-поляризованный-структурированный способ; 2) равномерный-неполяризованный-неструктурированный способ.

(2.2) Способы территориального-пространственного распределения застройки – это не столько способы в смысле их целевой самостоятельности, сколько нечто производное - результат применения соответствующего порядка градорегулирования:

1) морфология неравномерной-поляризованной-структурированной застройки – это результат применения системы зонального-правового градорегулирования (см. рис. 3.1, 3.3 и пояснения к ним);

2) морфология равномерной-неполяризованной-неструктурированной застройки – это результат применения несистемы точечного-административного градостроительства (см. рис. 3.1 – 3.5 и пояснения к ним).

(2.3) В практике существуют логикой предопределённые альтернативы морфологии застройки больших городов:

1) альтернатива города-структуры-парка как результат максимальной поляризации – рационального концентрирования и рассредоточения застройки-функций;

2) альтернатива города-неструктуры-леса как результат максимальной неполяризации-выравнивания – нерационального неконцентрирования-рассредоточения застройки-функций.

(2.4) Альтернатива города-структуры-парка – это зональное-эффективное сочетание противоположного, сознательно разведённого-смешанного по разным местам города путём одновременного применения двух положений - а1 и б1 (см. рис. 3.3А и пояснения к нему):

а1) введение ограничений для сохранения дифференцированных ценностей пространственных в отношении различных типов жилья;

б1) снятие ограничений на локальной территории для обеспечения возможностей непредсказуемого и неограниченного по объёмам застройки развития города ввысь в его деловой части.

(2.5) Альтернатива города-неструктуры-леса – это везде, в каждом месте города образование точечных-неэффективных смесей противоположного-противоборствующего - образование путём тотального снятия ограничений - путём одновременного применения двух положений – а2 и б2 (см. рис. 3.3Б и пояснения к нему

а2) снятие ограничений, наличие которых могло бы сохранять дифференцированные пространственные ценности в отношении различных типов жилья, а отсутствие ограничений – неизбежно формирует обуженный состав типологии жилых зданий, явленной лишь только многоквартирными домами определённых видов с добавлением апартаментов при том, что практически упраздняется возможность для создания арендных домов – столь необходимых для эффективного функционирования города (см. рис. 1.1, 1.2, 1.3 и пояснения к ним);

б2) снятие ограничений, отсутствие которых в условиях агрессивного роста города обрекает каждую его «точку-площадку» принимать в себя дополнительные, неизбежно избыточные объёмы строительства, не перераспределённые между территориями сохраняемых пространственных ценностей и иными территориями – неизбежно деструктурирует город, превращает его в неструктурированную массу хаотизированной застройки (см. рис. 3.1, 3.2, 3.3Б, 3.4Б и пояснения к ним).

(2.6) Таковы объективные, не зависящие от позиций непредвзятых аналитиков, транслируемые в будущее проявления альтернативных морфологий застройки крупных городов – проявления, обусловленные альтернативными порядками градорегулирования.

После достижения определённого уровня распространения морфология второго типа уже не может быть преобразована в морфологию первого типа – обречена продолжать развёртываться по пути хаотизации застройки (см. рис. 3.3Б).

Морфология первого упорядоченного типа гипотетически может быть преобразована в морфологию второго хаотизированного типа только при исключительных обстоятельствах, которым уже практически не суждено возникнуть для городов, обладающих упорядоченной морфологией, созданной в результате применения системы зонального-правового градорегулирования[11]. Исключительные обстоятельства – это: 1) непомерное-избыточное давление из периферии на центральный город в виде центростремительных энергий, явленных среди прочего и несоразмерным для центрального города внешним спросом на жильё; 2) полный отказ от применения инструментов перераспределения центростремительных энергий

[11] Причины невозможности случиться указанной инверсии ценностей – см. Трутнев Э.К. Вопросы о небоскрёбах и непланировании застройки: https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/461104758.pdf. В этой публикации среди прочего отмечена уникальная особенность первого типа морфологического устройства города - морфологии структурированной-поляризованной-упорядоченной. Эта особенность состоит в сочетании противоположного - управляемости с неуправляемостью-непредсказуемостью развития города в отношении будущего. Управляемость как поддержание стабильности морфологической обеспечивается ограничительными инструментами правового градорегулирования почти на всей территории города. Неуправляемость-непредсказуемость в виде неограниченных объёмов потенциально возможной застройки также заведомо обеспечивается в строго ограниченном количестве локальных мест (как правило, единичных), где намеренно не применяются ограничительные инструменты правового градорегулирования, но правовыми методами гарантируется право возводить застройку с неограниченными высотными параметрами – небоскрёбы. Таким образом, город всегда сохраняет своё «морфологическое лицо» и оживляет его возможностью появления в неограниченном объёме «непредсказуемых событий», в том числе и архитектурных. См. рис. 3.3А и пояснения к нему.

между центром и периферией в пользу последней, включая неприменение правового института градостроительного зонирования, при фактическом отрицании необходимости такого перераспределения, явленном в виде потворства указанному давлению – его приятию, реализуемому при активном содействии со стороны несистемы точечного-административного градостроительства, предназначенной для приоритетного обслуживания интересов-потребностей бенефициаров строительства.

Указанные исключительные обстоятельства и сложились, и были созданы в Москве. Это почти обрекает город с некоторого исторического момента невозвратно двигаться по пути второго типа морфологии - морфологии неструктурированной-неполяризованной-неупорядоченной, то есть морфологии неэффективной (см. рис. 3.2, 3.3Б). Неочевидной является в настоящее время возможность остановить движение в этом деструктурирующем направлении. Особенно в условиях фактического сокрытия специально созданной правовой реальности и содействия инверсии ценностей – управленческих, профессиональных, экзистенциональных.

(2.7) В совокупности представленные выше положения открывают то, как в логике само собой развёртывается понятие «морфология застройки города» и к каким последствиям это саморазвёртывание должно приводить и неизбежно приводит на практике. Всегда обнаруживает себя практика заложницей того, что ей исходно задано совершённым выбором – логикой саморазвёртывания некогда выбранного порядка градорегулирования.

2. Условия для возникновения инверсий ценностей в градорегулировании и методика их обнаружения

2.1. Условия для возникновения инверсии ценностей в градорегулировании

Созданию парадоксов в законодательстве о градорегулировании – того, чего там не должно быть, - содействует активно культивируемое незнание, в том числе самими законодателями. Для того, чтобы продвигаться далее, должны быть предъявлены следующие общие положения о том, что такое базовые, неупразднимые истины градорегулирования.

Во-первых, базовые истины градорегулирования – это малая, стержневая часть положений об истинах градорегулирования – положений объективных, неопровержимо доказуемых и поддающиеся параметризации.

Во-вторых, базовые истины градорегулирования – это своего рода аксиомы градорегулирования. Однако, в отличие от классических аксиом веры («дважды два - четыре», «солнце восходит на востоке» и т.д.), аксиомы градорегулирования могут быть приняты как неопровержимые положения-требования только после выполнения труда мышления – после

самостоятельного приобретения соответствующих доказательств. Это и «губит» аксиомы градорегулирования в том смысле, что они ныне обречены пребывать в области неведения для многих специалистов и законотворцев.

В-третьих, базовые истины градорегулирования – это ограничения, заслон произволу. Значит, это то, что умаляет абсолютную свободу в реализации намерений-интересов бенефициаров строительства, - то, существование чего ими должно отрицаться, прежде всего посредством создания умолчаний в нормах законодательства (см. раздел 3).

В-четвёртых, намеренное и ненамеренное упразднение из законодательства базовых истин градорегулирования содействует девальвации и утрате критериев качества градостроительного и архитектурно-строительного проектирования – содействует инверсии профессиональных ценностей (см. раздел 4).

Указанные положения связаны с методическими особенностями изучения инверсии ценностей в градорегулировании.

2.2. Методические особенности выявления инверсий ценностей в градорегулировании

Результаты ранее проведённого анализа законодательства выявили положения, которые никоим образом не могут быть объяснены логикой его устройства[12]. При этом следует считать справедливым следующее методическое правило: не является завершённым окончательно то исследование, в котором не были предъявлены причины возникновения изучаемого явления. В этом отношении особое место занимают логико-правовые исследования законодательства, вскрывающие такие его противоречия, которые очевидны, но объяснения которых располагаются за пределами формальной логики – в области интересов-намерений. В указанном случае ответ на вопрос «почему» (почему создаются очевидные логико-правовые противоречия в законодательстве) может быть найден, если выйти за пределы собственно формально-юридического исследования и продолжить его, последовательно пройдя по такой методической схеме:

1) сначала формулируется в порядке гипотетического предположения то общее целевое намерение, которое могло бы объяснить парадоксы - побудить-заставить законодателей создавать «стопроцентно противоречивые» законодательные положения;

2) далее эта гипотеза о намерениях развёртывается-конкретизируется предположениями о том, какими же конкретно нормами, квази-нормами, псевдо-нормами могло бы обеспечиваться намерение-цель технически - в законодательном проявлении;

[12] См. примеры, описанные в сноске 4 настоящего текста.

3) после этого высказанные гипотетические предположения о требуемых «технических» нормах, квази-нормах, псевдо-нормах сопоставляются с теми нормами, которые уже содержатся в действующем законодательстве. В случае их смыслового совпадения гипотеза считается подтверждённой, то есть объяснением противоречий в законодательстве является соответствующее целевое намерение, ради реализации которого потребовалось создавать явленные с очевидностью «стопроцентно противоречивые» нормы в законодательстве.

Следование указанной методической схеме сопрягается с необходимостью учёта следующих положений, с неизбежностью выводящих нас за пределы только формально-юридических конструкций и находящихся в области ценностей, трудно поддающихся формализации, но и не лишённых такой возможности полностью.

1. Объективная оценка деятельности и качества её законодательного обеспечения не может состояться без сопряжения такой оценки с качеством результата деятельности. В данном случае – с качеством морфологии застройки, а такое качество произрастает из базовых ценностей пространственных (см. раздел 1.3). Последние имеют некоторый объективный стержень – то, что неупразднимо для человеческого вида культурного и характеризуется минимальными значениями порогов безопасности и пространственной соразмерности (см. пункты 2а, 2б раздела 1.3) и инфраструктурной обеспеченности (см. пункт 2в раздела 1.3). Несоблюдение этих порогов означает ничто иное, как фактический отказ (либо неосознанный, либо намеренно не замечаемый) от продолжения существования в рамках устоявшихся ценностей для некоторого социо-культурного кода – допущение выхода из него в хаос псевдо-градорегулирования.

2. Фактический отказ от базовых ценностей пространственных может состояться только на субъективном уровне нестрогого мышления, обременённого требованиями выполнения необщих-частных интересов, – на том уровне, где допускается неоправданное внедрение в законодательство противоречий логике ради корыстного обеспечения необщих интересов некоторой группы особо заинтересованных лиц – бенефициаров строительства. У этого отказа есть своя понуждающая логика – последовательность следующих положений:

- соблюдение базовых ценностей пространственных – это очевидное неудобство, а именно: 1) необходимое условие для рациональной-оптимальной организации городской среды; 2) необходимое обременение деятельности бенефициаров строительства обязанностью соблюдения базовых ценностей пространственных;

- указанное обременение деятельности бенефициаров строительства является абсолютно необходимым, но только со стороны общих интересов, которые, однако, прямым образом не согласуются с необщими интересами этой группы субъектов, поскольку ограничивают свободу их предпринимательской деятельности;

- для решения отмеченного противоречия есть два подхода. Первый подход: посредством системного, справедливого законодательства обеспечить понуждение бенефициаров строительства соблюдать базовые ценности пространственные ради достижения общих интересов всех горожан. Второй подход: посредством утверждения несистемного, несправедливого законодательства закрепить приоритет интересов бенефициаров строительства, то есть освободить их от обязанностей соблюдать базовые ценности пространственные – в этом отношении предоставить им карт-бланш для неограниченной свободы предпринимательской деятельности в области строительства;

- первый подход можно было бы реализовать посредством выполнения наперёд продуманной программы непротиворечивого и поступательного развития законодательства при одновременной поддержке этой программы со стороны относительно продвинутого в правовом отношении сообщества профессионалов и собственников недвижимости. Поскольку в сложившихся обстоятельствах такие задачи и такие условия не могли ставиться, а потому и не ставились, то первый подход был обречён остаться и остаётся гипотетическим[13]. Зато для второго подхода были в наличии все необходимые условия, а именно: наличие энергичных, приближенных к власти бенефициаров строительства в лице не только застройщиков, но и с ними неформально взаимодействующих администраторов и законотворцев при одновременном отсутствии сдерживающих их деятельность факторов в виде некоторого количества лиц, которые могли бы отстаивать закрепление в законодательстве иных интересов - общих интересов, обеспечиваемых строгими нормами правового градорегулирования.

3. В условиях постсоветской России предопределено было случиться не первому, но второму подходу. А в рамках второго подхода предопределено было, чтобы обнаружились три основных вида инверсии ценностей, которым далее даются подробные характеристики: инверсия управленческих ценностей; инверсия профессиональных ценностей; инверсия экзистенциональных ценностей.

4. Претендовать на обоснованность могут результаты только того исследования, которое опирается на максимальные проявления (законодательные и практические) изучаемого вида деятельности. Такое максимальное проявление обнаруживается в законодательстве, практикуемом в Москве. Поэтому в данном исследовании будут изучаться по преимуществу положения именно этого регионального законодательства[14].

---

[13] См. «Градорегулирование … 2019», раздел 6, где представлена программа исправления ошибок законодательства.

[14] Напомним, что в данном исследовании понятие «законодательство» помимо норм федеральных, региональных законов, включает также нормы и положения актов, относящихся к градостроительному проектированию, - генерального плана (ГП), правил землепользования и застройки (ПЗЗ), проектов планировки территорий.

3. Инверсия ценностей управленческих

Согласно элементарным основам рациональности главная ценность управления – это системность. Необходимо изучить, как эта главная ценность управления ныне превращается посредством законодательства в её противоположность – в отвержение системности ради утверждения несистемности, когда приоритет получает не целостное, но намеренно фрагментированное отношение к объекту управления – к городу.

Следуя намеченной в предшествующем разделе методике, предъявим для начала гипотезу как бы «задним числом» - после состоявшегося приобретения понимания сути происходящего. Ранее проведённые исследования законодательства, обнаружившие со стопроцентной очевидностью наличие в нём противоречий[15], не только дают право, но как бы заставляют-понуждают сформулировать следующим образом для проверки достаточно жёсткую, но неизбежную для выполнения объективного-непредвзятого-честного анализа **главную гипотезу**:

созданное к настоящему времени законодательство подготавливалось и доныне подготавливается в значительной части согласно прямо не декларируемой, но в нём чётко проявляемой целевой установке на то, чтобы обеспечить абсолютный приоритет в реализации необщих-частных интересов-намерений бенефициаров строительства, включая предоставление им неограниченной свободы посредством намеренного неустановления юридически значимых пределов строительства по этажности и плотности возводимой застройки – обеспечить абсолютный приоритет, устанавливаемый небрежением общими интересами всех иных горожан, не входящих в указанную категорию субъектов.

Развернём и проверим эту главную гипотезу путём (1) высказывания предположений о содержании тех законодательных норм, которые необходимы для реализации главной гипотезы и (2) сопоставим эти предположения с нормами действующего законодательства. Чтобы не перегружать основной текст, ограничимся указаниями-ссылками на наличие выявленных соответствий между нашими предположениями, возникшими как понуждение нормами-гипотезами, и нормами действующего законодательства.

Представим конкретизацию главной гипотезы: *необходимо освободить бенефициаров строительства, в частности, от обязанности выполнять заранее установленные в системных документах градостроительного проектирования (в генеральном плане – ГП, в правилах землепользования и застройки - ПЗЗ) параметризованные требования о соблюдении верхних (максимальных) пределов застройки по плотности и высоте - пределов, которые*

[15] См. например, неслучайные ошибки действующего законодательства, указанные в сноске 4 данного текста.

согласно элементарным требованиям градорегулирования должны были бы устанавливаться, но не были установлены для конкретных территорий города.

Чтобы главная гипотеза в её конкретизированном виде подтвердилась, необходимо, чтобы подтвердился ряд взаимосвязанных частных гипотез.

Гипотеза (1): чтобы подтвердилась главная гипотеза прежде всего должно быть утверждено в законодательстве такое положение, согласно которому подлежащие установлению в ГП верхние пределы застройки не были юридически значимыми, то есть не подлежали бы обязательной трансляции в последующие документы для обязательного соблюдения. **Результаты проверки гипотезы (1):** *подтвердилась указанное гипотетическое положение, поскольку именно оно закреплено в действующем законодательстве*[16].

Гипотеза (2): чтобы подтвердилась главная гипотеза также должно быть утверждено в законодательстве такое положение, согласно которому как власть, так и застройщики освобождались бы от юридически значимой обязанности создавать для новой жилой застройки минимальный уровень её обеспеченности базовыми объектами социального обслуживания (детскими садами, школами, поликлиниками) согласно некоторым пороговым значениям нормативов градостроительного проектирования – юридически значимым. **Результаты проверки гипотезы (2):** *подтвердилась указанное гипотетическое положение, поскольку именно оно закреплено в действующем законодательстве*[17].

Гипотеза (3): чтобы подтвердилась главная гипотеза также должна быть утверждено в законодательстве такая совокупность положений, согласно которым:

1) допускалось бы официально утверждать такие ПЗЗ, которые прямым образом противоречат федеральным законам, в том числе относительно отсутствия в них территориальных зон и применительно к ним градостроительных регламентов, то есть допускалось бы лишь формальное наличие ПЗЗ при их фактическом отсутствии при том, что в юридическом смысле такое отсутствие должно быть «увековечено»;

2) при фактическом отсутствии ПЗЗ и «увековечивании» этого отсутствия должен быть легализован такой порядок ручного управления, согласно которому:

а) фактически отвергался бы системный подход и утверждался бы антисистемный подход фрагментированного-кусочного отношения к управлению развитием городом;

---

[16] Доказательства того, что гипотеза (1) подтвердилась, представлены в «Градорегулирование … 2019», вопросы 2.3.2 – 2.4.3.

[17] Доказательства того, что гипотеза (2) подтвердилась, представлены в «Градорегулирование … 2019», вопросы 3.4.1 – 3.4.10, а также в подразделе 6.1.2 публикации: Трутнев Э.К. Вопросы о нормативах градостроительного проектирования – об утверждённых рекомендациях и необходимости альтернативных рекомендаций: https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf

б) фактически утверждалось бы абсолютное право верховного администратора определять строительную судьбу каждой точки городской территории вне контекста системных документов градостроительного проектирования, решения которых либо намеренно не выработаны, либо намеренно упразднены в юридическом отношении – упразднены ради утверждения абсолютной свободы для произвольного ручного администрирования;

3) утверждалось бы дуалистическое законодательство как смесь из номинально имеющихся положений правового градорегулирования, сохраняемых по единственной причине – невозможности их упразднения из законодательства, и точечно-административного градостроительства, реально противостоящего введению системы правового градорегулирования.

Результаты проверки гипотезы (3): *подтвердилась указанное гипотетическое положение, поскольку именно оно закреплено в действующем законодательстве*[18].

Итак, состоялось подтверждение всех составляющих гипотез, что равнозначно подтверждению сводной, главной гипотезы.

Здесь необходимо отметить нечто важное. Ценности тогда ценны, когда имеются их держатели-ценители-охранители, противодействующие упразднению ценностей путём инверсии – замещения подлинных ценностей на ценности мнимые, обманные. Ныне сложилось так, что в отношении такой фундаментальной управленческой ценности как системность в градорегулировании указанные субъекты себя не обнаружили должным образом. Осознание факта состоявшейся инверсии управленческих ценностей также остаётся неявленным, в частности, и по той причине, что имеется такое явление как распространение «волн инверсий ценностей». За первой волной инверсии управленческих ценностей идут волны вторая и третья, которые «накрывают» сначала профессионалов от проектирования, а затем и простых граждан. Эти волны инверсий также следует изучить.

4. Инверсия ценностей профессиональных

Факт произошедшей инверсии ценностей – это всегда индикатор некоторого системного явления, наличия цепочки инверсий: либо предуказание на неизбежность последующего возникновения новых фактов более частного характера, либо обозначение одного из следствий, проистекающего из некоторого более общего факта. Последнее относится к инверсии профессиональных ценностей в области проектирования.

[18] Доказательства того, что гипотеза (3) подтвердилась, представлены в «Градорегулирование … 2019», вопросы 1.1.4, 1.3.1, 1.5.4, 1.5.5.

Методы и результаты проектирования городских образований (например, жилых комплексов - ЖК) предопределены строением системы управления развитием города. Если система деформируется и тем более обращается в её противоположность – в несистему, то и подсистема обречена стать искажённой, нерациональной. В данном случае – объектом инверсии ценностей обречены стать профессиональные представления о локальной и общегородской морфологии застройки. Эту логику обречённости легко понять, поскольку она с неизбежностью возникает при определённых обстоятельствах, независимо от того, что думают, или не думают по этому поводу субъекты деятельности. Попытаемся в этих обстоятельствах разобраться.

Деятельность профессионалов от проектирования предопределена в том смысле, что она подчинена законодательству, явленному среди прочего и в базовых документах градостроительного проектирования – в генеральном плане (ГП), в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ). Но здесь возникает развилка в отношении, так называемого, «задания на проектирование»: кто кому даёт задание в виде предельных объёмов застройки, превышение которых было бы недопустимо – запрещено юридическим образом. Развилка существует применительно к диаметрально противоположным системам устройства регулирования – к системе зонального-правового градорегулирования и несистеме точечного-административного градостроительства[19].

В случае функционирования системы зонального-правового градорегулирования всё просто: задание на проектирование в части максимального объёма застройки для конкретной территории даёт не застройщик, или заказчик проектировщику, но сообщество горожан в лице местной представительной-законодательной власти, которая утвердила ГП и ПЗЗ, где такой максимальный объём застройки предопределён в контексте градостроительного окружения, предопределён с позиции морфологической соразмерности и инфраструктурной сбалансированности – подлинной, не декларативной комплексности застройки.

Принципиально иная ситуация складывается, точнее, намеренно создана в условиях функционирования несистемы точечного-административного градостроительства, прежде всего посредством эксклюзивного законодательства. Здесь власть освободила себя от юридической ответственности за соблюдения заранее определённых максимальных пределов застройки и фактически передала право произвольного определения таких пределов самим застройщикам – суть своим соратникам-коллегам в выполнении функции бенефициаров строительства. Формально такие произвольные определения санкционируются каждый раз индивидуальными решениями верховного администратора города - решениями, которые

[19] См. «Градорегулирование … 2019», раздел 1.

обречены быть несоразмерными в морфологическом отношении, поскольку базируются не на заблаговременно отвергнутых системных решениях ГП и ПЗЗ, но на инициативных предложениях застройщиков, склонных ради возрастания прибыли существенно преувеличивать возможности локальных территорий принимать непомерно завышенные объёмы застройки. Таким образом, в условиях функционирования несистемы точечного-административного градостроительства задания профессионалам от проектирования фактически предоставляются самими застройщиками – частными лицами, невзирая на контекст градостроительных ограничений, заблаговременно упразднённый юридически, а далее неотвратимо должно происходить и происходит следующее:

1) исполнитель-проектировщик получает задание от своего заказчика, застройщика, в котором в отношении максимального объёма застройки для конкретной территории предопределено быть указанию о не подлежащих изменению, невыполнению завышенных и чрезмерно завышенных значениях этого показателя – ключевого для качества будущего проекта;

2) для грамотного исполнителя-проектировщика, получившего такое задание, является очевидным, что не подлежащее обсуждению требование представить в проекте сверх-максимальный объём застройки равнозначно упразднению возможности выполнить проект профессионально – сделать планируемую застройку соразмерной в пространственном отношении и сбалансированной-комплексной в инфраструктурном отношении;

3) грамотный исполнитель-проектировщик, понимая, что ему фактически предложено сделать проект заведомо некачественный, непрофессиональный (по причине невозможности получить качественный результат в навязанных, деформированных условиях) имеет выбор одного из двух вариантов: а) отказаться от выполнения проекта, что практически невозможно, поскольку такой отказ равнозначен отказу от профессии (поскольку возможность получить «соразмерный проект» фактически упразднена практикуемой несистемой точечно-административного градостроительства); б) принять задачу выполнения проекта, то есть фактически приступить к выполнению функции не столько планировщика-архитектора, сколько функции декоратора намерений застройщика – намерений, которые заведомо не согласуются с требованиями соразмерности застройки, с требованиями подлинного профессионализма;

4) в силу неумолимой логики принятие профессионалом-проектировщиком на себя функции декоратора намерений застройщика должны существовать и существуют следующие варианты морфологических проявлений в отношении проектируемой застройки:

- происходит «случайное» создание не подлинной, но мнимой дворовой-квартальной застройки по причине «впихивания» в локальную территорию избыточных объёмов

застройки, не позволяющих такой тип застройки создавать в соразмерном, подлинном виде (см. рис. 2.1 и пояснения к нему);

- происходит намеренное создание «тычковой-торчковой застройки», позволяющей более сервильно отвечать избыточным намерениям застройщиков, жертвуя при этом подлинной морфологией дворовой-квартальной застройки городского типа (см. рис. 2.2 и пояснения к нему);

- происходит фактическое содействие распространению «тычковой-торчковой застройки» в её максимизированном виде – в виде разбросанных по всей территории города небоскрёбов по принципу «ни к селу, ни к городу» (см. рис. 3.3Б и пояснения к нему);

5) указанным морфологическим типам застройки предопределено возникнуть как новым реальным ценностям, перевёрнутым-искажённым по отношению к базовым ценностям пространственной соразмерности застройки;

6) далее эти перевёрнутые ценности должны распространяться, а потому действительно распространяются в качестве образцов и рекомендаций для специалистов проектирования[20].

В заданных условиях функционирования несистемы точечного-административного градостроительства неизбежно быть тому, чтобы указанным образом «саморазвёртывалась» инверсия профессиональных ценностей. Параллельно должно утверждаться и распространяться ложное представление об отсутствии альтернатив той морфологии застройки, которая создаётся на основе инвертированных ценностей. У этого процесса утверждения мнимой морфологической безальтернативности есть своя понуждающая логика, которая раскрывается следующими положениями.

Во-первых, представление о морфологической безальтернативности неизбежно возникает и утверждается у субъектов, мышление которых не выходит (иногда намеренно) за пределы логических конструкций несистемы точечного-административного градостроительства – несистемы, некритически воспринимаемой в качестве рациональной, и безальтернативной системы.

Во-вторых, параллельно и во взаимосвязи с инверсией ценностей протекает процесс упразднения-забвения ценностей, относящихся к разумной организации морфологии города. Следующие положения характеризуют этот ныне протекающий процесс забвения профессиональных ценностей:

---

[20] Жилой комплекс, отображённый на рис. 2.1 и фактически представляющий неудачную попытку создать образец современной дворовой-квартальной застройки, в силу логики его позиционирования должен быть отмечен, а потому и был отмечен как один из лучших в соответствующем рейтинге – как образец для подражания: https://realty.rbc.ru/news/5ec7d30c9a7947511376801e .

1) морфология застройки города существует не только на визуально воспринимаемом мезо-уровне кварталов, локальных мест, но и на визуально не воспринимаемых микро-уровне структуры зданий и на макроуровне всей городской территории (см. рис. 1.1, 3.2, 3.3);

2) особым образом связаны микро- и макроуровни невидимой морфологии застройки в условиях функционирования несистемы точечного-административного градостроительства. По причине фактического упразднения института градостроительного зонирования, посредством которого, среди прочего, должна была бы утверждаться и транслироваться в практику строительства дифференцированная типология различных видов застройки, «привязанных» к специфически различным местам города, создаётся прямо противоположная ситуация, а именно:

а) формируется распространяемая с вызывающим безразличием на любые территории города универсальная типология, состоящая в практически одном-единственном репрезентативном виде многоквартирных домов (МКД) в части неизменной сборки их квартирографии из смесей самых маленьких и самых больших квартир - в функциональном отношении деструктивных смесей микро-пространств города, как бы специально создаваемых для инициирования отчуждённости и противоборства проживающих в них субъектов (см. рис. 1.1Б);

б) типология застройки обедняется дополнительно, поскольку неизбежно закрывается возможность для создания остро необходимых для города арендных домов, создание которых требует особых правовых преференций, которые, однако, не могут быть предоставлены по причине заблаговременно состоявшегося отторжения из практики применения института градостроительного зонирования – отторжения, отвечающего потребностям-интересам бенефициаров строительства;

в) по причине типологического равенства практически всех МКД независимо от мест их расположения в плане города должна возникнуть, а потому и возникает среди застройщиков «молчаливая война всех против всех». Наиболее наглядный результат этой войны состоит в возникновении небоскрёбов, разбросанных по всей территории города с их преобладанием на периферии. Происходит «вывёртывание наизнанку» морфологии застройки города с одновременным распространением тычковой-торчковой застройки по всей территории – с утратой её структурированности-поляризованности, с обретением морфологии южно-азиатского города (см. рис. 3.1, 3.2).

Таким образом, профессионалы от проектирования становятся заложниками неблагоприятных для них обстоятельств, а также их вольными, или невольными создателями таких обстоятельств при том, что реальное положение дел остаётся, как правило, либо

неосознанным, либо намеренно скрываемым, в том числе, посредством распространения утверждения о безальтернативности практикуемой системы управления городом[21].

5. Инверсия ценностей существования

Экзистенциональные ценности – это те ценности, утрата-забвение которых деформирует нормальное существование человека и его внутреннее состояние. К их числу относятся также и базовые-минимальные ценности пространственные – БЦП.

Здесь должен быть поставлен такой вопрос: чьей задачей является сохранение БЦП - недопущение того, чтобы создаваемые посредством строительства совокупности-системы городских пространств имели бы параметры не ниже минимальных показателей БЦП, то есть, такие параметры, которые не деформировали бы ценности существования людей. Есть ли это: (1) задача публичной власти, решаемая посредством специального устроения законодательства, либо (2) задача каждого человека в отдельности, решаемая посредством самостоятельного выбора самому себе соответствующего пространства для жизни – выбора в условиях допущения создания также и пространств, не соответствующих минимальным показателям БЦП?

Честное в отношении логики и справедливости размышление однозначно понуждает нас принять первый вариант ответа. Реализуется он рациональным образом только посредством зональной-правовой системы градорегулирования. Однако, ныне существует противоположная ситуация, когда указанный вопрос вообще не ставится и ответ на него является сам собой, то есть, как придётся. Ситуация эта создана посредством утверждения несистемы точечного-административного градостроительства, когда застройщики на законном основании освобождены от необходимости не допускать такого строительства, параметры которого были бы ниже минимальных значений показателей БЦП по причине их законодательного упразднения и намеренного неустановления (см. рис. 1.1, 1.2, 1.3 и пояснения к ним).

Пространственные ценности в городе становятся объектом защиты-сохранения лишь тогда, когда они в массовом порядке восприняты горожанами в качестве ценностей - явлены визуально-физически примерами соразмерных в пространственном отношении жилых комплексов, сбалансированных также и в инфраструктурном отношении. Поскольку же в условиях функционирования несистемы точечного-административного градостроительства

[21] Ситуация усугубляется утратой фокуса сосредоточения интеллектуальных усилий: вместо содействия утверждению системы взаимосвязанного градостроительного и архитектурного проектирования, усилия направляются в противоположную сторону – в сторону обретения новых полномочий в рамках несистемного, а потому и деструктивного точечного-административного градостроительства. См., например: https://uar.ru/about_us/docs/zakonotvorchestvo/

такие примеры не могут появиться[22], то горожанам - коренным и приезжим - «приходится довольствоваться тем, что есть». При такой ситуации неподлинное – не соответствующее базовым ценностям - начинает восприниматься как подлинное и ценное – происходит инверсия ценностей, в данном случае ценностей экзистенциональных, а вместе с такой инверсией как бы сами собой упраздняются в восприятии специалистов и горожан проблемы существования и устроения города, как бы упраздняется реальность проблем, не разрешённых в действительности, – происходит то, что вполне соответствует интересам-потребностям бенефициаров строительства, которые фактически получают карт-бланш на продолжение применения несистемы точечного-административного градостроительства, неотвратимо создающего реальные, но уже «ставшие невидимыми» деструкции в морфологическом устройстве города на микро-, мезо- и макроуровнях.

Заключение

Выявлено, что следующие обстоятельства и положения исходно предопределили и ещё долго будут предопределять устроение отечественного градорегулирования в его крайнем проявлении – в городе Москве.

Предопределено было стать законодательству о градорегулировании раздвоенным, противоречивым и неопределённо долгое время оставаться таковым и впредь.

Также предопределено было случиться тому, чтобы в рамках раздвоенного законодательства возобладала несистема точечного-административного градостроительства, которой, однако, не суждено упразднить из области мышления, законодательства и практики систему зонального-правового градорегулирования. То есть, предопределено параллельно существовать альтернативным-антагонистическим системам градорегулирования до тех пор, пока из законодательства не будут устранены противоречия и, соответственно, будет упразднена несистема точечного-административного градостроительства.

Предопределено было случиться тому, чтобы посредством той части законодательства, которое обеспечивает существование несистемы точечного-административного градостроитеьства, был создан длинный ряд противоречий, транслируемых в практику, - парадоксов градорегулирования. По причине того, что эти парадоксы «полезны» (поскольку они работают на обеспечение интересов-потребностей бенефициаров строительства), то предопределено было, чтобы они не упразднялись. При этом сохранение парадоксов пагубно сказывается и на качестве мышления, и на уровне профессионализма, и на способности специалистов не искажённо воспринимать подлинные ценности в области

[22] За исключением случаев, когда потребителями строительной продукции являются сами бенефициары строительства – см. рис. 3.5Б.

градорегулирования. Поэтому предопределено было случиться тому, чтобы происходила инверсия ценностей – управленческих, профессиональных, экзистенциональных. Наличие и целенаправленное распространение такой инверсии обеспечивает ментальное невосприятие проблем, не перестающих, однако, существовать в реальности.

В силу произошедшей инверсии ценностей предопределено было случиться тому, чтобы несистема точечного-административного градостроительства:

- ныне необоснованно и ошибочно воспринималась бы как безальтернативная и, соответственно, оптимальная;

- ныне продолжала бы деструктурировать морфологию застройки города на микро-, мезо- и макроуровнях, направляя её развитие в сторону того типа застройки, который характерен не для европейских и северо-американских городов, но характерен для городов, морфология которых определяется иными пространственными ценностями существования - городов южно-азиатского типа и иных «не европейских» типов морфологии застройки (см. рис. 2.2, 3.1-3.3 и пояснения к ним).

Предопределено быть тому, что указанное развитие событий будет продолжаться до тех пор, пока не будет осознан ныне не воспринимаемый факт состоявшегося перевёртывания ценностей, то есть до тех пор, пока в законодательстве, включая документы градостроительного проектирования не будет упразднён ныне там фактически закреплённый приоритет норм и положений, неправомерно обеспечивающих необщие-частные интересы-потребности бенефициаров строительства, но будет восстановлен приоритет иных норм, обеспечивающих баланс общих интересов граждан при соблюдении базовых ценностей пространственных, закреплённых материальными и процедурными нормами подлинного правового градорегулирования.

Часть II. Иллюстрации - пояснения к доказательствам части I

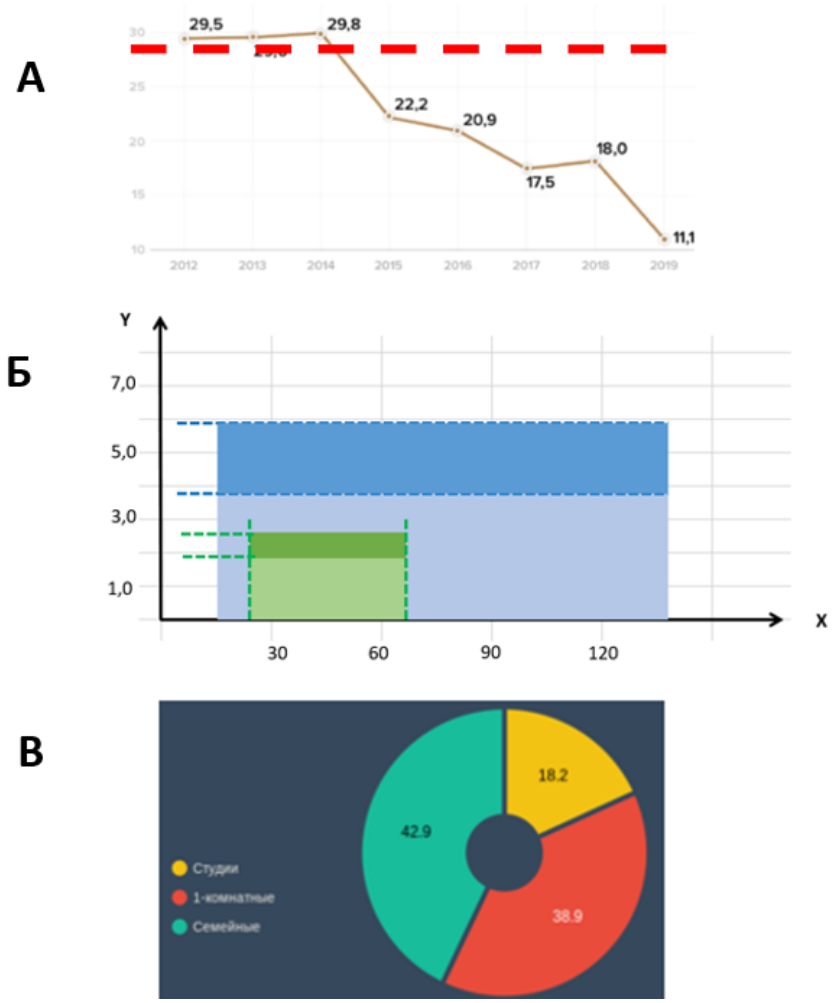

Рис. 1.1. К вопросу об инверсии базовых ценностей пространственных. Об установлении минимальных размеров квартир меньше минимально допустимых (1.1А), а также о создании недифференцированных, деструктивных смесей в локальных жилых комплексах – смесей из «беспредельно» маленьких квартир и «беспредельно» больших квартир (1.1Б, 1.1В)

Пояснения к рис. 1.1 и положения об инверсии базовых ценностей пространственных, на этом рисунке отражённые

Пояснения к рис. 1.1А. Динамика появления на рынке жилья Москвы в период с 2012 по 2019 год самых маленьких по размерам квартир (из открытых источников Интернета):

- площадь наименьшей квартиры, предложенной к продаже в 2019 году, составила 11,1 кв. метра;

- красный пунктир – это рекомендуемый минимальный размер квартир в 28 кв. метров – рекомендуемый специализированным сводом правил[23].

[23] Речь идёт о "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 N 883/пр) (ред. от 19.12.2019). В таблице 5.1 этого СП указано, что рекомендуемая минимальная площадь квартир составляет 28 кв.м. Следует указать, что:

Пояснения к рис. 1.1Б. Иллюстрация факта наличия в локальных точках в виде МКД необычно расширенных диапазонов значений размеров квартир от «беспредельно» маленьких до «беспредельно» больших – факта, явленного повсеместно на всей территории горда, с малой зависимостью от мест расположения МКД:

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

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

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

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

Пояснения к рис. 1.1В. Иллюстрация факта, свидетельствующего об отсутствии дифференцированной типологии зданий, увязанной с различными территориальными зонами их расположения. Символический-обобщённый пример соотношения квартир по размерам в жилых комплексах: жёлтый и красный сектор – доля площадей малоразмерных квартир (до 65-70%); зелёный сектор – доля площадей средне- и крупноразмерных квартир.

Положения об инверсии базовых ценностей пространственных - положения, отражённые на рис. 1.1А, 1.1Б, 1.1В

1. Согласно главной гипотезе («… *предоставление неограниченной свободы застройщикам посредством намеренного неустановления юридически значимых пределов строительства по этажности и плотности возводимой застройки …»* - см. раздел 3 данного текста) для безусловного обеспечения интересов-потребностей бенефициаров строительства необходимо выполнить следующие обязательные требования А, Б и В, которые и были выполнены в действительности.

Требование А. Необходимо обеспечить положение, согласно которому в законодательство о техническом регулировании не должен вводиться такой важный вид требований безопасности, как минимальный размер квартир (см. ниже, как это требование А было выполнено).

---

1) согласно базовым нормам федеральных законов о техническом регулировании (статья 7 № 184-ФЗ, статья 3 № 384-ФЗ) технические регламенты (предъявляемые также и в виде СП) не могут содержать рекомендаций, но только требования минимальные; 2) указанный СП: а) должен был бы указать в качестве требования приведённый, или аналогичный показатель; б) не совершив указанного действия, необходимого согласно законодательству о техническом регулировании, указанный СП фактически легализовал такую ситуации, когда отсутствует юридически значимый запрет на создание квартир в «размерах меньше минимально допустимых», то есть в указанном отношении допустил совершать деструкцию на практике.

Требование Б. Необходимо обеспечить такое положение, чтобы в местный нормативный правовой акт – правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – не вводились бы следующие юридически значимые положения:

- не вводилось бы положение о дифференциации типов жилья (в том числе, и в отношении допустимых диапазонов размеров квартир) по различным территориальным зонам города, а сами территориальные зоны не устанавливались бы вовсе, вопреки требованиям федерального законодательства;

- не устанавливались бы положения о введении ограничений застройки по плотности и этажности применительно к различным территориальным зонам, предусмотрительно не установленным в ПЗЗ.

Ниже указано, как требование Б было выполнено.

Требование В. Посредством выполнения предшествующего требования Б необходимо обеспечить такое положение-требование В, чтобы:

- в каждой «точке-площадке» города могли бы создаваться смеси из беспредельно маленьких квартир и беспредельно больших квартир – смеси деструктивные в отношении социально-психологических, функциональных и морфологических характеристик застройки, но выгодные в сиюминутном экономическом отношении для застройщиков (см. рис. 1.1Б, 1.1В);

- упразднялись бы возможности для создания ныне невыгодных для застройщиков арендных домов – упразднялись бы такие возможности путём неустановления зональных-правовых преференций в части мест исключительного размещения таких домов, а такое неустановление обеспечивалось бы как результат намеренного неиспользования института правового зонирования;

- любой жилой комплекс, в любом месте города располагаемый, мог бы быть неограниченно высоким (см. рис. 3.3Б, 3.4Б).

2. Указанные требования, определяемые логикой действий бенефициаров строительства, были выполнены следующим образом.

Требование А выполнено с учётом, или без учёта объективных положений следующим образом:

1) в условиях подлинного правового градорегулирования такой показатель, как минимальный допустимый размер квартир в многоквартирных домах не может рассматриваться иначе, как только одно из требований безопасности, подлежащее

закреплению в законодательстве о техническом регулировании – в соответствующем своде правил[24];

2) в действующем СП, посвящённом МКД, этот показатель указан – 28 кв. метров, но указан не в статусе обязательного требования, а всего лишь в статусе рекомендации – показателя, который не обязательно соблюдать;

3) получается, что указанный СП:

- противоречит федеральным законам в том отношении, что он не должен содержать рекомендации, но только требования минимальные безопасности;

- нарушив федеральные законы, посодействовал застройщикам, дав им сомнительное право бесконтрольно создавать «беспредельно малые» квартиры.

Таким образом, требование, отвечающее интересам-потребностям бенефициаров строительства, было выполнено, но выполнено псевдо-законодательным способом.

Требования Б и В выполнены в обязательном порядке, поскольку без их выполнения вообще невозможно существовать и утвердиться несистеме точечного-административного градостроительства, - выполнены с учётом следующих положений:

1) ныне действующие застройщики не заинтересованы в существовании юридически значимой дифференциации типов жилья, которая понуждала бы их в определённых местах города создавать один тип застройки и не создавать там иные типы застройки. Они заинтересованы в диаметрально противоположном – в том, чтобы:

- в каждой точке города можно было бы строить любые МКД как произвольные смеси квартир беспредельно маленьких и квартир беспредельно больших (см. рис. 1.1Б и 1.1В), поскольку именно такие смеси повышают скорость продаваемости строительной продукции – повышают эффективность строительного бизнеса;

- не ограничивалось бы юридическое право строить такие смеси какими бы то ни было пределами – не обременялось бы обязанностью застройщиков выполнять градостроительные регламенты в составе ПЗЗ;

2) бенефициары строительства, действующие согласно логике развёртывания приведённых требований, должны были обеспечить отсутствие ПЗЗ. Посредством подлинного законодательства такое требование выполнить невозможно в принципе[25], но можно и должно выполнить его посредством иного, неподлинного законодательства следующим образом:

- путём непрепятствования принятию ПЗЗ, противоречащих федеральным законам – фактически являющихся фиктивными ПЗЗ;

---

[24] См. сноску 23.

[25] См. «Градорегулирование… 2019», раздел 1.

- путём закрепления в псевдо-законодательстве возможности, прикрываясь номинальным наличием фиктивных ПЗЗ, действовать неправовыми методами – в ручном режиме функционирования несистемы точечного-административного градостроительства.

Подробнее о том, как указанные неправовые методы формально вводятся и легализуются действующим законодательством, будет объяснено в пояснениях к рис. 2.1.

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	19	1,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП 11-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	30	1,21	1,04	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 г. СНиП 11-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	15	1,10	0,98	0,94	-	-	-	-	-	-	-
ВСН 2-85	-	1,85	1,47	1,32	1,16	05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,6	0,67	0,66	0,65	0,64	-
30 квм/чел	0,9		0,65		0,49		0,43	0,39	0,34	0,31	0,2					
35 квм/чел	0,77		0,56		0,42		0,37	0,33	0,29	0,26	0,2					
40 квм/чел	0,68		0,49		0,37		0,32	0,29	0,25	0,23	0,2					

Рис. 1.2. К вопросу об инверсии базовых ценностей пространственных. Об установлении минимальных размеров дворовых пространств меньше минимально допустимых размеров

Пояснения к рис. 1.2 и положения об инверсии базовых ценностей пространственных, на этом рисунке отражённые

Пояснения к рис. 1.2:

1) верхняя часть рисунка – таблица:

а) в таблице указаны минимальные площади земельных участков многоквартирных домов (МКД) различной этажности, которые должны приходиться на каждый кв. метр общей площади квартир;

б) представлены два вида показателей: отмеченные голубым фоном и жёлтым фоном;

в) голубым фоном отмечены показатели:

- содержавшиеся в правовом акте федерального органа исполнительной власти - акте, ныне упразднённом[26];

- правовая возможность установления которых определялась соответствующей нормой ГрК РФ: «*размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий*». Эта норма части 4 статьи 43 была упразднена из ГрК РФ в 2014 году, соответственно, утратили правовую силу показатели указанного подзаконного акта;

г) после упразднения указанной нормы ГрК РФ сложилась и доныне существует ситуация, характеризуемыми следующими положениями:

- по своей сути и правовому статусу рассматриваемые показатели (минимальные площади земельных участков МКД различной этажности, которые должны приходиться на каждый кв. метр общей площади квартир) являются ничем иным как минимальными требованиями безопасности[27]. То есть, должны определяться-содержаться в законодательстве о техническом регулировании;

- федеральный законодатель посредством (1) упразднения указанной нормы ГрК РФ и указанных показателей, ранее содержащихся в акте федерального органа исполнительной власти при одновременном (2) неустановлении таких показателей в законодательстве о техническом регулировании создал пробел в правовом регулировании строительства МКД;

- в силу «логики жизни», которая вынуждена исправлять ошибки (случайно, или намеренно совершённые) федерального законодателя, должно было произойти и произошло в действительности «перетягивание» органами местного самоуправления на себя полномочий в части самовольного установления указанных показателей в составе нормативов градостроительного проектирования – в том акте, в котором не могут определяться требования технических регламентов безопасности;

д) жёлтым фоном отмечены показатели, в инициативном порядке, но неправомерно включённые в акт одного из органов местного самоуправления об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования;

2) красным квадратиком выделена область для сопоставления показателей, ранее применявшихся и упразднённых, и показателей, как бы «замещающих пробел федерального законодательства» и неправомерно включённых в нормативы градостроительного

---

[26] Речь идёт о приказе Минземстроя России от 26.08.1998 № 59 – приказе, в котором были аккумулированы соответствующие показатели строительных норм и правил, утверждённых в различные годы: 1957, 1967, 1975Ю 1985 годы.

[27] Развёрнутые доказательства см. «Градорегулирование … 2019», вопрос 3.2.2.

проектирования по инициативе одного из органов местного самоуправления. Сопоставление показывает:

- значения ныне применяемых показателей почти в 3 раза меньше прежних, то есть, как бы «по закону» в 3 раза увеличена плотность застройки по сравнению с ранее максимально допустимой плотностью, или в 3 раза уменьшена величина дворового пространства по сравнению с некогда существовавшими представлениями о базовых ценностях пространственных;

- суть намерений федерального законодателя содействовать максимальным образом интересам-потребностям застройщиков и бенефициаров строительства в целом. То есть, главная гипотеза (см. раздел 3 настоящего текста) в указанном отношении подтвердилась.

3) нижняя часть рисунка содержит:

- отображение одного из жилых комплексов, созданного на основании легализованных псевдо-законодательством показателей - минимальных размеров дворовых пространств меньше минимально допустимых размеров;

- указание на то, что несоразмерные-несообразные жилые комплексы, ныне называемые «человейниками», легализованы законодательством, которое намеренно искажается в своих основах для безусловного обеспечения интересов-потребностей бенефициаров строительства.

Положения об инверсии базовых ценностей пространственных - положения, отражённые на рис. 1.2

1. Согласно главной гипотезе («… *предоставление неограниченной свободы застройщикам посредством намеренного неустановления юридически значимых пределов строительства по этажности и плотности возводимой застройки …»* - см. раздел 3 данного текста) для безусловного обеспечения интересов-потребностей бенефициаров строительства необходимо выполнить обязательное требование Г, которое и было выполнено в действительности.

Требование Г. Необходимо обеспечить такое положение, чтобы из законодательства были удалены нормы, определяющие минимальные площади земельных участков многоквартирных домов (МКД) различной этажности, приходящиеся на каждый кв. метр общей площади квартир, - показатели, по их сути и правовому статусу являющиеся требованиями безопасности и подлежащие установлению федеральным законодательством о техническом регулировании.

2. Напомним то, на что было указано в пункте «пояснения к рис. 1.2» - требование Г было выполнено следующим образом:

- из ГрК РФ была упразднена норма, определявшая необходимость установления указанного показателя;

- упразднение указанной нормы не сопровождалось внесением в федеральное законодательство о техническом регулировании соответствующих требований о минимальных размерах земельных участков МКД различной этажности;

- был создан «полезный пробел» в федеральном законодательстве, который был как бы восполнен на региональном и местном уровнях неправомерным введением соответствующих показателей в нормативы градостроительного проектирования (НГП) при том, что: 1) эти показатели не могут включаться в НГП поскольку имеют статус минимальных требований безопасности и должны устанавливаться на федеральном уровне; 2) эти показатели в составе НГП не являются юридически обязательными, то есть, могут не приниматься во внимание при создании жилых комплексов (что и происходит в большинстве случаев); 3) эти показатели в составе НГП могут устанавливаться и часто устанавливаются в несколько раз ниже показателей, которые могли бы соответствовать представлениям о базовых ценностях пространственных.

Таким образом, главная гипотеза настоящего исследования (см. раздел 3) в части инверсии рассмотренного вида базовых ценностей пространственных получила полное подтверждение.

Рис. 1.3. К вопросу об инверсии базовых ценностей пространственных. Создание жилых комплексов, не сбалансированных в инфраструктурном отношении

Пояснения к рис. 1.3 и положения об инверсии базовых ценностей пространственных, на этом рисунке отражённые

Пояснения к рис. 1.3:

I – жилой комплекс (ЖК) со значительным объёмом застройки, для будущих жителей которого специально (как бы по юридическому принуждению) не создаётся 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 ЖК, равно как и жителями иных комплексов

Положения об инверсии базовых ценностей пространственных - положения, отражённые на рис. 1.3

1. Согласно главной гипотезе («… *предоставление неограниченной свободы застройщикам посредством намеренного неустановления юридически значимых пределов строительства по этажности и плотности возводимой застройки …»* - см. раздел 3 данного текста) для безусловного обеспечения интересов-потребностей бенефициаров строительства необходимо выполнить обязательное требование Д, которое и было выполнено в действительности.

Требование Д. Необходимо обеспечить такое положение, чтобы:

а) в законодательстве вопросы инфраструктурной сбалансированности застройки (ИСЗ) оставались бы размытыми, нечёткими в юридическом отношении. Например, должен остаться неявленным вопрос о том, что сама по себе ИСЗ лишь тогда может определяться и обеспечиваться, когда в генеральном плане установлены юридически значимые верхние пределы застройки как применительно ко всей территории города, так и к его отдельным частям и, соответственно, отсутствие такого юридически значимого определения делало бы невозможным в принципе обеспечение ИСЗ рациональным образом;

б) выполнение нормативов градостроительного проектирования в предустановленные сроки не являлось бы юридически значимой обязанностью как для органов власти, так и для застройщиков – в соответствующих случаях;

в) не развивалось бы законодательство в части совершенствования его институтов, например, института «условно разрешённых видов использования недвижимости»,

посредством которого блокировалось бы строительство ЖК, не обеспеченных минимальным уровнем инфраструктурного обслуживания-обеспечения[28];

г) в распространяемые властью и специализированными организациями методики оценки качества ЖК не включались бы показатели, характеризующие уровни инфраструктурной сбалансированности застройки.

2. Требование Д по пунктам «а», «б», «в», «г» выполнено в законодательстве полностью. То есть, в данном случае также подтверждена гипотеза о приоритетном содействии посредством законодательства интересам-потребностям бенефициаров строительства.

[28] См. 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. 2.1. К вопросу об инверсии ценностей профессиональных.
Об искажении профессиональных представлений о подлинной соразмерности дворовой-квартальной застройки.
Иллюстрация факта, который должен был состояться, а потому и состоялся, - иллюстрация неудачной попытки образцово организовать дворовую-квартальную застройку в условиях функционирования несистемы без пределов точечного-административного градостроительства

Пояснения к рис. 2.1 и положения об инверсии ценностей профессиональных, на этом рисунке отражённые

Пояснения к рис. 2.1:

1) верхняя часть рисунка – создаваемая несистемным регулированием ситуация и предопределённость неудачного планировочного результата:

- отображение документов проектирования, на которых в строгом соответствии с заданием застройщика проектировщику зафиксированы заведомо завышенные объёмы застройки – завышенные настолько, что невозможным становится в документах проектирования сохранить приемлемый уровень профессионализма – невозможно отобразить ЖК, дворовая-квартальная организация которого не была бы заведомо деформированной-деструктивной (см. ниже описание следствия Е);

2) нижняя часть рисунка – неудачной планировкой предопределённая неудачность её архитектурно-строительного воплощения: отображение созданного ЖК в соответствии с проектными документами, где была зафиксирована предзаданная деформированная-деструктивная структура ЖК, обречённая быть явленной как строительная реальность в виде:

- дворов-колодцев;

- улиц-ущелий.

Положения об инверсии ценностей профессиональных - положения, отражённые на рис. 2.1

1. Согласно главной гипотезе («… *предоставление неограниченной свободы застройщикам посредством намеренного неустановления юридически значимых пределов строительства по этажности и плотности возводимой застройки …»* - см. раздел 3 данного текста) для безусловного обеспечения интересов-потребностей бенефициаров строительства необходимо выполнять требования А, Б, В, Г, Д, которые в совокупности создают неотвратимое следствие Е.

Следствие Е *как неизбывное понуждение к деструктивной архитектурно-планировочной организации жилых комплексов – следствие выполнения деструктивных требований А, Б, В, Г, Д* (см. выше). В рассматриваемом случае ситуацию до начала и после начала проектных работ характеризуют следующие положения:

- застройщик во взаимодействии с администрацией получает в индивидуальном порядке согласование намерений создать на некоторой территории объём застройки, заведомо превышающий представления о соразмерной-сообразной застройке дворового-квартального типа;

- проектировщик безуспешно стремиться выполнить нерешаемую задачу: предложить некое оптимальное решение, которое в заданных условиях состояться не может в принципе (см. рис. 2.1);

- несмотря на заведомо предопределённый неудовлетворительный результат проектирования бенефициары строительства, а также проектировщики должны стремиться, а

потому и стремятся к тому, чтобы позиционировать вовне – горожанам, покупателям жилищной продукции - неудавшийся проект как успешный, достойный быть образцом для тиражирования-распространения – должны становиться, а потому и становятся жертвами процесса инвертирования профессиональных ценностей[29].

2. Подтверждение гипотезы. То, что определено как следствие Е, должно было состояться, а потому и состоялось в реальности – см. рис. 2.1.

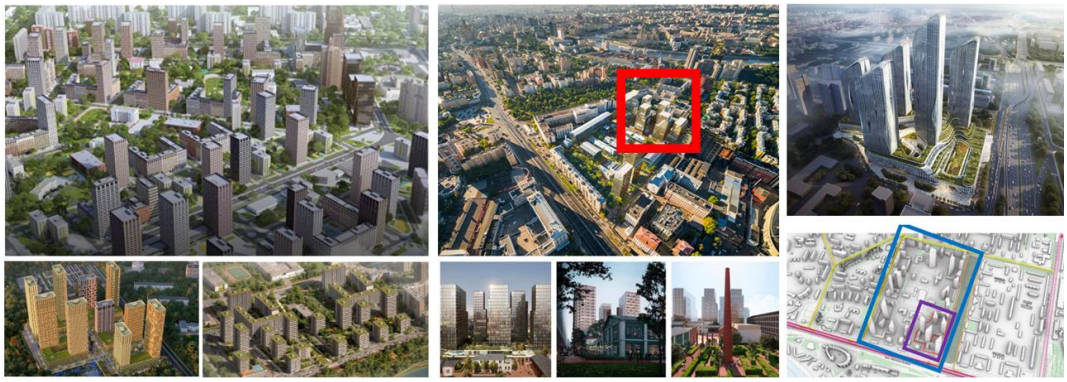

Рис. 2.2. К вопросу об инверсии ценностей профессиональных.
О неизбежности распространения негородского типа застройки – тычковой-торчковой застройки – в условиях применения несистемы точечного-административного градостроительства

Пояснения к рис. 2.2 и положения об инверсии ценностей профессиональных, на этом рисунке отражённые

Пояснения к рис. 2.2: В условиях заведомо завышенных объёмов застройки, которые несистемным образом, произвольно предписываются каждой строительной площадке, должно было случилось и случилось осознание неэффективности дворовой-квартальной застройки, которая должна была, а потому и была вытеснена противоположным типом негородской тычковой-торчковой застройки, значительно более пригодной для внедрения в каждую единицу площади городской территории «беспредельных» объёмов застройки.

Положения об инверсии ценностей профессиональных - положения, отражённые на рис. 2.2

1. Согласно главной гипотезе («… *предоставление неограниченной свободы застройщикам посредством намеренного неустановления юридически значимых пределов строительства по этажности и плотности возводимой застройки …»* - см. раздел 3 данного текста) для безусловного обеспечения интересов-потребностей бенефициаров строительства

[29] См.: https://realty.rbc.ru/news/5ec7d30c9a7947511376801e.

необходимо выполнять требования А, Б, В, Г, Д, которые в совокупности создают неотвратимые следствия Е и Ж.

Следствие Ж *– следствие выполнения требований А, Б, В, Г, Д, а также следствие следствия Е.* В рассматриваемом случае ситуацию до начала и после начала проектных работ характеризуют следующие положения:

- застройщик во взаимодействии с администрацией получает в индивидуальном порядке согласование намерений создать на некоторой территории объём застройки, заведомо превышающий представления о соразмерной-сообразной застройке дворового-квартального типа;

- практикой выработано-выстрадано понимание того, что задача внедрения в каждую единицу площади городской территории «беспредельного» объёма застройки не решается наилучшим образом посредством дворовой-квартальной застройки (см. рис. 2.1 и пояснения к нему), поэтому должен явиться в представлении профессионалов иной противоположный, негородской тип застройки – тычковой-торчковой застройки, позволяющей наилучшим образом решать указанную задачу, которая имеет универсальный характер для несистемы точечного-административного градостроительства;

- заведомо несоразмерный-несообразный для города тип тычковой-торчковой застройки должен предъявляться бенефициарами строительства и их интересы обслуживающими профессионалами от проектирования как образец для тиражирования-распространения, то есть, в условиях применения несистемы точечного-административного градостроительства проектировщики обречены становиться жертвами процесса инвертирования профессиональных ценностей.

2. Подтверждение гипотезы. То, что определено как следствие Ж, должно было состояться, а потому и состоялось в реальности – см. рис. 2.2.

Рис. 3.1. К вопросу об альтернативах морфологии застройки крупных городов – визуальное сопоставление альтернатив, создаваемых альтернативными типами градорегулирования

Пояснения к рис. 3.1:

- верхняя часть рисунка – поляризованная-структурированная-упорядоченная морфология застройки, неизбежно создаваемая системой зонального-правового градорегулирования;

- нижняя часть рисунка - неполяризованная-неструктурированная-неупорядоченная морфология застройки, неизбежно создаваемая несистемой точечного-административного градостроительства

Рис. 3.2. Визуальное сопоставление примеров городов, принадлежащих к альтернативе неполяризованной-неструктурированной-неупорядоченной морфологии застройки

Пояснения к рис. 3.2 и положения об инверсии ценностей профессиональных, на этом рисунке отражённые

Пояснения к рис. 3.2:

- верхняя часть рисунка – визуальное отображение морфологии застройки таких городов как Шанхай, Каракас, Мале;

- нижняя часть рисунка – визуальное отображение морфологии застройки Москвы, существующей и создаваемой-проектируемой в условиях применения несистемы точечного-административного градостроительства

Положения об инверсии ценностей профессиональных - положения, отражённые на рис. 3.2

1. Согласно главной гипотезе («… *предоставление неограниченной свободы застройщикам посредством намеренного неустановления юридически значимых пределов строительства по этажности и плотности возводимой застройки …»* - см. раздел 3 данного текста) для безусловного обеспечения интересов-потребностей бенефициаров строительства необходимо выполнять требования А, Б, В, Г, Д, которые в совокупности создают неотвратимые следствия Е и Ж.

Следствие 3 *– следствие выполнения требований А, Б, В, Г, Д, а также следствие следствий Е и Ж.* Если выполняются все указанные требования, то неизбежно возникают

следствия Е, Ж, а далее - следствие З. Это следствие З визуально отображает последний рубеж-результат - неполяризованную-неструктурированную-неупорядоченную морфологию застройки города, которая свидетельствует о том, что такая морфология является результатом приближения к фактическому упразднению в понимании специалистов подлинных ценностей профессионального градостроительного проектирования.

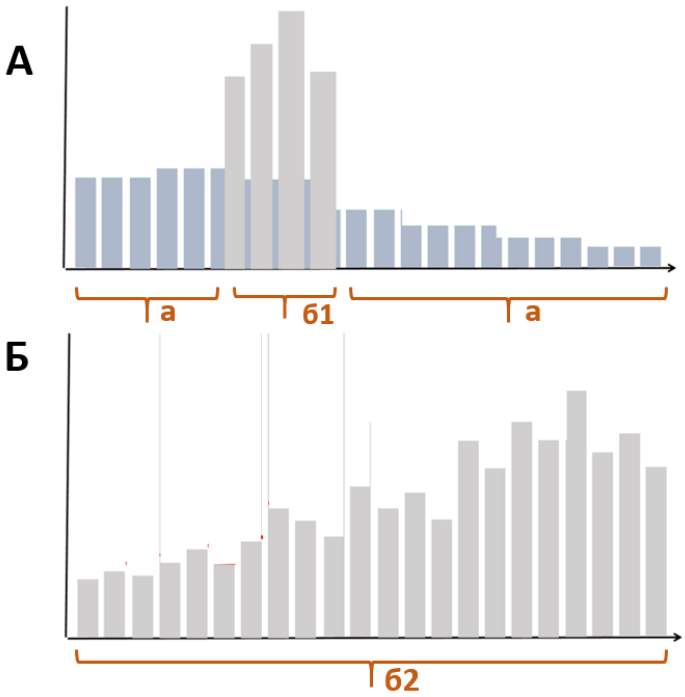

Рис. 3.3. К вопросу о невозможности максимизировать морфологические альтернативы городов в условиях агрессивного вторжения в них «беспредельных» объёмов застройки

Пояснения к рис. 3.3 и положения об инверсии ценностей профессиональных, на этом рисунке отражённые

Пояснения к рис. 3.3:

А – морфологическая модель поляризованной-структурированной-упорядоченной застройки - модель, предопределённая к созданию зональной-правовой системой градорегулирования;

Б - морфологическая модель неполяризованной-неструктурированной-неупорядоченной застройки - модель, предопределённая к созданию зональной-правовой системой градорегулирования;

- горизонтальная ось – удаление от центра города;

- вертикальная ось – особенности распределения застройки по высотности;

а – территории действия правовых гарантий сохранения дифференцированных типов застройки;

б1 – локальные территории действия правовых гарантий для обеспечения возможности «беспредельного» увеличения объёмов застройки за счёт упразднения ограничений её высотности;

б2 – вся территория города, освобождённая от правовых гарантий сохранения дифференцированных типов застройки для установления специфических административных процедур, посредством которых обеспечивается для застройщиков возможность в индивидуальном порядке и практически в каждой точке города «беспредельно» увеличивать объёмы застройки за счёт отказа от введения юридически значимых ограничений её высотности.

Положения об инверсии ценностей профессиональных - положения, отражённые на рис. 3.3

Согласно главной гипотезе («… *предоставление неограниченной свободы застройщикам посредством намеренного неустановления юридически значимых пределов строительства по этажности и плотности возводимой застройки …»* - см. раздел 3 данного текста) для безусловного обеспечения интересов-потребностей бенефициаров строительства необходимо выполнять требования А, Б, В, Г, Д, которые в совокупности создают неотвратимые следствия Е, Ж и З – приводят к созданию неполяризованной-неструктурированной-неупорядоченной морфологии застройки города.

В этих условиях профессионалы градостроительного проектирования: 1) лишены возможности системно, в масштабе всего города воздействовать на его рациональное, сбалансированное развитие; 2) обрекаются работать исключительно на локальном уровне жилых комплексов, которые: а) образуются вне градостроительного контекста (по причине его намеренного упразднения в виде заранее предписанных юридически значимых ограничений); б) деформированы по причине намеренно завышенных объёмов застройки.

Иными словами, ситуация фактически намеренного упразднения возможности профессиональной работы на общегородском уровне и её переориентирование исключительно на локальный уровень отдельных, вне градостроительного контекста произвольно образуемых строительных комплексов не может не влиять негативно на качество такой работы и на инверсию представлений о том, что есть подлинное качество профессиональной работы проектирования.

Рис. 3.4. Альтернативные способы включения новых строительных объектов в сложившуюся застройку

А – контекстуальное включение новых строительных объектов – ситуация, предопределённая системой зонального-правового градорегулирования

Б – неконтекстуальное вторжение новых строительных объектов – ситуация, предопределённая несистемой точечного-административного градостроительства

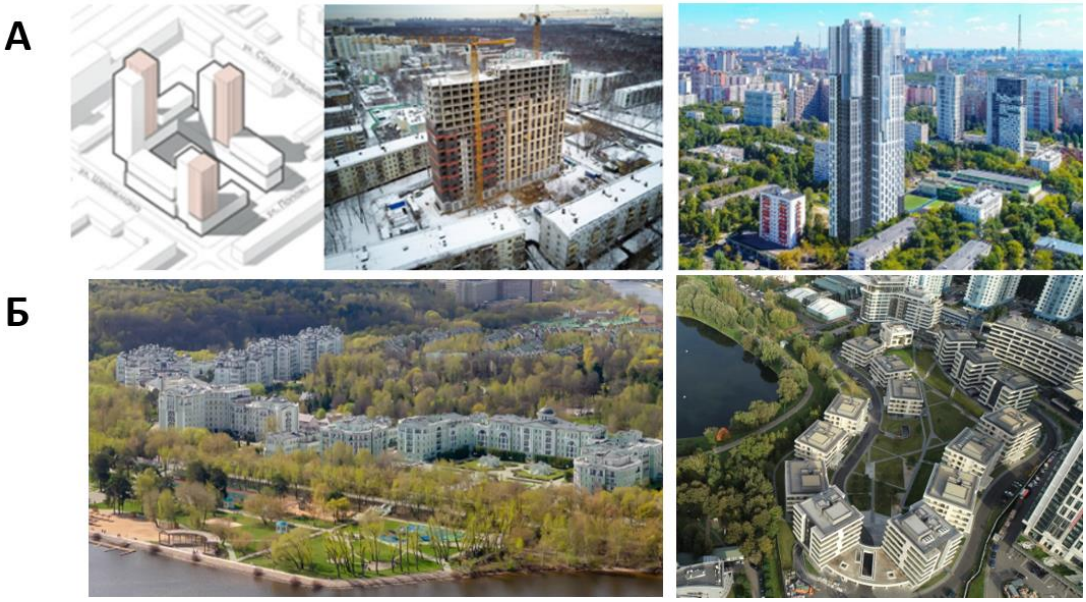

Рис. 3.5. Иллюстрация отношения к базовым ценностям пространственным (БЦП) в условиях функционирования несистемы точечного-административного градостроительства

А – ситуация небрежения БЦП – типичные случаи предложения строительной продукции субъектам, которые не являются бенефициарами строительства

Б - ситуация почитания БЦП – типичные случаи предложения строительной продукции субъектам, которые принадлежат к категории бенефициаров строительства, - субъектам, явленным, среди прочего, представителями администрации