

**Вопросы (В-1.2¹) о связи морфологии застройки и градорегулирования –
о связи результатов деятельности и порядка её организации**

*Доказательное понимание не спасает от бед.
Спасает понуждение законом к исполнению того, что доказано²*

Введение

Небрежение пониманием ради утверждения необщих-частных интересов – это то явление, которое ныне обнаружилось очевидным образом в строительстве – в той области деятельности, которая должна была бы направляться градорегулированием. Здесь частные-корпоративные интересы нередко обращаются в материальные выгоды посредством применения специально созданного в последние годы законодательства, обеспечивающего неоправданный и агрессивный приоритет необщих интересов-выгод над общегородскими интересами, требующими противоположного подхода - системного регулирования во имя рациональности, эффективности и справедливости. Такое небрежение пониманием отражает специфическую, как бы нежданно возникшую реальность, которая, как выясняется, представлена непубличной идеологией, особой законодательной технологией и проектной практикой. Это та реальность, существование которой невозможно отрицать аргументированно, а феномен возникновения которой требует научного осмысления. Уяснению методологии проведения научных исследований такой реальности посвящён данный текст и ряд от него производных текстов.

Ещё на подступах к таким исследованиям становится ясным, что путь к подлинному пониманию градорегулирования пролегает через мысленное, гипотетическое упреждение всего предстоящего в виде трёх обязательных циклов аналитических действий – (1) цикла объясняющего, (2) цикла конструирующего, (3) цикла прогнозирующего. Сначала обозначим вопросы и положения, подлежащие уяснению в рамках каждого цикла. Здесь потребуются краткость поскольку, во-первых, мы имеем намерение избежать скуки в изложении непростой темы, требующей некоторой самостоятельной интеллектуальной работы для распутывания почти детективных сюжетов. Для этого уже в данном, вводном тексте должно быть

¹ Обозначение «В-1.2» указывает на принадлежность здесь обозначенных вопросов к серии В-1. Информация относительно иных серий вопросов о градорегулировании, а также о состоявшемся и планируемом «наполнении» вопросами каждой серии содержится в приложении - в разделе 4.5 данного текста.

² Фраза, обнаруженная в текстах рубрики «Обсуждение вопросов градорегулирования»: <https://urban.hse.ru/discussion>

предъявлено некое панорамное видение-понимание «всего и сразу». Во-вторых, такое видение-понимание (если кому-то оно покажется излишне обобщённым - абстрактным) будет подкрепляться детальной конкретикой и соответствующими доказательствами – ссылками на поясняющие тексты, всегда находящиеся под рукой - в открытом доступе системы Интернет. Очевидно, что первый объясняющий цикл должен быть более значительным по объёму, чем два последующих, то есть, структура данного текста обречена быть крайне несимметричной. Это потому так, что конструировать (то есть, доказательно демонстрировать, как надо делать и как не надо делать) и тем более прогнозировать (осмысливать вероятности возможных направлений для развёртывания предстоящих событий) можно не иначе, как уже «зная всё» - после завершения первого объясняющего цикла исследования по выстраиванию объясняющих логико-правовых алгоритмов ранее происходивших и ныне почти по инерции творимых и направленных в будущее почти неотвратимых событий.

Упреждая намеченные исследования, следует также указать на их итоги, уже частично полученные ранее, а также предполагаемые, - итоги, которые характеризуются следующими положениями.

Итог первый. Градорегулирование³ в значительной части произрастает-развёртывается из объективных оснований, которые никак не поддаются упразднению даже вопреки законодательному воплощению необщих-корпоративных намерений отдельных групп **бенефициаров строительства**. Поэтому градорегулирование в его основах может и должно быть объяснено-понято посредством доказательных положений - того, что невозможно опровергнуть. Это те положения, которые существуют объективно как «дважды два – четыре» в градорегулировании, которые должны быть приняты пониманием и воплощены в практике законодательной и проектной.

Посредством и на основе таких доказательных положений являют себя причины существования и особенности морфологического проявления **типов градорегулирования**, причины отказа от установления **запретов в градорегулировании** – суть причины неоправданного введения разрешений на неустановление и, соответственно, на несоблюдение **ценностей пространственных (базовых и над-базовых)** для одного из альтернативных типов градорегулирования, указывается на три вида **морфологии застройки города**, объясняются причины того, почему имеется связь между видами морфологии застройки и типами градорегулирования, в чём эта связь проявляется в масштабах всего города и в

³ См. определение понятий «**градорегулирование и градостроительство**». Здесь и далее в данном тексте жирным курсивом будут обозначаться понятия, определения которых в алфавитном порядке представлены в приложении 4.4 – в «Азбуке понятий градорегулирования». Жирный курсив будет применяться, как правило, при первом предъявлении соответствующего понятия. Он может применяться несколько раз – в процессе обсуждения таких ситуаций, когда важным будет напоминать о ранее уже предъявленном определении.

масштабах разнообразных по планировке, архитектуре локальных жилых комплексов, а также обозначаются методы целевого моделирования и обеспечения процесса создания на практике такой морфологии застройки, которая отвечала бы подлинным требованиям рациональности, справедливости и неискажённым представлениям о качестве городской среды⁴.

Итог второй. Для подлинного понимания недостаточно зафиксировать, «сфотографировать» реальность – недостаточно уяснить суть итога первого. В случае обнаружения фактического отклонения реальности от доказанных положений рациональности возникает методическое и практическое требование выработать целевое отношение к такому отклонению – требование ответить на вопрос: следует ли вернуться к некогда отвергнутому рациональному градорегулированию, или ввиду уже состоявшейся значительной потери времени было бы более рациональным (по причине предстоящих издержек рискованного перестроения-возвращения из несистемы в систему) смириться с нерациональной реальностью – оправдать её как нормальное, или терпимое положение дел? Это вопросы целевого прогнозирования процессов с учётом уже не столько объективных, сколько субъективных факторов⁵. При таком прогнозировании потребуются учитывать, например, следующие аспекты.

С одной стороны, теория позволяет выполнить измерение реальных потерь в терминах социально-экономических – измерение разницы между морфологией застройки рациональной и нерациональной.

С другой стороны, величине этих потерь (сколь бы значительной эта величина ни была бы) не суждено стать бесспорным аргументом для того, чтобы отказаться от применения нерационального, но зато привычного типа градорегулирования и организовать переход к альтернативному типу рационального градорегулирования, обеспечивающему условия для создания рациональной морфологии застройки. Противодействовать такому переходу будет та совокупность субъективных обстоятельств, согласно которым, несмотря на реальные проявления, эти потери будут восприниматься всё же абстрактными, отвлечёнными от «потребностей жизни», не критичными и даже не существующими – не столь важными для личного восприятия абсолютного большинства субъектов, начиная с самих альфа-бенефициаров строительства и далее - для специалистов проектирования и горожан. Оказывается, что реальное возрастание указанных потерь от постоянного воспроизводства нерациональной морфологии застройки города фактически воспринимается либо благом, о котором следует умалчивать, либо неприметным явлением, поскольку такое возрастание прямым образом коррелирует с:

⁴ См. в приложении 4.5 перечни вопросов из серий В-1, В-2, В-3.

⁵ См. раздел 3 данного текста, а также в приложении 4.5 указания о вопросах серии Г.

- возрастанием материальных выгод индивидуальных и корпоративных – для альфа-бенефициаров строительства;

- усилением искреннего, или не искреннего убеждения в том, что эстетические качества морфологии застройки не столько связаны с её рациональностью-упорядоченностью-разумностью, сколько с её непредсказуемостью-неупорядоченностью-хаотичностью – для специалистов проектирования, большинству из которых обстоятельствами жизни суждено обслуживать необщие-частные интересы бенефициаров строительства;

- усилением убеждения в том, что удобство жизни и довольство жизнью в городе определяются не столько рациональной морфологией застройки, сколько финансовыми возможностями каждого активного индивида выбирать и менять подходящие для него локации в городе и соответствующие помещения для проживания.

В этом состоят проявления реально происходящего и закономерного процесса обесмысливания почти всяческих усилий по рационализации морфологии застройки города – проявления феномена тотального безразличия к особенностям морфологии застройки, какой бы она ни была, или феномена оправдания «приемлемости всего, включая неприемлемое»⁶.

Итог третий. Неочевидность применения на практике приобретённого понимания сути правового градорегулирования, включая приобретённое знание и умение целевым образом моделировать градостроительными регламентами рациональную морфологию застройки города⁷ заведомо будет компенсироваться безусловной и неупразднимой академической ценностью такого понимания и такого умения, даже и не применяемых, даже отторгаемых текущей практикой законодательной и проектной – отторгаемых не навсегда, но до поры до времени.

Перед тем, как перейти к изложению «объясняющего» цикла исследования полезно будет ознакомиться со структурой данного текста⁸, а также узнать, что результаты данного

⁶ См. *феномен безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе*.

⁷ См. в приложении 4.5 указания о вопросах серии В-3.

⁸ В обобщённом виде эта структура такова:

Введение

1. ОБЪЯСНЕНИЯ: первый «объясняющий» цикл исследования ...

2. КОНСТРУИРОВАНИЕ: второй предстоящий «конструирующий» цикл исследования ...

3. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ: третий предстоящий «прогнозирующий» цикл исследования ...

4. Приложения

4.1. Вопросы о нормах действующего законодательства, предопределённых интересами-потребностями альфа-бенефициаров строительства, - нормах, посредством которых потребовалось обеспечить, а потому и было обеспечено функционирование несистемы точечного-административного градостроительства

4.2. Вопросы о трёх видах парных связей между типами градорегулирования и ими предопределяемыми видами морфологии застройки больших городов

4.3. Дополнения в виде иллюстраций тех типологических видов застройки, которой предопределено быть созданной в условиях применения несистемы точечного-административного градостроительства

4.4. Азбука понятий градорегулирования

исследования не только важны сами по себе, но и являются предварительными в том смысле, что они упреждают некоторые тексты предстоящих исследований⁹.

1. ОБЪЯСНЕНИЯ: первый «объясняющий» цикл исследования связи между морфологией застройки и градорегулированием – собрание и артикуляция итогов, полученных ранее, а также упреждающих то, что замечено сейчас, но ещё предстоит изучить более детально в будущем¹⁰

1.1. Подлинное градорегулирование существует исключительно на основании закона - только по закону. Но только в логике. В нынешней практике градорегулирование может существовать также и не на основании закона – не по закону. В этом случае мы имеем дело с не подлинным градорегулированием, а с градостроительством¹¹.

1.2. «По закону» означает в соответствии с законом. То есть, закон уже должен существовать, должен быть публично предъявлен, быть всем доступным для ознакомления до того, как начнут совершаться действия, регулируемые законом¹². Значит, закон заранее определяет, предопределяет как преступление, так и недопустимость, запрет переступить через закон¹³.

То, что «не по закону» имеет два проявления.

Во-первых, отсутствие закона – это возможность переступить через отсутствующий запрет, это как бы невозможность быть преступлению, это вседозволенность, это произвол: отказ от создания закона посредством запретов – это создание условий для произвола.

Во-вторых, наличие возможности совершать произвол (как заведомо недопустимого действия в условиях функционирования цивилизованного общества) требует сокрытия такой возможности видимостью приличия - видимостью наличия права, а в условиях отсутствия открыто-публично предъявленных норм закона такую видимость может предоставить ничто иное, как только создание эксклюзивного полномочия для верховного административного субъекта – полномочия решать вопросы по его личному произволению-усмотрению. Если нет

4.5. Пояснения в виде наименований серий вопросов о градорегулировании, а также перечень вопросов в составе каждой серии

⁹ Речь идёт об упреждении текстов из серий В-2, В-3, Г, Д – см. приложение 4.5.

¹⁰ В этом разделе упреждающие-предстоящие итоги сформулированы в пункте 1.13 - сформулированы для того, чтобы: 1) «закрыть брешь» - сохранить панорамное, целостное, без пробелов восприятие всего исследования уже в данный момент, сейчас - до того, как будут раскрыты все его детали; 2) в дальнейшем развернуть предварительно заявленные здесь итоги посредством предстоящего более детального осмысления причин возникновения морфологических особенностей применительно к конкретным примерам локальной-площадочной застройки (см. в приложении 4.5 обозначение некоторых вопросов, например: В-2.1, В-2.2, В-2.3, В-2.4, В-2.5).

¹¹ См. *градорегулирование и градостроительство*.

¹² Вот почему незнание закона не оправдывает преступления – преступления через закон.

¹³ См. ниже пункт 1.7 и определение понятия *запреты в градорегулировании*.

закона, то практические действия не могут совершаться никаким иным образом, как только посредством административного произволения-произвола, обязательно-неизбежно обёрнутого видимостью наличия закона – псевдо-закона¹⁴.

Последствия намеренного неустановления юридически значимых норм закона, последствия их отсутствия являются источником для градорегулирования не по закону – источником для возникновения и утверждения *несистемы точечного-административного градостроительства*¹⁵.

1.3. Для подлинного градорегулирования закон – это не только и не столько положения общенационального закона, сколько предустановления сугубо местного, локального «закона» в виде описаний правового режима использования земельных участков юридически значимыми *градостроительными регламентами* – в виде предустановлений о том, чего нельзя делать и что можно делать и в каких пределах. Если отсутствуют такие предустановления, то нет и не может быть градорегулирования по закону. В случаях такого отсутствия оно неизбежно замещается тем, что совершается не по закону, но согласно псевдо-закону – согласно индивидуальным-точечным, по случаю принимаемым административным решениям: правовое *градорегулирование* замещается административным *градостроительством*.

С этой логикой ничего поделаться нельзя, она определяет реальность как в случаях отсутствия желания понимать, так и в случаях наличия желания специальным законодательством скрыть суть этой логики – желания всегда безуспешного по причине его неотвратимой логической ущербности¹⁶.

1.4. Правовой режим использования земельных участков, описываемый градостроительными регламентами, не может устанавливаться и существовать иным образом, как только посредством фиксации равенства прав для сопряжённых земельных участков – посредством соблюдения принципа локального соседства, *принципа зональности права в городе*. Вот почему подлинное право в городе в отношении недвижимости не может быть никаким иным, как только зональным. И напротив: псевдо-право в городе обречено быть не зональным, но точечным – неконтекстуальным, творимым вопреки градостроительному контексту.

¹⁴ Вспоминается: «всякому безобразию – своё приличие» (М.Е. Салтыков-Щедрин).

¹⁵ См. также *системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании*.

¹⁶ См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

1.5. Градорегулирование по закону – это собственно градорегулирование, существующее согласно сути закона, а не исключительно по номинальному наличию закона, это **система зонального-правового градорегулирования** (система ЗПГ).

Градорегулирование не по закону, существующее не по сути закона, а лишь благодаря номинальному наличию закона, – это **несистема точечного-административного градостроительства** (несистема ТАГ).

1.6. Логика, определяя возможность существования указанных альтернативных типов градорегулирования, предопределяет не только возможность, но и неизбежность их появления в исторической практике.

В постсоветской России неизбежным образом возник уникальный феномен – **дуализм законодательства о градорегулировании** в виде того, что со стороны формальной логики не может быть объяснено – в виде одновременного существования в одном законодательстве прямо противоположных положений, относящихся либо к одному, либо к другому альтернативному-антагонистическому типу градорегулирования.

К настоящему времени благодаря активному содействию **альфа-бенефициаров строительства** удалось посредством специально созданного законодательства развернуть до максимально возможного проявления градорегулирование не по закону – **несистему точечного-административного градостроительства**¹⁷.

1.7. Достигнув этого места, мы понимаем, что для продолжения движения необходимо уяснить, что такое **запреты в градорегулировании**.

Итак, закон – это форма запрета. Спрашивается, логика какие запреты определяет быть установленными в качестве необходимого-должного в области градорегулирования? Правомерно ли ставить этот вопрос в модальности должного? Градорегулирование – это область ответственности публичной власти перед гражданами. Главный вид такой ответственности – это обеспечение безопасности для жизни и здоровья граждан. Безопасность обеспечивается законодательными запретами делать то, что опасно. Можем ли мы с позиции публичной власти (и, соответственно, всех граждан) априори (то есть, ещё не обладая полным набором специальных знаний, но обладая всего лишь способностью воспроизводить проявления объективных смыслов) определить минимальный набор видов запретов-требований в градорегулировании? И можем, и должны. Поэтому выделим главное.

¹⁷ См. приложение – раздел 4.1, где указаны конкретные нормы законодательства, посредством которых такая несистема была создана.

Первое. Никакой город не существует без запретов технических (например, запретов делать меньше минимально необходимых значений размеры объектов-пространств для пребывания в них людей, а также для проезда-манёвра транспортных средств и иных подобных запретов технического характера). Наличие везде и всегда таких запретов обрекает любой город - «город вообще», включая город предположительно максимально неорганизованный-неупорядоченный, содержать в себе проявления хотя бы минимального порядка. Эта неизбывная характеристика «города вообще» неизбежно стала соблазном для исследователей морфологии застройки городов: если любой город – это всегда хотя бы минимальный порядок, то налагаемая на такой неупразднимый минимальный порядок любая морфология застройки заведомо обречена сопрягаться с областью рационального, и значит исследование такой морфологии – это всегда лишь вариации размышлений о допустимом, возможном, но никогда не обязывающем, а значит о всегда приемлемом (поскольку любой беспорядок застройки всегда будет оправдан, хотя бы частично, исходным проявлением порядка в организации хотя бы коммуникативных сетей) и, по большому счёту, размышлений не очень-то важных для самого размышляющего – размышлений о том, что на самом деле остаётся безразличным, незамеченным для науки не описательной, должной вскрывать некие закономерности, но их почему-то переставшей замечать¹⁸.

Второе. Уровень рациональности морфологии застройки города очевидным образом связан с минимально необходимым и достаточным количеством видов запретов, не допускающих такую рациональность нарушать. То есть, морфологическая рациональность застройки есть ничто иное, как некий индикатор удобства проживания в городе.

Очевидно, что количество указанных видов запретов ограничено принципиальным недопущением-отвержением избыточных-ненужных запретов. Получается, что степень полноты указанных видов запретов-требований отражает уровень зрелости и, соответственно, эффективности местной системы градорегулирования¹⁹.

Третье. Посредством специального анализа обнаруживается, что в сопоставлении с иными *типами градорегулирования* ныне практикуемая в столице, достигшая максимального состояния несистема точечного-административного градостроительства не только демонстрирует самый низкий уровень зрелости градорегулирования (уровень, измеряемый полнотой/неполнотой состава запретов-требований, строго необходимых как базис для рационального функционирования такого вида регулирования), но и очевидный регресс –

¹⁸ См. *феномен безразличного притяжения любой морфологии застройки*.

¹⁹ См. *ценности пространственные – базовые и над-базовые*, пункты 4.1, 4.2, 4.3 в описании этого определения.

обращение вспять процесса развития институтов и инструментов правового градорегулирования²⁰.

1.8. Первоисточник закона – запрет, первоисточник запрета – охранение неупразднимых ценностей, первоисточник ценностей – безопасность жизни и здоровья людей. Это значит, что провозглашение запретов в градорегулировании – это утверждение *ценностей пространственных базовых*.

Отказ от установления запретов – это отказ от установления и соблюдения базовых ценностей пространственных, это начало пути в направлении создания нерациональной, хаотизированной морфологии застройки.

1.9. Неслучайным и неизбежным образом произошёл фактический отказ от утверждения базовых ценностей пространственных путём ликвидации, или намеренного неустановления следующих запретов-требований – отказ, наблюдаемый в условиях достигнутого максимального состояния *несистемы точечного-административного градостроительства* в Москве²¹:

(1) отказ от определяемого требованиями безопасности запрета создавать квартиры в размерах меньше минимально необходимой-допустимой площади²²;

(2) отказ от определяемого требованиями безопасности запрета создавать для многоквартирных домов дворовые пространства в размерах меньше минимально необходимой-допустимой площади²³;

(3) отказ от установления градостроительных регламентов, которые помимо многого иного также должны были бы инкорпорировать в себе запреты-требования вида 1 и 2²⁴;

(4) отказ от установления и соблюдения юридически значимых уровней минимальной сбалансированности застройки и социальной инфраструктуры²⁵.

²⁰ Отсутствие юридически значимой фиксации базовых ценностей пространственных, упраздняет возможность восхождения по шкале ценностей так, чтобы на этом пути созидания над-базовых ценностей не происходило бы неизбежным образом деформирования ценностей (см. разбор примеров-кейсов в разделе 4.3. «Дополнения иллюстративные ...»).

²¹ Имеется в виду совокупное действие норм законодательства как федерального, так и регионального - норм, явленных также и в виде номинального наличия актов (*) градостроительного проектирования – генерального плана, правил землепользования и застройки.

(*) Обеспечение номинального наличия какого-либо акта – это способ «освободиться» от требований законодательства ради установления ему противоречащего порядка. Пример применения такого способа см. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*, а также *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

²² См. рис. 1.13.2.1В и комментарии к нему.

²³ См. рис. 1.13.2.1Г и комментарии к нему.

²⁴ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

²⁵ См. раздел 6.1.2 в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

Отказ от установления указанных запретов порождает цепочки разнообразных следствий, совокупные действия которых характеризуют ситуацию, когда дозволено всё, даже недозволенное-запретное, - характеризуют *несистему ТАГ*.

1.10. Нет возможности обнаружить иные причины, посредством которых можно было бы объяснить и оправдать упразднение, неустановление запретов-требований, указанных в пункте 1.9, кроме стремления законодательно обеспечить максимальное выполнение необщих-частных интересов-намерений *альфа-бенефициаров строительства*. Это утверждение нуждается в доказательстве, которое обретается в результате последовательного выполнения соответствующих аналитических процедур.

Основы законодательства о градорегулировании настолько просты и ясны, что не возникает логической возможности создать им противоречие посредством строгих норм права. Однако, здесь нас поджидает парадокс, который состоит в том, что такие противоречия всё же обнаруживаются в действующем российском законодательстве – обнаруживаются не единичными примерами, но большим количеством примеров²⁶. Этот парадокс не должен оставаться незамеченным – должен быть объяснён, осмыслен посредством применения ниже указанных специальных аналитических процедур из трёх шагов:

- **шаг первый:** сначала, высказывается гипотеза – формулируется предполагаемая причина возникновения ситуации, которой, казалось бы, невозможно существовать в логике законодательства, но которая, тем не менее, создана в практике законодательной, проектной, строительной. Очевидно, что причину эту следует искать не в небрежности-недосмотре – не в предположениях о случайно допущенных логических ошибках, но в неких специальных намерениях, возведённых в определённую целевую установку. Непредвзятый анализ указанных противоречий даёт основание сформулировать для проверки такую не придуманную, не зловредную, но исключительно логикой навязанную гипотезу следующего содержания: *намерение максимальным образом содействовать реализации интересов-потребностей альфа-бенефициаров строительства понуждает их в условиях отсутствия выраженного им противодействия создавать эксклюзивное законодательство, не логикой рациональности-справедливости направляемое, но логикой противоположной - логикой максимизации локальной-точечной прибыли, которая должна извлекаться из каждой единицы площади городской территории;*

- **шаг второй:** после формулирования логикой навязанной гипотезы направление анализа должно поменяться на противоположное. Теперь его отправной точкой должно стать

²⁶ См. феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании.

не нейтральное-бесстрастное изучение норм действующего законодательства, уже изученных и понятых в их противоречиях, но задание приступить к развертыванию (точнее, к наблюдению за саморазвёртыванием) внутренней логики императивного требования максимизировать прибыль альфа-бенефициаров строительства – приступить к развёртыванию в гипотетические, как бы придуманные законодательные нормы, которые предположительно необходимо создавать ради выполнения указанного требования;

- **шаг третий:** в завершении указанного «перевёрнутого анализа» гипотетические, как бы придуманные нормы должны быть сопоставлены с не придуманными нормами действующего законодательства. Обнаружение совпадения их смыслов становится свидетельством-доказательством того, что на самом деле не подлинная логика градорегулирования, но логика сервильного обслуживания интересов альфа-бенефициаров строительства является движущей силой построения определённой части ныне действующего законодательства, которая является основанием-оправданием для функционирования и защиты от упразднения *несистемы точечного-административного градостроительства*.

Указанные совпадения смыслов действительно обнаруживаются в действующем законодательстве²⁷, что подтверждает высказанную гипотезу – гипотезу о воплощении в практике законодательной *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства*.

1.11. Вопрос: какой предопределено быть той части раздвоенного законодательства о градорегулировании, которая создавалась в предшествующие три десятилетия, донныне создаётся и сохраняется для обеспечения беспрепятственного функционирования несистемы точечного-административного градостроительства?

Предъявленная в предшествующем пункте 1.10 аналитическая технология подтверждения гипотезы о том, что определённая часть законодательства строится на принципе приоритетной и безусловной максимизации локальной-точечной прибыли для альфа-бенефициаров строительства (принцип А²⁸) сопрягается с иным принципом, изложенном в пункте 1.9, - принципом намеренного неустановления *ценностей пространственных базовых*, включая неустановление соответствующих запретов-требований (принцип Б). Эти принципы неразрывно связаны, поскольку неустановление запретов (принцип Б) есть неременное условие для неконтролируемой свободы получения

²⁷ См. *Феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

²⁸ См. *главный принцип действий бенефициаров строительства*.

максимальной прибыли (принцип А), например, посредством создания нелимитированной по этажности тычковой-торчковой застройки²⁹.

Состоявшееся подтверждение указанной гипотезы не столько позволяет, сколько уже в императивном порядке понуждает сформулировать требования, которые как бы существовали «всегда», но никогда не формулировались открыто-публично, - требования которым неуклонно следует законодательная деятельность альфа-бенефициаров строительства по созданию, максимальному воплощению и защите от упразднения несистемы точечного-административного градостроительства. Это четыре вида следующих требований:

(1) требование неустановления в законодательстве параметрических запретов-пределов на создание произвольной застройки ради юридического утверждения-гарантирования максимальной свободы бенефициарам строительства создавать в любом объеме любую застройку в любом месте города;

(2) требование утверждения несистемного подхода к градорегулированию, вводимое через негласное требование неустановления в законодательстве юридически значимых параметрических связей между генеральным планом (ГП) и правилами землепользования и застройки (ПЗЗ)³⁰;

(3) требование о создании эксклюзивных норм законодательства, посредством которых ради максимизации несистемы точечного-административного градостроительства надлежит нейтрализовывать вплоть до упразднения те нормы, которые поддерживают функционирование подлинного градорегулирования - системы зонального-правового градорегулирования;

(4) требование умалчивать о факте создания такой ситуации, когда благодаря усилиям альфа-бенефициаров строительства появилось законодательство, которое по причине его противоречивости-раздвоенности не может обеспечивать эффективное функционирование системы градорегулирования, и что в отношении такого законодательства должна быть принята и реализована программа исправления его ошибок³¹.

В приложении к данному тексту, в разделе 4.1, указаны нормы действующего законодательства, посредством которых были оформлены положения по созданию и обеспечению функционирования несистемы точечного-административного градостроительства.

Сама по себе нелогичность законодательства ещё не является аргументом для его исправления. Это утверждение характеризует исключительно текущую практику, когда ещё

²⁹ См. рис. 1.13.2.2В-Д с комментариями.

³⁰ См. раздел 4.1.

³¹ См. проект такой программы в разделе 6 текста, размещённого по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

не приобретено понимание того, что всякая нелогичность в законодательстве непременно деструктивно воздействует на проявления практики. Более весомые аргументы для соответствующих изменений могли бы предоставить вскрытые следствия применения нелогичного законодательства, явленные в специфических (в том числе - деструктивных) проявлениях морфологии застройки, предопределённой к созданию в условиях применения несистемы ТАГ (см. далее пункт 1.13).

1.12. Сам факт достижения данного места в тексте должен свидетельствовать о приобретении знания относительно публично не высказываемых намерений *альфа-бенефициаров строительства*. Это знание вкупе со знанием тех норм законодательства, которые специально придуманы для обеспечения-гарантирования реализации невысказанных намерений, позволяет посредством использования соответствующих аналитических процедур относительно легко предвидеть-угадывать, какой предопределено быть морфологии застройки города, создаваемой в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства* – экстравагантной разновидности градорегулирования.

Методология данного исследования требует, чтобы примеры такого аналитического предвидения-прогнозирования были бы представлены на двух уровнях: на уровне общих закономерностей (см. ниже пункт 1.13), а также на уровне детализации общих закономерностей посредством осмысления сути предопределений в отношении ряда типологических примеров-представителей ныне создаваемых жилых комплексов (см. приложение 4.5, где указаны подлежащие дальнейшему изучению вопросы из серии В-2).

1.13. Вопрос: *какой заведомо обречена быть морфология застройки в условиях действия несистемы ТАГ, обеспечивающей на псевдо-законодательном уровне приоритетное и неподконтрольное формализованным юридическим требованиям выполнение необщих-частных интересов-намерений альфа-бенефициаров строительства?*

Ответ на этот вопрос необходимым образом распадается три части: какой застройке заведомо не суждено возникнуть в условиях несистемы ТАГ – пункт 1.13.1; какими обязательными характеристиками суждено обладать морфологии застройки в условиях несистемы ТАГ – пункт 1.13.2; какой в целом предопределено быть морфологии застройки города в условиях применения несистемы ТАГ - – пункт 1.13.3³².

³² В порядке преамбулы к изложению пункта 1.13 полезно напомнить высказывание В.Л.Глазычева: *Города подобны книгам, их нужно научиться читать. Научившемуся они говорят правду, даже тогда, когда пытаются солгать.*

1.13.1. *Какой застройке заведомо не суждено возникнуть в условиях применения несистемы ТАГ?*

Ныне не может случиться так, чтобы морфология застройки города создавалась бы вопреки желаниям альфа-бенефициаров строительства – желаниям, реализация которых заблаговременно гарантирована ими же созданным «под себя» законодательством – созданным во исполнение главного принципа извлечения без ограничений-запретов максимальной прибыли из каждой точки-площадки города³³.

Сначала перечислим, а затем разберём основные виды морфологий застройки, которые не могут возникнуть в городе, развитие которого направляется несистемой точечного-административного градостроительства. При такой несистеме не может быть, а потому и не существует жилой застройки в виде:

- наёмных-арендных домов коммерческих (см. пункт 1.13.1.1);
- апартаментов, узаконенных как жилые помещения в многофункциональных зданиях-комплексах (см. пункт 1.13.1.2);
- разнообразия дифференцированной в функциональном и параметрическом отношениях жилой застройки различных видов, распределённых-прилаженных к особенностям различных типов городских территорий-сред (см. пункт 1.13.1.3), а вместо этого должна быть выровненная-усреднённая застройка как локальные смещения «всего со всем»;
- жилой застройки, высотность которой уменьшались бы в направлении от центра к периферии города (см. пункт 1.13.1.4);
- жилой и иной застройки высотной, высокоплотной, поляризованной – сосредоточенной-сконцентрированной в ограниченном числе специально выделенных территорий максимального-неограниченного развития (см. пункт 1.13.1.5);
- жилой застройки дворовой-квартальной подлинной – соразмерной представлениям людей о ценностях городской жизни (см. пункт 1.13.1.6).

(1.13.1.1) *Почему в городе, развитие которого направляется несистемой ТАГ, должно гарантированным образом быть обеспечено отсутствие наёмных-арендных домов коммерческих?*

В условиях несистемы ТАГ суждено было, чтобы столкнулись антагонистические интересы – частные-корпоративные интересы альфа-бенефициаров строительства и общие интересы города, лишённые субъектного представительства в этом противоборстве, победу в

³³ См. *главный принцип действий бенефициаров строительства*.

котором заведомо обеспечила себе первая группа субъектов. Наиболее наглядное проявление эта победа получила в ситуации с созданием, точнее, не созданием наёмных-арендных домов коммерческих.

С одной стороны, любой большой и быстро развивающийся город остро нуждается в указанном виде застройки для обеспечения экономического роста, связанного с привлечением дополнительных кадров в расширяющиеся сферы производства и обслуживания. С другой стороны, допустить создание такой застройки невозможно, причём «невозможно дважды» - в первый раз по причине очевидного противоречия *главному принципу действий бенефициаров строительства* (извлечение максимальной прибыли из каждой единицы площади городской территории не посредством строительства наёмных-арендных домов достигается, но строительством многоквартирных домов - МКД). Также это «невозможно и во второй раз». Дело в том, что если гипотетически попытаться преодолеть «первую невозможность», то потребуются создавать особые правовые и экономические условия для возникновения-развёртывания слабого в экономическом отношении вида застройки, не способного выдержать конкуренцию с «сильным видом», каковым являются МКД. Особые условия – это прежде всего применение института правового-градостроительного зонирования, это создание специальных территориальных зон для строительства наёмных-арендных домов коммерческих, защищённых в таких зонах от уничтожающей конкуренции со стороны МКД. Если допустить применение такого правового института, то в силу логики потребуется отказаться от фиктивных ПЗЗ, в своё время вопреки федеральному законодательству принятых в Москве³⁴ – допустить признание в совершённом противозаконном действии, что почти невозможно.

Вот почему в Москве не суждено появиться в должных объёмах наёмным-арендным домам коммерческим в условиях применения несистемы ТАГ.

(1.13.1.2) Почему в городе, развитие которого направляется несистемой ТАГ, должно гарантированным образом быть обеспечено отсутствие апартаментов, которые были бы узаконены как жилые помещения в многофункциональных зданиях-комплексах?

Предоставляемая альфа-бенефициарам строительства посредством несистемы ТАГ абсолютная свобода от юридически значимых запретов, намеренно упразднённых³⁵, порой оборачивается тупиками, выйти из которых никоим образом нельзя, кроме как через возвращение к началу – к пересмотру правомерности истоков этой несистемы. Наглядным примером является ставшая «неразрешимой» ситуация с апартаментами.

³⁴ См. феномен правил землепользования и застройки для Москвы

³⁵ См. запреты в градорегулировании, а также ценности пространственные – базовые и над-базовые.

Согласно действующему законодательству апартаменты представляют собой нежилые помещения, которые (а) находятся в собственности частных лиц и могут ими использоваться для «вечного пребывания», но не для «проживания», (б) связаны с пространствами-помещениями общего пользования, не принадлежащие этим частным лицам (в том числе, не принадлежащие им на праве долевой собственности, как это имеет место в многоквартирных домах - МКД), (в) могут располагаться в зданиях вместе с помещениями иного назначения (за исключением помещений жилого назначения) при том, что указанные здания могут размещаться практически во всех местах города, включая те места, где размещать МКД запрещено (санитарно-защитные зоны и иные подобные зоны), а также при том, что такие здания визуально практически неотличимы от МКД, но кардинально отличаются от них по юридическому статусу и социальным последствиям: в отношении собственников апартаментов как нежилых помещений у органов власти не могут возникать, а потому и не возникают обязательства предоставлять минимальные базовые социальные услуги, например, в виде предоставления детям таких собственников мест в детских садах, школах.

Здания-апартаменты – это почти идеальный вид застройки, в наибольшей степени отвечающий *главному принципу действий бенефициаров строительства*, поскольку в отношении зданий-апартаментов нет абсолютно никаких запретов со стороны требований градостроительных (как в части размещения, так и в части параметров) в условиях применения несистемы ТАГ. Поэтому, с одной стороны здания-апартаменты должны были получить и получили широкое распространение. С другой стороны, предопределёнными соответствующими обстоятельствами процесс распространения зданий-апартаментов должен иметь своим следствием возникновение у самих альфа-бенефициаров строительства желания продолжить и активизировать такое распространение, а чтобы это произошло необходимо ещё более повысить привлекательность апартаментов для покупателей строительной продукции посредством повышения правового статуса апартаментов в том гипотетическом смысле, что их собственникам должны быть даны права наравне (или почти наравне) с правами собственников квартир в МКД – права претендовать на получение базовых социальных услуг. Законодательная реализация этой гипотезы в силу требований правовой логики предполагает в обязательном порядке совместное-одновременное решение следующих задач: (1) определение апартаментов как жилых помещений, но только тех апартаментов, которые не располагаются в санитарно-защитных зонах (СЗЗ), - апартаментов в составе многофункциональных зданий-комплексов без наложения их границ на границы земельных участков МКД; (2) установление для «новых апартаментов» как нового, специального вида жилых помещений особой шкалы потребностей в нормативах градостроительного проектирования в части объектов инфраструктуры, прежде всего социальной.

Достаточно сказать, что уже первая задача не поддаётся решению без применения института правового-градостроительного зонирования – без применения ПЗЗ, а такое применение невозможно, поскольку оно уже отвергнуто, а возвращение к нему было бы равнозначным упразднению несистемы ТАГ, чего альфа-бенефициары строительства допустить никак не могут. Таким образом, до тех пор, пока существует несистема ТАГ:

- апартаментам не суждено приобрести статус жилых помещений в многофункциональных зданиях-комплексах;
- зданиям-апартаментам, свободным от каких-либо юридически значимых параметрических запретов, предопределено всё более и более распространяться, проникая во все места города, и всё более придавать морфологии его застройки характер «тотальной тычковости-торчковости»³⁶.

(1.13.1.3) Почему в городе, развитие которого направляется несистемой ТАГ, должно гарантированным образом быть обеспечено отсутствие приемлемого разнообразия дифференцированных в функциональном и параметрическом отношениях видов территориально распределённой жилой застройки, прилаженной к особенностям различных типов городских территорий-сред, а вместо этого почти повсеместно должны формироваться предназначенные массовому потребителю сконцентрированные в зданиях-комплексах унифицированные «смеси из чужого и чуждого» - из несопоставимых по размерам квартир (очень маленьких и очень больших) для горожан с несочетаемыми-несопоставимыми интересами, потребностями и привычками?

Логика функционирования несистемы ТАГ предопределяют ответы на все вопросы.

В частности, такое функционирование равнозначно безусловному применению в каждом отдельном случае *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства*, или принципа максимизации локальной-точечной прибыли и, соответственно, равнозначно отвержению принципа контекстуальности решений. Контекст – это взаимная соподчинённость ряда частных решений, где применительно к отдельным проектам-локациям может быть намеренно принят относительный «точечный» проигрыш в прибыли с тем, чтобы в других локациях был бы получен выигрыш выше среднего с тем, чтобы суммарно по всем проектам-локациям достигался бы выигрыш – не только финансовый, но и социально-средовой, экологический. Так работает контекст – система города, система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ). Работает то, что даёт себя обнаружить в дифференцированной по функциям и параметрам жилой застройке различных видов,

³⁶ В порядке иллюстрации этого явления см. рис. 1.13.2.2Е.

распределённых-прилаженных к особенностям различных типов городских территорий-сред. Однако, в условиях применения несистемы ТАГ контекст неизбежно должен игнорироваться и игнорируется, он упразднён загодя поставленной целью, а также и специфической технологией работы – игнорируется потому, что невыгоден альфа-бенефициарам строительства. Соответственно не может быть и системной организации морфологии застройки города.

А что может быть? Не только может быть, но и должно быть, а потому и существует следующее, неизбежным образом уже наступившее:

- каждая локация-точка существует и «максимизируется» сама по себе, вне зависимости от другой локации-точки;

- «максимизация», среди прочего, это не только возможность беспредельного и бесконтрольного увеличения параметров жилой застройки, но и максимизация скорости продажи жилых единиц, либо квази-жилых единиц (квартир, апартamentов);

- убыстрение продажи жилых и квази-жилых единиц прямым образом зависит от увеличения количества потенциально заинтересованных покупателей, а такое увеличение происходит при увеличении диапазона размеров таких единиц в соответствующем проекте-здании-комплексе;

- это значит, что выполнение принципа максимизации локальной-точечной прибыли сопрягается с необходимостью создавать в отдельных локациях-комплексах-зданиях смесей из самых разнообразных жилых и квази-жилых единиц с максимально широким разбросом значений их площадей (от запредельно-недопустимо маленьких до запредельно больших³⁷;

- с позиции максимизации локальной-точечной прибыльности проектов явленная необходимость создавать указанные смеси входит в противоречие с задачами рационализации-оптимизации морфологического устройства города, где локальные смеси несопоставимых, конфликтующих функций-пространств должны разводиться-разделяться на территориальном уровне посредством актов правового зонирования.

Отсутствие такого распределения в условиях отвергающей институт правового зонирования несистемы ТАГ:

- неизбежно и кардинально сужает типологический ряд предлагаемых на рынке видов жилища, в том числе по причине отсутствия возможности развернуться каждому такому виду в полную функциональную и параметрическую силу (негативный эффект противодействия развитию друг друга локально-точечно несочетаемых функций-пространств);

³⁷ См. рис. 1.13.2.1А.

- неизбежно активизирует процесс повсеместного распространения деформирующей город тычковой-торчковой застройки³⁸.

(1.13.1.4) Почему в большом городе, развитие которого направляется несистемой ТАГ, должно гарантированным образом быть обеспечено отсутствие такой морфологии застройки, высотность которой уменьшалась бы в направлении от центра к периферии города?

Здесь перед нами с особой наглядностью возникает положение принципиальной значимости. Дело в том, что обретение доказательных ответов на многие «морфологические» вопросы невозможно без сопоставлений. Вот почему потребовалось подготовить и предъявить заинтересованным читателям в приложении 4.2 аналитический текст «Вопросы о трёх видах парных связей между типами градорегулирования и ими предопределяемыми видами морфологии застройки больших городов». Непосредственно на вопрос данного пункта развёрнутый ответ представлен в разделе (В) указанного приложения³⁹.

(1.13.1.5) Почему в городе, развитие которого направляется несистемой ТАГ, должно гарантированным образом быть обеспечено отсутствие мега-центральнойности в виде застройки высотной, высокоплотной, поляризованной – сосредоточенной-сконцентрированной буквально на одной-двух территориях с особым правовым статусом не лимитируемого, максимального, намеренно не ограничиваемого развития по высоте и иным параметрам застройки?

³⁸ См. рис. 1.13.2.2В-Г-Д-Е.

³⁹ Для особо нетерпеливых читателей предъявим фрагмент этого ответа – пункты (В5.1 и В5.2) приложения 4.2.

(В5.1) Каждый земельный участок в городе как в формально-юридическом, так и в содержательно-практическом отношении является независимым от всех иных земельных участков, а также равен каждому иному земельному участку в том смысле, что его строительный потенциал заведомо не определён, то есть является «бесконечным» настолько, насколько застройщик обладает ресурсами эту «бесконечность» реализовать, нетранспарентно-непублично взаимодействуя с администрацией города.

(В5.2) В указанных условиях суждено конкуренции застройщиков развёртываться под диктовку следующих положений:

- если в разных местах города строятся два здания с одинаковыми удельными затратами на строительство 1 кв. метра площади здания, то выиграет конкуренцию тот застройщик, который построил здание ближе к центру, поскольку продать свои квадратные метры он сможет по более высокой цене;

- чтобы не проиграть конкуренцию, застройщик, чей земельный участок размещается ближе к периферии, должен будет уменьшить величину удельных затрат на строительство 1 кв. метра своего здания, а для этого он должен будет увеличивать его габариты, включая высоту-этажность.

В этом состоит экономический мотор несистемы ТАГ,двигающий морфологию застройки в сторону повсеместного, без разбора осуществляемого возрастания высоты-этажности зданий, расположенных также и на периферии города. В итоге должно происходить следующее: доставшееся в наследство новым горожанам прежняя вывернутая наизнанку ковшеобразная морфология застройки должна преобразовываться в выравненную-плоскую-неполяризованную морфологию прежде всего за счёт массового появления зданий в виде тычков-торчков и «неприкаянных небоскрёбов».

На специально выделенной территории юридически значимое, не лимитируемое верхними пределами развитие застройки может состояться только тогда, когда такое юридическое положение явлено как осознанное противоположение всей остальной территории с иным юридически значимым статусом, распространяемым на застройку, которая лимитируется-ограничивается ради сохранения и развития запретов в виде дифференцированных *ценностей пространственных базовых и над-базовых*, отражённых в градостроительных регламентах правового зонирования.

Поскольку при несистеме ТАГ нет и не может быть второго (суть исходного) компонента, то нет и не может быть также и первого (суть производного) компонента. Кроме визуальных имитаций наличия того, что фактически отсутствует и не может состояться как нечто подлинное – юридически значимое.

(1.13.1.6) Почему в городе, развитие которого направляется несистемой ТАГ, должно гарантированным образом быть обеспечено отсутствие подлинной дворовой-квартальной застройки?

Дворовая-квартальная застройка – это пространственная-функциональная-психологическая соразмерность застройки ценностям людей при их совместной-городской жизни.

Соразмерность – это морфологические запреты и ограничения, это то, что неизбежно противоречит *главному принципу действий бенефициаров строительства* в условиях применения несистемы ТАГ.

Вот почему в указанных условиях предопределено, чтобы дворовая-квартальная застройка в её подлинном виде не применялась, но становилась бы объектом деформаций и деструкций, а также объектом вытеснения прежде всего посредством тычковой-торчковой застройки, идеально воплощающей указанный принцип в строительной практике⁴⁰.

(1.13.2) Какими неотвратимыми особенностями суждено обладать морфологии застройки большого города в условиях несистемы ТАГ?

Знание того, как устроен порядок градорегулирования, включая устройство несистемы ТАГ, позволяет мысленно реконструировать объективно и заблаговременно существующую подлинную реальность морфологии застройки до того, как она будет создана в камне для визуального восприятия.

⁴⁰ См. рис. 1.13.2.2В.

Морфология застройки – это проявления застройки не специфические-уникальные-неповторимые, но исключительно типологические - смысловые.

Типология и смыслы – это то, что конечно, в отличии от их бесконечных частных проявлений. Поэтому для любого аналитика существует методическая обязанность обнаружить конечное число типов той морфологии застройки, создание которой неизбежно должно происходить в условиях применения несистемы ТАГ.

Прежде, чем приступить к выполнению этой задачи, следует указать на то, что в рассматриваемой несистеме ТАГ есть нечто исходное, предопределяющее всё последующее. Это **главный принцип действий бенефициаров строительства**. Согласно этому принципу необходимо максимизировать прибыль (1) в каждой локации, (2) в каждый период времени и (3) применительно ко всем категориям покупателей жилья. Максимальная ориентированность на всех субъектов-потребителей требует дифференциации подходов к жилью неэксклюзивному (рядовому-массовому) и эксклюзивному (исключительному). С учётом этого требования, а также неустранимого отсутствия при рассматриваемой несистеме ТАГ определённых типов жилья (см. выше пункты 1.13.1.1 - 1.13.1.6) обнаруживается логика предопределённого существования следующего ряда как минимум из шести типов жилой застройки (первые три типа – применительно к неэксклюзивному жилью, последние три типа - применительно к эксклюзивному жилью) в условиях применения несистемы ТАГ⁴¹.

(1.13.2.1) *В условиях применения несистемы ТАГ предопределено быть неэксклюзивной жилой застройке зданиями в типологическом отношении предельно обуженными-унифицированными, почти одинаковыми везде (и в центре, и в середине, и на периферии города) благодаря намеренному локальному-площадочному смешению разнородных, разного размера жилых функций, на самом деле требующих не точечного, избыточного смешения в однотипных объектах, но противоположного - территориального-зонального разъединения сообразно предпочтениям и типологическим особенностям жизни разных категорий горожан. Объяснения неизбежности быть указанному виду жилой застройки складывается из следующих положений⁴²:*

(а) во исполнение **главного принципа действий бенефициаров строительства** должно быть, а потому было обеспечено и будет обеспечиваться в будущем (до тех пор, пока

⁴¹ В данном тексте мы ограничимся постановкой для будущего решения задачи нахождения конечного числа видов морфологии застройки для изучаемого большого города и характеристиками основных видов, повременив с окончательным утверждением о том, что именно такое число ныне обозначается цифрой 6.

⁴² Изучение приведённых ниже положений, относящихся к пункту (1.13.2.1) лучше всего проводить параллельно с рассмотрением представленных ниже рисунков 1.13.2.1А-Б-В-Г-Д и комментариев к ним.

существует *несистема ТАГ*) отсутствие в законодательстве федеральном и региональном ряда положений, а именно:

(a1) отсутствие запрета на создание квартир размером меньше некоторого юридически значимого минимального-допустимого значения;

(a2) отсутствие юридически значимых предельных (минимальных и максимальных) размеров квартир, дифференцированных градостроительными регламентами применительно к различным территориальным зонам города;

(a3) отсутствие юридически значимых показателей максимально допустимой высотности-этажности многоквартирных домов (МКД) применительно к различным территориальным зонам города;

(a4) отсутствие юридически значимых показателей минимального уровня сбалансированности жилой застройки (существующей и будущей) с ёмкостью базовых объектов социальной инфраструктуры (существующих и будущих);

(б) намеренное и заблаговременное обеспечение отсутствия юридически значимых положений a1 - a4 даёт возможность *альфа-бенефициарам строительства* максимизировать прибыль за счёт:

(б1) максимизации высотности-этажности возводимых МКД в каждой точке города;

(б2) сокращения продолжительности процесса продажи квартир посредством максимального расширения диапазона контингентов потенциальных покупателей – расширения, происходящего за счёт расширения диапазона размеров квартир от самых маленьких («меньше минимально допустимого размера») до самых больших;

(б3) освобождения от юридически значимой обязанности предоставлять на минимальном уровне социальное обслуживание для создаваемой застройки.

(в) по причине совокупного действия положений (а) и (б) неизбежным образом создаётся ситуация локального-площадочного-точечного противодействия и взаимной нейтрализации разных жилых функций вместо максимального развёртывания каждой из них, а именно: нуждающиеся во дворе пространстве жильцы его не получают, либо недополучают; иные жильцы получают «в придачу» им не нужное, «отбирая» долю нужного у тех, которые в нём действительно нуждаются.

Таким образом, в условиях применения несистемы ТАГ неизбежно быть тому, чтобы:

- создавался рассмотренный вид неэксклюзивной жилой застройки предельно обуженной-унифицированной;

- посредством этого типа застройки происходило недоиспользование **градостроительного потенциала территории** в каждой точке-площадке города – недоиспользование, которое должно последовательно увеличиваться за счёт суммирования «вкладов недоиспользования» со стороны иных видов застройки (см. пункты 1.13.2.2 - 1.13.2.6) – за счёт образования морфологии застройки выравненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной (см. приложение 4.2).

Иллюстрации и комментарии, дающие дополнительное представление о данном типе застройки собраны на рис 1.13.2.1А-Б-В-Г-Д в приложении 4.3.

(1.13.2.2)⁴³ В условиях применения несистемы ТАГ предусмотрено быть застройке в виде тычков-торчков – быть застройке, вытесняющей соразмерную дворовую-квартальную застройку. Объяснения указанной неизбежности складывается из следующих положений⁴⁴:

(а) отсутствие запретов и ограничений, указанных в пунктах (1.13.2.1 а1-а4), усугубляется следующими указанными ниже дополнительными положениями;

(б) отсутствие установки на завершение в пределах некоторого ограниченного срока процесса межевания городских территорий, некогда в предшествующие годы застроенных МКД, или наличие перманентно и специально сохраняемого состояния «неупакованного города» – состояния сохранения «юридических пустот» для заполнения их новой застройкой⁴⁵;

(в) упразднение некогда бывшего юридически значимым запрета на создание дворовых пространств в размерах «меньше минимальных-допустимых»⁴⁶;

(г) наличие конкуренции, при которой тот застройщик, который следует оправданным, традиционным представлениям о соразмерной человеку дворовой-квартальной застройке – представлениям, посредством специального законодательства намеренно и неоправданно ныне лишённым юридической значимости, обречён проигрывать в экономическом смысле иным застройщикам, которые используют-эксплуатируют юридические факты отсутствия почти всех запретов и ограничений и строят несоразмерную таким представлениям высотную тычковую-торчковую застройку.

⁴³ В данном пункте кратко описано то, что должно содержаться в тексте «Вопросы (В-2.3) морфологии ...».

⁴⁴ Изучение приведённых ниже положений, относящихся к пункту (1.13.2.2) лучше всего проводить параллельно с рассмотрением представленных ниже рисунков 1.13.2.2А-Б-В-Г-Д-Е и комментариев к ним.

⁴⁵ О «неупакованном городе» см. вопросы 1.1.3, 4.1.1 в тексте по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf.

⁴⁶ См. рис. 1.13.2.1Г и комментарии к нему, а также *запреты в градорегулировании; ценности пространственные – базовые, над-базовые*.

Иллюстрации и комментарии, дающие дополнительное представление о данном типе застройки, неотвратимо завоевывающей город в условиях применения несистемы ТАГ, помещены на рис. 1.13.2.2А-Б-В-Г-Д-Е в приложении 4.3.

Символический смысл тычковой-торчковой застройки заключён в предопределённости события, которому суждено однажды в истории города возникнуть и затем получить повсеместное распространение. Речь идёт об упразднении того, что некогда называлось «двором» - об узаконении отрицания внешнего к зданию пространства как «своего пространства» при одновременном узаконении-одобрении противоположного – при утверждении непосредственно примыкающего к зданию, внешнего пространства как чужого-чуждого, всем принадлежащего и никому не принадлежащего пространства. Указанное отрицание, материализованное посредством тычковой-торчковой застройки, - это указание на её функцию антипода-разрушителя подлинной застройки городского типа – разрушителя города как такого пространства, которое структурировано специально для совместного проживания и взаимодействия людей, не чужих друг другу.

В условиях применения несистемы ТАГ тычковой-торчковой застройке суждено максимизироваться дважды - в направлении вертикальном (в виде «неприкаянных небоскрёбов» – см. пункт 1.13.2.6) и в направлении вертикальном-горизонтальном (в виде застройки микрорайонной-гипертрофированной – см. следующий пункт 1.13.2.3).

(1.13.2.3)⁴⁷ *В условиях применения несистемы ТАГ предопределено быть застройке микрорайонной-гипертрофированной, преувеличенной по размерам как зданий, так и элементов планировочной структуры, - предопределено быть застройке, ныне называемой «человейниками». Объяснения указанной неизбежности складывается из следующих положений⁴⁸:*

(а) доказано, что каждый из трёх типов градорегулирования предопределяет ему соответствующий вид **морфологии застройки** города (см. приложение 4.2);

(б) доказано также, что ныне в условиях рыночной экономики практикуемая **несистема точечного-административного градостроительства** (несистема ТАГ) является модифицированным продолжением практиковавшейся ранее, при не рыночной экономике **системы нормативного-административного градостроительства**;

⁴⁷ В данном пункте кратко описано то, что должно содержаться в тексте «Вопросы (В-2.4) морфологии ...».

⁴⁸ Изучение приведённых ниже положений, относящихся к пункту (1.13.2.3) лучше всего проводить параллельно с рассмотрением представленных ниже рисунков 1.13.2.3А-Б-В-Г и комментариев к ним.

(в) в силу применения *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства* указанная модификация должна быть обеспечена, а потому и была обеспечена законодательно – посредством введения, а также посредством игнорирования необходимости введения четырёх видов юридически значимых положений:

(в1) *положение первое*. Были упразднены из законодательства прежде бывшие юридически значимыми запреты на создание дворовых пространств вокруг МКД в размерах меньше минимальных-необходимых-допустимых⁴⁹. Специально принятыми законодательными новеллами (вкуче с отказом от введения подлинного института правового-градостроительного зонирования⁵⁰) была создана ситуация, когда в формально-юридическом смысле для плотности застройки территорий новыми МКД не устанавливается запрет в виде превышения некоторого верхнего предела плотности, что равнозначно дозволению быть такой плотности беспредельно высокой (настолько высокой, насколько удастся договориться с лицами, принимающими индивидуальные-точечные решения). Это именно то начальное, фундаментальное положение (поддержанное иными положениями - см. ниже), которое требуется для формально оправданного законом создания строительных образований, ныне в обиходе называемых «человеяниками»;

(в2) *положение второе*. В полном соответствии с логикой функционирования несистемы ТАГ была упразднена из законодательства артикуляция положения, с которого начинается определение градорегулирования как системы, а именно положения, согласно которому в генеральном плане определяются рамочные верхние пределы застройки – пределы, характеризующиеся тем, что они: существуют в статусе юридически значимых показателей; дают расчётные основания для обеспечения минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки; дают гарантии обеспечения такой сбалансированности, поскольку подлежат переводу соответствующим образом в градостроительные регламенты правил землепользования и застройки (ПЗЗ); лишают бенефициаров строительства права создавать беспредельную застройку, свободную от всяких запретов и ограничений;

(в3) *положение третье*. С одной стороны, третье положение неразрывно связано со вторым положением (связь ПЗЗ с ГП). С другой стороны, это положение о правовых гарантиях, предоставляемых градостроительными регламентами в составе ПЗЗ, является исходным в том отношении, что оно должно недвусмысленным образом отвергаться с самого начала как самый опасный фактор, ликвидирующий абсолютную свободу, которой должны пользоваться альфа-бенефициары строительства. Положение третье должно иметь, а потому и имеет развилку - двойное применение:

⁴⁹ См. *запреты в градорегулировании*, а также рис. 1.13.2.1Г.

⁵⁰ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

(в3.1) – развилка в виде принятия фиктивных ПЗЗ⁵¹;

(в3.2) – развилка в виде принятия нормы, согласно которой допускается игнорировать положения относительно связи ГП и ПЗЗ, а также игнорировать сами градостроительные регламенты посредством их срочного и произвольного изменения в любом месте, в любое время под произвольные-срочные нужды **альфа-бенефициаров строительства**⁵²;

(в4) *положение четвёртое*. Возникновение и распространение обсуждаемого вида морфологии застройки происходит в условиях взаимного противодействия отрицающих друг друга законов – противодействия либо одному, либо другому альтернативному закону: либо неформальному закону о **соразмерности** застройки **ценностям пространственным базовым**, либо ныне материализованного юридическими нормами эксклюзивному закону о соразмерности застройки несоразмерным интересам альфа-бенефициаров строительства;

(в4.1) в условиях применения несистемы ТАГ неформальный закон о соразмерности застройки базовым ценностям пространственным должен отвергаться, а потому и отвергается посредством указанных выше законодательных положений, а также иных положений (в4.2 и в4.3);

(в4.2) неизменно действует правило, согласно которому возрастание размера прибыли у бенефициаров строительства прямым образом зависит от возрастания величины строящихся объектов. Такое возрастание может происходить не только за счёт одного измерения – высоты-этажности зданий (как это происходит с тычковой-торчковой застройкой – в стеснённых условиях ранее уже застроенных территорий), но и за счёт двух измерений – вертикального и горизонтального в относительно нестеснённых условиях незастроенных территорий. Это значит, что в отношении рассматриваемого вида застройки в условиях применения несистемы ТАГ (в условиях заблаговременно выполненного намеренного снятия почти всех запретов и ограничений) неизбежно должны разворачиваться события в последовательности следующих проявлений:

- должно возникнуть явление гигантизации МКД как по высоте, так и по протяжённости при том, что по формальным, вполне законным основаниям на территориях расположения МКД могут создаваться псевдо-дворы в размерах меньше минимальных-необходимых-допустимых, то есть может создаваться застройка с гипертрофированной плотностью;

- для размещения гигантизированных МКД должны «естественным образом» гигантизоваться базовые элементы планировочной структуры – кварталы;

⁵¹ См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

⁵² См., например, анализ последних новелл законодательства в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>

- гигантизация кварталов неизбежным образом является их упразднением, совершаемым следующими способами: либо, превращением того, что неправомерно продолжает именоваться кварталом, в гигантизированное место размещения объектов обслуживания – детских садов и даже школ (с параллельным вырождением-упразднением претендующих на дворы пространств между домами); либо превращением указанных гигантизированных территорий в места приложения «свободной», то есть плохо структурированной планировки;

- гигантизация зданий и кварталов создаёт цепочку неизбежных следствий, а именно: гигантизация объектов обслуживания (прежде всего школ) ведёт к гигантизации их удалённости от мест проживания горожан; далее происходит неизбежная гигантизация магистральной улично-дорожной сети при обречённости быть сети местных улиц недоразвитой в части протяжённости и плотности; далее неразвитость местных улиц – это усугубление проблем автомобильных парковок и пробок;

(в4.3) события, описанные в пункте (в4.2), вполне отвечают требованиям, точнее, отсутствию соответствующих требований - отсутствию, проистекающему из главного принципа действий бенефициаров строительства. Поэтому возможность материализации в строительной практике указанных явлений должна быть обеспечена законодательно в условиях применения несистемы ТАГ. Обеспечена эта возможность отсутствием юридически значимых положений о том, что в ГП должны фиксироваться и в ПЗЗ воспроизводиться предельные (минимальные и максимальные) размеры кварталов применительно к различным территориальным зонам, иным частям территории города⁵³.

Таким образом, в условиях применения несистемы ТАГ, функционирование которой обеспечено соответствующими нормами действующего дуалистического законодательства, предопределено существовать и распространяться застройке микрорайонной-гипертрофированной – застройке, деструктурирующей город. Иллюстрации и комментарии, дающие дополнительное представление о данном типе застройки представлены на рис. 1.13.2.3А-Б-В-Г в приложении 4.3.

В этом месте у особо заинтересованных читателей неизбежно и с особой остротой должен возникнуть правомерный вопрос о наличии/отсутствии морфологических альтернатив происходящему. На этот «преждевременный» вопрос даётся ответ в своё время и в должном месте – в разделе 2 данного текста⁵⁴, где этот вопрос сформулирован так: *в период применения*

⁵³ См. вопрос 1.3.3 в тексте по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁵⁴ Назван этот раздел «Второй предстоящий «конструирующий» цикл изучения связи между морфологией застройки и градорегулированием: предварительные итоги, предупреждающие то, что ещё предстоит выполнить».

несистемы ТАГ имеется ли для неё такая альтернатива, переход к которой мог бы состояться в относительно непродолжительный период времени без уменьшения количественных показателей ввода жилья, ныне создаваемого при несистеме ТАГ?

(1.13.2.4) *В условиях применения несистемы ТАГ предусмотрено, чтобы возникала застройка в виде сверх-эксклюзивных клубных домов, наподобие осаждённых территорий-замков в чужом, враждебном, неэксклюзивном окружении. Объяснения указанной неизбежности складывается из следующих положений⁵⁵:*

(а) несистема ТАГ предназначена для того, чтобы максимальным образом удовлетворять потребности всех категорий лиц, нуждающихся в жилье, точнее, почти всех⁵⁶;

(б) положение (а) реализуется посредством максимизации продаж, что должно достигаться стремлением к увеличению количества единиц продаж на каждую единицу площади городской территории;

(в) реализации положения (б) способствует законодательное упразднение почти всех запретов и ограничений в сфере градорегулирования. Однако, принцип освобождения от всех запретов и ограничений в некоторых случаях оборачивается в противоположную сторону – в обретение полной свободы от положения (б), когда при намеренном сокращении количества продаж (при уменьшении плотности жилья на единицу территории города) и при одновременном установлении непомерно высокой, особо эксклюзивной цены продаваемого жилья компенсируется (частично, полностью, или даже с избытком) тот недобор прибыли, которая могла бы быть получена альфа-бенефициарами строительства при их обычном стремлении умножать количество продаж с каждой единицы площади территории города (при следовании положению б);

(г) положение (в) может явиться и иногда на практике является в виде следующего противоречия:

- по неписанным законам справедливости (не только по универсальным законам морфологического устройства городских территорий) в центре большого города требуется поддерживать суммарную плотность всех видов застройки на уровне, не ниже некоторого минимального уровня, например, на уровне 40-50 тыс. кв. м на 1 га территории;

⁵⁵ Изучение приведённых ниже положений, относящихся к пункту (1.13.2.4) лучше всего проводить параллельно с рассмотрением представленного ниже рисунка 1.13.2.3А и комментариев к нему.

⁵⁶ Представление об универсальности-всеадресности несистемы ТАГ в части её мнимой предназначенности максимальным образом удовлетворять потребности всех нуждающихся в жилье категорий лиц, обнаруживается как ошибочное представление, особенно после изучения вопроса о неслучайных причинах того, почему при этой несистеме не должны создаваться, а потому и не создаются столь нужные экономике города и горожанам наёмные-арендные дома коммерческие (см. пункт 1.13.1.1).

- псевдо-законы абсолютной морфологической свободы, направляющие функционирование несистемы ТАГ, инициируют-провоцируют возникновение эксклюзивных желаний у эксклюзивных категорий граждан жить в центре города, услаждаясь ценностями пространственными, не чуждыми для жителей посёлка-деревни с плотностью застройки не выше, скажем 10 тыс. кв. м на 1 га территории (то есть, в 4-5 раз ниже того, что определено универсальными морфологическими-функциональными законами для центра большого города);

(д) следует отметить, что при системе зонального-правового градорегулирования возникновение такого противоречия невозможно в принципе. При несистеме ТАГ намеренно создана ситуация отсутствия препятствий со стороны законодательства для того, чтобы указанное противоречие решалось бы сугубо административным путём в пользу эксклюзивных интересов особо привилегированных, эксклюзивных категорий граждан;

(е) следствия указанного способа разрешения данного противоречия - должно происходить и происходит следующее:

- развёртывание процесса фрагментации-сегрегации города на анклавные сосредоточения чужих друг другу категорий горожан – анклавные, маркированные препятствиями-преградами-заборами материальными, а также социальными и психологическими;

- недоиспользование *градостроительного потенциала территорий*, когда общие интересы горожан приносятся в жертву несоразмерным индивидуальным интересам-потребностям отдельных категорий граждан, которые получают неоправданную поддержку (в части фактического отрицания необходимости рационального морфологического устройства города) со стороны представителей альфа-бенефициаров строительства – законодательных, административных, девелоперских.

Иллюстрации с комментариями, дающие дополнительное представление о данном типе застройки представлены на рис. 1.13.2.4 в приложении 4.3.

(1.13.2.5)⁵⁷ *В условиях применения несистемы ТАГ предопределено возникать эксклюзивной застройке в виде образований, называемых «жилые комплексы из клубных домов»⁵⁸.*

Уяснению сути изучаемого явления часто помогает анализ комбинации слов, применяемых для его обозначения. В данном случае - это «жилые комплексы из клубных домов». С одной стороны, являет себя такой ассоциативный ряд: клуб – избранность-

⁵⁷ В данном пункте кратко описано то, что должно содержаться в тексте «Вопросы (В-2.1) морфологии ...».

⁵⁸ Изучение приведённых ниже положений, относящихся к пункту (1.13.2.5) лучше всего проводить параллельно с рассмотрением представленных ниже рисунков 1.13.2.5А-Б и комментариев к ним.

экслюзивность-изысканность – малый круг причастных лиц – отрешённость от рядового-общеупотребительного-вульгарного – замкнутость – недоступность – асоциальность. С другой стороны: жилой комплекс – нечто большое, собранное из большого количества людей, расположенных к созданию некой социальной общности. Тогда спрашивается, что заставило объединить в одном словосочетании то, что противостоит другому, а другое – первому? Здесь навязывает нам себя неотвратимая гипотеза: заставил большой кусок земли в центре города, права на который приобрёл застройщик (обычно представляющий формальную, или неформальную ассоциацию *альфа-бенефициаров строительства*) – застройщик, который вознамерился получить максимальную прибыль из максимально противодействующих друг другу обстоятельств-условий. Очевидно, что речь идёт не об исключительной ситуации, но сугубо типологической – именно о той ситуации, которая непременно должна стать объектом непредвзятого научного анализа.

Суть образований, называемых «жилые комплексы из клубных домов», а также объяснения неизбежности их возникновения и предопределённости строения складываются из следующих положений.

(а) Первое положение, смысл которого наиболее явственно обнаруживается в процессе и в результате изучения указанного вида морфологии застройки, формулируется так: *«Архитектура, обделённая попечением градорегулирования, обречена быть неоптимальной-несредовой – обречена создавать не те объекты, не в том месте, не для тех людей и не так как надо...»*. Убедимся в неизбежности быть этому утверждению истинным в условиях применения несистемы ТАГ.

(б) Альфа-бенефициары строительства, опираясь на ими же созданную несистему ТАГ, не признавая системного контекста градорегулирования (что они неопровержимо доказывают деструктивными законодательными новеллами⁵⁹, действуя исключительно на уровне локальных-площадочных проектов, обречены существовать ментально между сциллой и харибдой двух соблазнов в стремлении всегда обретать максимальную прибыль:

- либо увеличивать плотность застройки – увеличивать количество квадратных метров стандартного жилья на каждую единицу площади городской территории;

- либо снижать плотность застройки – отказываться от стандартного жилья в пользу эксклюзивного-сверхдорогого жилья, прибыль от продажи относительно небольшой суммарной площади которого компенсирует, или даже существенно перекроет размер предполагаемой прибыли от продажи плотно упакованного стандартного жилья.

⁵⁹ См. *Феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

(в) Задача выбора между «либо, либо» - это задача аналитическая. Сама возможность подойти к её решению не лукаво, «по-честному», не профанным способом, но рационально возникает лишь тогда, когда имеются в наличии два методически обязательных условия:

- имеется приобретённое знание контекста окружения (пространственного, временного, социального);

- имеются инструменты правового гарантирования того, что приобретённое-выработанное знание, затем закреплённое в состоявшемся выборе, получит возможность быть «принудительно» сохранённым, а значит и реализованным на практике – не быть упразднённым неким иным произвольным, не обоснованным выбором, неожиданно состоявшимся под воздействием капризных обстоятельств администрирования, свободного от юридически значимых обязательств.

(г) В ситуации применения несистемы ТАГ эти два обязательных условия не просто отсутствуют, они почти официально (с использованием технологий умолчания) изгнаны из практики градостроительного проектирования. Поэтому неизбежно происходит следующее – указанная задача:

- решается «методом тыка» - угадыванием;

- решается «максимальным способом» - путём смешения «одного либо» с «другим либо», смешением, которое предположительно страхует проект (как это кажется его альфа-бенефициарам) от неудачи – от ошибки неугадывания.

(д) В итоге совокупного действия указанных выше положений проект обречён стать тем, о чём обычно говорят «ни то, ни сё».

(е) Далее в этом тексте следует убедиться в том, как указанные общеметодические положения «работают», конкретизируются – воплощаются в примерах рассматриваемого вида застройки. Для этого потребуются выполнить логико-правовое сопоставление вариантов: первого варианта, которому суждено быть воплощённому в условиях применения несистемы ТАГ (пункт е1); иных вариантов, которые воплощались бы в условиях применения системы зонального-правового градорегулирования (пункт е2).

(е1) Первый вариант проекта, которому суждено быть задуманному и воплощённому в условиях применения несистемы ТАГ, - проекта создания застройки в виде образования, названного «жилой комплекс из клубных домов». Этому проекту суждено характеризоваться следующими положениями (сравни с положениями, изложенными ниже в пункте е2).

(е1.1) Должно случиться так, чтобы соответствующие альфа-бенефициары строительства приобретали права на немаленькие по площади территории, расположенные вблизи центра города (площадью около и более 10 га, прежде использовавшиеся в

производственных нуждах) в целях строительства зданий для проживания-пребывания людей (либо только в виде МКД, либо только апартаментов, либо и того, и другого вместе).

(e1.2) Несистема ТАГ в силу логики её функционирования следующим образом направляет действия указанных альфа-бенефициаров строительства, которые должны выполнять и учитывать следующие положения.

(e1.2.1) Должно быть обеспечено отсутствие юридически значимого требования о таком разделении территории проекта, когда из аморфного, неразделённого на кварталы территориального массива, образовывалась бы планировочная структура из нескольких кварталов, предназначенных для создания соразмерной ценностям пространственным дворовой-квартальной застройки. Отсутствие такого требования обеспечено законодательно, поскольку оно в максимальной степени соответствует интересам альфа-бенефициаров строительства – интересам, состоящим в том, чтобы полностью застроить доставшуюся им территорию, не дав городу «ни пяди земли» для организации дополнительных улиц, необходимых для оптимизации планировочной структуры территории. Это значит, что обсуждаемая территории заведомо обрекается на приобретение микрорайонного, либо квази-микрорайонного типа застройки – застройки высотной-многоэтажной, застройки гипертрофированных пространств. Здесь творческие возможности понимающих ситуацию проектировщиков заведомо ограничиваются рамками этой обречённости.

(e1.2.2) В рассматриваемых и создаваемых условиях неизбежно возникают два исходно не согласованных друг с другом требования-предписания для выполнения проекта:

- требование не выполнять планировочное упорядочение территории проекта (требование пункта e1.2.1);
- требование обеспечить эксклюзивность застройки – требование, которое неизбежно возникает по причине близости территории проекта к центру города.

(e1.2.3) При сочетании указанных взаимно несогласованных требований задача создания эксклюзивного жилья уже не может решаться иначе, как только посредством поиска способа нетрадиционного-экстравагантного, поскольку с самого начала состоялся фактический запрет на использование оптимального для данного случая классического способа, который начинается с образования соразмерных кварталов. Искомый способ обречён сочетать в себе две группы характеристик, противоборствующих друг с другом.

С одной стороны, должны быть обеспечены неотъемлемые характеристики эксклюзивности жилья, как-то:

- безупречное решение фасадов зданий;
- наличие декоративного, нефункционального двора - двора, освобождённого от функций, связанных с возможностью возникновения шума и прочих помех для спокойного

пребывания в помещениях комплекса (двора, освобождённого от автомобилей, площадок для спортивных игр подростков и проч.).

С другой стороны, необходимость выполнения требования пункта (e1.2.1) неизбежно деформирует, частично элиминирует качественное выполнение требования о создании эксклюзивного жилья следующим образом:

- неизбежно завышается этажность зданий, призванных «визуально удерживать» избыточно большие дворы (ставшие такими по причине неустранимости исходного требования e1.2.1), а такое завышение неизбежно увеличивает «населённость» комплекса, что автоматически снижает степень его эксклюзивности и привлекательности для особо эксклюзивных потенциальных покупателей;

- неизбежно ставший избыточным по размерам декоративный двор-пустота требует «принудительного дооформления», например, посредством использования деревянных конструкций, призванных скрывать такую избыточность-бесполезность – скрывать свидетельства недоиспользования градостроительного потенциала территории проекта;

- неизбежно эксклюзивность застройки как обозначение её эстетической отстранённости от стандартного окружения оборачивается в закрытость физическую (посредством применения ограждений) и отстранённость социальную.

(e1.3) Таким образом, рассмотренный пример даёт основания считать обоснованным, что:

- ошибки градорегулирования в принципе не могут быть сокрыты-исправлены даже высококачественной архитектурно-оформительской работой;

- рассмотренный вид морфологии застройки является закономерным в условиях применения несистемы ТАГ и вносит свой вклад в копилку недоиспользований *градостроительного потенциала территории* города, в том числе посредством её фрагментации на обособленные друг от друга образования.

(e2) В типологических ситуациях, аналогичных рассмотренной, но регулируемых посредством альтернативной системы зонального-правового градорегулирования (системы ЗПГ), городу предоставляется-возвращается недоиспользованный *градостроительный потенциал территории* – возвращается то, что город недополучил благодаря применению несистемы ТАГ, в частности, предоставляется недополученное в виде:

- дополнительных улиц квартальных вкупе с дополнительными помещениями для малого бизнеса вдоль таких улиц – возвращается жизнь в такие омертвлённые намеренным

несозданием улицы - омертвлённые посредством неконтекстуальной, не средовой, эксклюзивной планировки и архитектуры;

- соответствующего количества единиц жилья в наёмных-арендных домах коммерческих наряду с эксклюзивными апартаментами, или вместо них – в случаях, когда определены территориальные зоны расположения таких домов и их параметры посредством градостроительных регламентов в составе подлинных ПЗЗ.

Иллюстрации и комментарии, дающие дополнительное представление о рассмотренном виде морфологии застройки, которому предопределено быть создаваемым в условиях применения несистемы ТАГ размещены в составе рис. 1.13.2.5А-Б в приложении 4.3.

(1.13.2.6)⁶⁰ *В условиях применения несистемы ТАГ предопределено распространяться застройке в виде «неприкаянных небоскрёбов». Объяснения указанной неизбежности складывается из совокупности следующих взаимосвязанных положений⁶¹.*

«Неприкаянные небоскрёбы» потому так называются, что «они ищут и не могут найти» подлинного места своего расположения, каковым может стать любое место в городе – всегда чужое-чуждое для них.

Это знаменательный феномен, присущий только несистеме ТАГ. В условиях применения этой несистемы неприкаянные небоскрёбы не могут не возникнуть – обязательно возникают, поскольку:

- альтернативный способ существования небоскрёбов – это «небоскрёбы прикаянные» - сосредоточенные на некой части территории города, специально определённой актом правового-градостроительного зонирования (ПЗЗ) для «безграничного строительного развития-роста». Такие части территории города могут существовать только наряду с другими частями территории города – территориями лимитированного развития ради сохранения дифференцированных ценностей пространственных – сохранения, которое обеспечивается градостроительными регламентами в составе ПЗЗ;

- несистема ТАГ зиждется на молчаливом и безосновном отрицании института правового-градостроительного зонирования. Это значит, что в условиях применения этой несистемы не могут возникнуть специально собранные в одном месте по юридическим основаниям «прикаянные небоскрёбы». Такое собиание может случиться по основаниям сугубо имитационным-эстетическим, когда по прошествии незначительного времени

⁶⁰ В данном пункте кратко описано то, что должно содержаться в тексте «Вопросы (В-2.2) морфологии ...».

⁶¹ Изучение приведённых ниже положений, относящихся к пункту (1.13.2.6) лучше всего проводить параллельно с рассмотрением представленных ниже рисунков 1.13.2.6А-Б-В и комментариев к ним.

неизбежно обнаруживается, что «всем места не хватило» и невместившиеся небоскрёбы (суть «неприкаянные небоскрёбы») начинают разбредаться по всей территории города, включая её периферийные части.

Следствия возникают такие:

- город не собирает свою энергию, но отказывается от её концентрирования – отказывается путём разбрасывания-элиминирования своих недоиспользованных-несостоявшихся возможностей развития;

- город предоставляет свои территории на откуп тычковой-торчковой застройке с её максимальными проявлениями в виде неприкаянных небоскрёбов, которые вкупе с иными морфологическими проявлениями функционирования несистемы ТАГ содействуют изгнанию из практики проектирования-строительства, а также из сознания горожан подлинных ценностей пространственных как базовых, так и над-базовых.

Иллюстрации и комментарии, дающие дополнительное представление о рассмотренном виде морфологии застройки размещены в составе рис. 1.13.2.6А-Б-В в приложении 4.3.

Рассмотренные в пункте 1.13 типологические примеры морфологии застройки и их характеризующие положения являются своего рода прамбулой к более детальному изучению конкретных примеров того, что называется «жилыми комплексами» (см. вопросы из серии В-2), - являются предопределениями общего характера того, какими суждено быть этим комплексам в условиях функционирования несистемы точечного-административного градостроительства.

(1.13.3) Какой же в целом предопределено быть морфологии застройки города в условиях максимального развёртывания несистемы ТАГ?

Основные итоги данного исследования в той его части, которая относится к максимальному проявлению морфологии застройки в указанных условиях – к морфологии застройки города Москвы – состоят из двух пунктов: «что имеем» и «что делать с тем, что имеем».

1. Что имеем?

Нынешняя морфология застройки (МЗ) города:

(а) относится к третьему виду морфологии застройки – МЗ выровненная-плоская-территориально-недифференцированная-неполяризованная. Это МЗ, предопределённая третьим типом градорегулирования - несистемой ТАГ (см. приложение 4.2);

(б) преемственно и закономерно-неизбежно вырастает из второго типа морфологии застройки - МЗ ковшеобразной-территориально-недифференцированной-неполяризованной -

морфологии, предопределённой вторым типом градорегулирования – нормативно-административным градостроительством советского, нерыночного типа (см. приложение 4.2);

(в) обречена оставаться неизменной-замороженной, поскольку не имеет возможности совершенствоваться-модифицироваться в принципе – быть преобразованной в первый вид МЗ конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной, предопределяемой первым типом градорегулирования – системой зонального-правового градорегулирования, той системой, которая молчаливо, но зато агрессивно (главным образом посредством эксклюзивного законодательства) отвергается несистемой **точечного-административного градостроительства**⁶²;

(г) стабильно обеспечивает и ещё долгое время будет обеспечивать недоиспользование градостроительного потенциала территорий – недодавание городу того, что ему положено, с переадресованием недоданного в пользу **альфа-бенефициаров строительства**.

2. *Что делать с тем, что имеем?* Более точная формулировка вопроса такова: *что делать в ситуации почти полного отсутствия возможности на неё воздействовать практически – через законодательство, через документы градостроительного проектирования и проч.?* Ответ не нами определён, поскольку он уже предопределён заранее на все времена. Согласно этому ответу, необходимо:

(а) отличать дела практики от дел разумения – дел восприятия и некомплементарного разумения правовой реальности, какой бы она ни была;

(б) делать «непрактические» дела разумения-образования-самообразования, в частности, осваивать теоретически, методически-инструментально то, чему предопределено неизбежно воплотиться в дела практические «неизвестно, когда» - в то конкретное время, знать наступление которого нам не обязательно, но подготавливать наступление которого мы все обязаны:

- осваивать нелукавую теорию градорегулирования (см. вопросы серии Б);

- осваивать методы анализа конкретных морфологических примеров застройки (см. вопросы серии В-2);

- осваивать методы конструирования рациональной морфологии застройки посредством использования правовых инструментов в виде градостроительных регламентов (см. вопросы серии В-3);

⁶² Здесь надо иметь в виду, что оба альтернативных вида морфологии застройки большого города, сохраняя для каждого из них особенности, приобретают ещё одну, общую для них особенность – полицентричность как особенность, не столько морфологически выраженную, сколько выраженную в функциональном и социальном проявлениях.

- осваивать методы увязывания целевого прогнозирования с правовыми-обязывающими инструментами реализации его планируемых результатов, то есть, методы применения системы правового градорегулирования (см. вопросы серии Г).

2. КОНСТРУИРОВАНИЕ: второй предстоящий «конструирующий» цикл исследования связи между морфологией застройки и градорегулированием: предварительные итоги, упреждающие то, что ещё предстоит выполнить

Существует представление о том, что знание, которое непосредственно не может быть применено на практике, якобы, не является подлинным знанием. Это представление адресуется, в частности, правовому градорегулированию в условиях функционирования неправового градостроительства – несистемы ТАГ, созданной ради содействия интересам-выгодам *альфа-бенефициарам строительства*. На самом деле ситуация характеризуется следующими положениями.

Во-первых, существование однажды приобретённого знания не может быть обращено в несуществование: знание не оправдывается практикой, но лишь ею подтверждается⁶³.

Во-вторых, однажды обретенное знание начинает существовать непрерывно-всегда, как минимум, опосредованным образом по отношению к практике. Такое опосредованное существование по своему содержательному наполнению больше того, что называется «непосредственным применением», поскольку является более полным и системно организованным.

В-третьих, переложение указанных проявлений смысла на обсуждаемую ситуацию обнаруживает необходимость артикулировать ответ на следующий вопрос: *в период применения несистемы ТАГ имеется ли для неё такая альтернатива, переход к которой мог бы состояться в относительно непродолжительный период времени без уменьшения количественных показателей ввода жилья, ныне создаваемого при несистеме ТАГ?* Ответ на этот вопрос предопределяет содержание конструирующего цикла исследований, которые ещё предстоит выполнить (см. вопросы серии В-3).

Прежде, чем двигаться дальше (после завершения объясняющего цикла исследований) следует подвести итоги относительно альтернатив градорегулирования и наметить пути для конструирующего цикла исследований – исследований, которые, опираясь на приобретённое знание того, «как не надо делать», должны указать на то, «как надо делать». Контур решения этой задачи обозначаются следующими положениями.

⁶³ Вот почему неистинным является утверждение о том, что практика, якобы, является критерием истины.

1. Посредством объясняющего цикла исследований выявлен и объяснён тот факт, что применительно к большим городам имеются альтернативы градорегулирования со следующими проявлениями:

- имеются альтернативы (А), воспринимаемые со стороны трёх видов связи между тремя типами градорегулирования и ими предопределяемыми тремя видами морфологии застройки: (А1) зональное-правовое градорегулирование – морфология застройки конусообразная-территориально-дифференцированная-поляризованная; (А2) нормативно-административное градостроительство социалистического типа – морфология застройки ковшеобразная-недифференцированная-неполяризованная; (А3) точечное-административное градостроительство - морфология застройки выровненная-плоская-территориально-недифференцированная-неполяризованная;

- имеются альтернативы (Б), воспринимаемые только со стороны организации порядка градорегулирования без восприятия его связи с морфологией застройки: (Б1) зональное-правовое градорегулирование; (Б2) нормативно-административное градостроительство; (Б3) точечное-административное градостроительство;

- имеются альтернативы (В), воспринимаемые со стороны только морфологии застройки без восприятия её предопределённости практикуемым порядком градорегулирования: (В1) морфология застройки конусообразная-территориально-дифференцированная-поляризованная; (В2) морфология застройки ковшеобразная-территориально-недифференцированная-неполяризованная; (В3) морфология застройки выровненная-плоская-территориально-недифференцированная-неполяризованная⁶⁴.

2. Следует различать субъективную и объективную области существования указанных альтернатив градорегулирования.

3. Субъективная область восприятия альтернатив градорегулирования определяется следующими положениями.

3.1. Субъективная область восприятия часто характеризуется наличием личной-корпоративной заинтересованности – наличием того, что может предопределять отсутствие, либо недостаточность знаний и аналитической-мыслительной работы.

3.2. Субъективное отношение к альтернативе В3 (к морфологии застройки выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной, создаваемой в условиях

⁶⁴ См. рис. 1.13.2.1Д, 1.13.2.3Б.

применения несистемы ТАГ) предопределяет отношение к иным альтернативам вида Б и А следующим образом.

3.2.1. Идентичными-тождественными ошибочно воспринимаются морфологии застройки всех больших городов. Никакие имеющиеся различия не воспринимаются как проявления различий типологических. Соответственно, представляются мнимыми альтернативы А, Б, В. Это значит, что качество морфологии застройки определяется, якобы, не порядком градорегулирования (не соблюдением *ценностей пространственных*), но исключительно качеством творчества архитектора-демиурга (качеством, которое понимается исключительно локально-точечно, не контекстуально, не с позиции системного градорегулирования) - демиурга, которому по указанной причине, якобы, должна быть предоставлена абсолютная «свобода от города».

3.2.2. Положение 3.2.1 максимальным образом согласуется с *главным принципом действий альфа-бенефициаров строительства*, что в действительности превращает архитекторов из демиургов в сервильных заложников намерений-потребностей таких субъектов.

3.2.3. Положения 3.2.1 и 3.2.2 понуждают к тому, чтобы игнорировать сам факт наличия объективной стороны восприятия альтернатив А, Б, В – понуждают к утверждению того, что не существует никакой альтернативы для несистемы ТАГ и ею производимого вида АЗ морфологии застройки – морфологии выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной⁶⁵.

4. Объективная область существования альтернатив градорегулирования определяется различиями, которые в наиболее наглядном виде обнаруживаются при сопоставлении альтернатив А1 и А3, а именно, при сопоставлении: альтернативы А1 как связи между зональным-правовым градорегулированием и морфологией застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной и альтернативы А3 как связи между точечным-административным градостроительством и морфологией застройки выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной. Подробно эти различия в их основных проявлениях исследованы и охарактеризованы в рамках объяснительного цикла⁶⁶. Поэтому здесь ограничимся тем, что является наиболее существенным для будущего развития событий.

⁶⁵ См. рисю 1.13.2.1Д.

⁶⁶ См. в приложении 4.3.3 рис. 1.13.2.3Г, где представлена иллюстрация логического алгоритма сопоставления альтернативы А1 с альтернативой А3 – сопоставления по вопросу наличия/отсутствия способов решения проблемы «безразмерной строительной ёмкости территории города» - проблемы, якобы решённой посредством альтернативы А3.

4.1. Сравнение с альтернативой А1 показывает, что при альтернативе А3 посредством эксклюзивного законодательства к данному моменту и на долгое время вперёд обеспечена существенно более высокая степень несоразмерности создаваемой морфологии застройки *ценностям пространственным (базовым и над-базовым)*, носителями которых (осознанно, или не осознанно) являются *бета-бенефициары строительства* – обеспечена «недодача должного» за счёт гарантирования выполнения интересов-потребностей *альфа-бенефициаров строительства*. В условиях последовательно возрастания общего экономического благополучия граждан (если принять такое возрастание как наиболее вероятный тренд в среднесрочной перспективе) такой несоразмерности предопределено проявиться со временем фактами возникновения «анклавов пустоты» в теле города, возникающих по причине исхода из него части горожан, то есть, предопределено обнаружиться процессу морфологического и социального деструктурирования города.

4.2. Оба вида морфологии застройки достигли типологического максимума: как для альтернативы А1, так и для альтернативы А3 отсутствует возможность перехода в иной типологический вид. Это значит, что дальнейшее развитие будет происходить почти исключительно посредством лишь изменения величины строительной массы в теле города, остающегося неизменным в структурно-типологическом отношении.

Некоторые возможности видоизменения морфологических характеристик могут быть связаны с возрастанием степени полицентричности города – изменением соотношения и взаимосвязи «узлов активности» и «межузловых пространств».

5. С учётом пункта 4 следует гипотетически домыслить возможность/невозможность появления свойств операциональности у альтернативы А1 – у системы ЗПГ, которая могла бы противостоять несистеме ТАГ, заменить её.

Существуют три неотъемлемых условия, при одновременном наличии которых конструктивная альтернатива может быть обращена в операциональную – в целевую задачу по замене одной альтернативы другой альтернативой:

5.1) наличие альтернативы, которая имеет фундаментальные, долгосрочные преимущества по сравнению с текущей альтернативой – преимущества, оцениваемые объективно по комплексу позиций, ориентированных на интересы-потребности *бета-бенефициаров строительства*, то есть, всех горожан;

5.2) наличие субъектов принятия решений, которые готовы обеспечить процесс смены текущей альтернативы на новую альтернативу, более эффективную;

5.3) наличие одной из двух ситуаций, или наличие сразу двух ситуаций:

5.3.1) наличие такой ситуации, когда по истечении относительно непродолжительного периода времени для перехода от одной альтернативы к другой ранее установленные количественные характеристики роста объёмов жилья предположительно будут существенно превышены в условиях применения новой альтернативы градорегулирования;

5.3.2) наличие такой ситуации, при которой последствия многолетнего применения текущей альтернативы проявятся однажды в ощутимом падении спроса на жильё – на те морфологические виды застройки, которые производятся благодаря именно этой альтернативе.

Приходится учитывать, что на протяжении последних 30 лет сложилась и неизменно существует такая комбинация условий, когда имеется в наличии условие 5.1, но отсутствуют все иные условия 5.2 и 5.3. Есть основания полагать, что изменение такой комбинации условий может произойти не ранее чем через десятилетие и, скорее всего, в виде «неожиданного» наступления условия 5.3.2.

Таким образом, конструктивная альтернатива практикуемой в Москве несистеме ТАГ существует неизменно в виде системы ЗПГ, но в ближайшие годы, как и прежде, не суждено будет эту систему обратить в операциональную альтернативу исключительно по субъективным основаниям, определяемым интересами *альфа-бенефициаров строительства* – интересами, ставшими требованиями, защищаемыми специально созданным эксклюзивным законодательством.

Проще говоря, альтернатива существует объективно, но по субъективным основаниям её наличие должно отрицаться, либо должна отрицаться возможность её применения.

6. Некоторые особенности субъективного отношения к переходу, либо к неприятию перехода от несистемы ТАГ к системе ЗПГ характеризуются следующими положениями.

6.1. Ныне имеется высокая вероятность отрицания необходимости указанного перехода со стороны *альфа-бенефициаров строительства* по причинам:

- интересы-выгоды *альфа-бенефициаров строительства* не связываются с результатами градорегулирования в виде его объективно негативных морфологических проявлений – проявлений, которые до поры до времени не воспринимаются *бета-бенефициарами строительства* как негативные;

- имеется высокий уровень обеспеченности интересов-выгод *альфа-бенефициаров строительства* нормами эксклюзивного законодательства;

- наблюдается административное понуждение к выполнению намеренно нелимитированных для частей территории города верхних пределов строительства при

намеренном обеспечении отсутствия юридически значимых положений, которые понуждали бы соблюдать ценности пространственные – базовые и над-базовые.

6.2. Ныне имеется некоторая вероятность возникновения и выполнения фрагментарных мероприятий по обеспечению перехода от деформирующей город несистемы ТАГ к реструктурирующей город системе ЗПГ поскольку:

- система ЗПГ неупраздняема – её существование не может быть изъято из жизни и законодательства. Вот почему, до тех пор, пока существует несистема ТАГ, законодательство о градорегулировании обречено быть дуалистичным, противоречивым⁶⁷;

- из года в год возрастает и будет возрастать сложность выполнения мероприятий по сокращению наличия в законодательстве противоречивых норм, деструктивно воздействующих на процессы градорегулирования, а также на поддержание приемлемого уровня системности-комплексности развития города на основе таких противоречивых норм;

- наблюдается и будет всё более обнаруживаться последовательно возрастающая степень неприятия бета-бенефициарами строительства негативных морфологических результатов деятельности альфа-бенефициаров строительства вплоть до перспективы возникновения «анклавов запустения» в городской застройке.

7. С учётом положений 1-6 имеется возможность обозначить тематические контуры предстоящего конструирующего цикла исследований в условиях продолжения применения деформирующей город несистемы ТАГ:

- теория системного градорегулирования (вопросы из серии Б1);

- теория и практика законодательного обеспечения градорегулирования (вопросы из серии Б2);

- теоретическая и методологическая поддержка фрагментарных мероприятий по возвращению из несистемы ТАГ в систему ЗПГ, включая отработку рекомендаций по методике установления градостроительными регламентами предзаданной, смоделированной целевым образом морфологии застройки на локальных территориях города (вопросы из серии В3).

3. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ: третий предстоящий «прогнозирующий» цикл исследования связи между морфологией застройки и градорегулированием: предварительные итоги, упреждающие то, что ещё предстоит выполнить

⁶⁷ См. дуализм законодательства о градорегулировании.

Посредством исследований предшествующих циклов – объяснительного и конструирующего – как бы сами собой, загодя открылись особенности прогнозирующего цикла исследований, которые определяются следующими положениями.

1. **Морфология застройки** (МЗ) большого города, последовательно максимизируясь под действием одного из двух **типов градорегулирования**, приобретает либо типологический вид МЗ конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной, либо МЗ выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной. Далее и тот, и другой типологический вид МЗ остаются навсегда неизменными.

Возможны лишь их модификации – приобретение дополнительного признака полицентричности с большей, или меньшей степенью его выраженности.

2. В силу положения 1 прогностический цикл исследований морфологии застройки больших городов, казалось бы, должен утратить смысл по причине того, что заведомо ясны их главные результаты. На самом деле прогностические морфологические исследования города должны быть переориентированы с (а) изучения наполнения территории города строительными объёмами на (б) изучение наполнения жизнью строительных объёмов на территории города, достигшего максимального уровня относительно стабильной морфологии застройки. При такой переориентации возникают, в частности, такие вопросы для прогностических исследований (см. вопросы серии Г):

- вопросы общенационального и межрегионального уровней – вопросы «стягивания» населения в центральные города, пределы и последствия этого процесса, инструменты на него целевого воздействия, возможности и предполагаемые сроки обращения вспять этого процесса;

- вопросы местного уровня – вопросы прогнозирования процессов потребления и отказа от потребления застройки, создаваемой в условиях применения несистемы ТАГ, вопросы прогнозирования развития **феномена безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе**, иные вопросы, связанные с наполняемостью динамичной жизнью относительно стабильной морфологии застройки – выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной.

4. ПРИЛОЖЕНИЯ

4.1. Вопросы о нормах действующего законодательства, предопределённых интересами-потребностями альфа-бенефициаров строительства, - нормах, посредством которых потребовалось обеспечить, а потому и было обеспечено функционирование несистемы точечного-административного градостроительства

Данный раздел приложения возник как необходимость дополнить пункт 1.11 основного текста («Вопросы (В-1.2) о связи ...»), где логика последовательного изложения темы заставила поставить вопрос так: *какой обречена быть та часть раздвоенного законодательства о градорегулировании, которая создавалась в предшествующие три десятилетия, донныне создаётся и сохраняется для обеспечения беспрепятственного функционирования несистемы точечного-административного градостроительства (несистемы ТАГ)?* Сначала напомним о начале ответа на этот вопрос, а затем перейдём к рассмотрению связей между негласно существующими требованиями в отношении несистемы ТАГ и нормами законодательства, эти требования оформившими.

Аналитическая технология подтверждения гипотезы о том, что определённая часть законодательства строится на принципе приоритетной и безусловной максимизации локальной-точечной прибыли для **альфа-бенефициаров строительства** (принцип А) сопрягается с иным принципом - принципом намеренного неустановления **ценностей пространственных базовых**, включая неустановление соответствующих запретов-требований (принцип Б). Эти два принципа неразрывно связаны, поскольку неустановление запретов (принцип Б) есть неременное условие для неконтролируемой свободы получения максимальной прибыли альфа-бенефициарами строительства (принцип А).

Состоявшееся подтверждение указанной гипотезы не столько позволяет, сколько уже прямым образом понуждает-принуждает сформулировать требования, которые как бы существовали «всегда», но никогда не формулировались открыто-публично, - требования которым неуклонно следует законодательная деятельность альфа-бенефициаров строительства по созданию, максимальному воплощению и защите от упразднения несистемы точечного-административного градостроительства. Это четыре вида следующих требований:

(1) требование неустановления в законодательстве параметрических запретов-пределов на создание произвольной застройки ради юридического утверждения-гарантирования максимальной свободы для альфа-бенефициаров строительства создавать в любом объёме любую застройку в любом месте города;

(2) требование утверждения несистемного подхода к градорегулированию, вводимого через негласное требование неустановления в законодательстве юридически значимых параметрических связей между генеральным планом (ГП) и правилами землепользования и застройки (ПЗЗ);

(3) требование о создании эксклюзивных норм законодательства, посредством которых ради максимизации несистемы точечного-административного градостроительства надлежит нейтрализовывать вплоть до упразднения те нормы, которые поддерживают

функционирование подлинного градорегулирования - системы зонального-правового градорегулирования;

(4) требование поддерживать умолчания о том, что благодаря усилиям альфа-бенефициаров строительства создано законодательство, которое по причине его противоречивости-раздвоенности не может обеспечивать эффективное функционирование системы градорегулирования, и что в отношении такого законодательства должна быть принята и реализована программа исправления его ошибок.

Дадим краткую характеристику каждому из отмеченных видов требований с указанием норм законодательства, оформивших эти требования.

Общее требование (1) неустановления в законодательстве параметрических запретов-пределов на создание произвольной застройки ради юридического утверждения-гарантирования максимальной свободы альфа-бенефициарам строительства создавать в любом объёме любую застройку в любом месте города. Это общее первичное требование выполняется посредством явного, или не явного введения в законодательство ряда производных требований, в частности, указанных ниже требований второго и третьего уровней.

Производное требование (1.1), состоящее в том, что ради обеспечения абсолютной свободы альфа-бенефициарам строительства необходимо всемерно противодействовать установлению посредством градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки (ПЗЗ) юридически значимых границ между параметрическими областями дозволенного и недозволенного в отношении застройки. Особенность этого производного требования (1.1), впрочем, как и иных подобных требований, такова, что его выполнить непротиворечиво-честно невозможно в принципе. Но поскольку это требование существует до тех пор, пока существует несистема ТАГ, то его надо выполнить, несмотря ни на что, а значит, посредством иных способов, то есть, посредством выполнения неких требований производных от требования (1.1). Проистекающая из общего-базового требования (1) «специальная логика» понуждает задействовать требования нелогичные, но зато сугубо практичные, например, производное требование (1.1.1) и производное требование (1.1.2).

Производное требование (1.1.1), предопределённое логикой максимизации **несистемы ТАГ** и состоящее в том, что отсутствие всякой возможности формально отказаться от принятия градостроительных регламентов в составе ПЗЗ должно понудить-заставить альфа-бенефициаров строительства в определённый исторический момент всё же совершить формальное и предосудительное действие по утверждению ПЗЗ, которые прямым образом должны противоречить требованиям федеральных законов. Это производное требование

(1.1.1) неизбежно и с мнимым успехом было выполнено посредством принятия псевдо-ПЗЗ Москвы⁶⁸.

Другое производное требование (1.1.2), предопределённое логикой максимизации несистемы ТАГ и состоящее в том, что даже в условиях наличия соответствующих законодательству, рационально организованных ПЗЗ, должна быть законодательно установлена юридическая возможность аннулировать действие тех положений ПЗЗ, которые ограничивают параметрические пределы создаваемой застройки ради упразднения-расширения таких пределов посредством фактического отказа от применения публичного института правового-градостроительного зонирования и обращения его в институт сугубо административный, не правовой. По внутренней логике существования несистемы ТАГ это требование (1.1.2) обращается в производное требование (1.1.2.1) и производное требование (1.1.2.2).

Производное требование (1.1.2.1), предопределённое логикой максимизации несистемы ТАГ и состоящее в том, что должна быть законодательно обеспечена возможность всегда, везде, быстро и гарантированно менять градостроительные регламенты ПЗЗ так, чтобы они стали бы максимально соответствовать точечным-площадочным намерениям застройщиков и иных альфа-бенефициаров строительства⁶⁹.

Другое производное требование (1.1.2.2), предопределённое логикой максимизации несистемы ТАГ и состоящее в том, что законодательно должна быть обеспечена возможность для особо инициативных и заинтересованных альфа-бенефициаров строительства в лице представителей муниципальной, региональной власти (а) не устанавливать в составе градостроительных регламентов ПЗЗ определённые виды параметрических ограничений застройки при том, что (б) на «освобождённых» от таких регламентов территориях параметры застройки индивидуальным образом будут устанавливаться по произвольному усмотрению главы уполномоченного органа⁷⁰.

⁶⁸ Речь идёт о ПЗЗ, утверждённых Постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 N 120-ПП (с последующими изменениями) "Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы". Доказательства того, что эти правила противоречат федеральным законам и сути правового градорегулирования см.

- текст по адресу:

[https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20\(27%2012%2016\)+15%2001%2020.pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20(27%2012%2016)+15%2001%2020.pdf);

- ответ на вопрос 1.5.4 в тексте по адресу:

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

См также *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

⁶⁹ Это требование «успешно» было выполнено посредством принятия Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ, которым в ГрК РФ была введена в часть 14 статьи 31. Подробно см. об этом вопрос 1.2.2 в тексте по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁷⁰ Это требование «успешно» было выполнено посредством введения в статью 38 ГрК РФ части 1.1 и обеспечения возможности совместного применения этой части с частью 6 статьи 36 ГрК РФ. Подробно об этом см. вопрос 1.3.2.2 в тексте по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

Общее требование (2) – негласное, предопределённое интересами-потребностями альфа-бенефициаров строительства требование утверждения несистемного подхода к градорегулированию, вводимое посредством умолчания о необходимости установления в законодательстве юридически значимых параметрических связей между генеральным планом (ГП) и правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). На операциональном уровне это общее требование (2) должно быть преобразовано, а потому и было преобразовано в производные требования (2.1), (2.2) и (2.3).

Производное требование (2.1), предопределённое логикой максимизации несистемы ТАГ и состоящее в том, что критически важным для неупразднения, существования и функционирования этой несистемы является не только молчаливое предъявление и выполнение указанных выше требований вида (1.1.1), (1.1.2.1), (1.1.2.2), но и обеспечение для них идеологического фундамента – утверждение несистемного подхода к градорегулированию, а обеспечение несистемности – это обеспечение разрыва связей между документами градостроительного проектирования, прежде всего между ГП и ПЗЗ, а исходным условием для обеспечения разрыва таких связей является ничто иное, как выхолащивание ГП - обращение ГП в юридически незначимый документ, а такая незначимость возникает, когда выполняется требование о неустановлении в ГП юридически значимых рамочных пределов для значений максимальных объёмов застройки применительно ко всей территории города и его отдельным частям. Это требование (2.1) неизбежно и успешно (сугубо для утверждения несистемы ТАГ) было выполнено посредством соответствующих изменений статьи 23 ГрК РФ⁷¹.

Производное требование (2.2), предопределённое логикой максимизации несистемы ТАГ и состоящее в том, что однажды молчаливо заявленная как цель и воплощённая соответствующими нормами законодательства несистемность градорегулирования (см. выше состоявшееся выполнение требования 2.1) должна последовательно распространяться путём всё большего расширения области неопределённости, например, в виде фактического отказа от использования института территориального планирования – отказа от установления ареалов предельного распространения, или сужения ареалов вредного воздействия

⁷¹ Для соблюдения интересов альфа-бенефициаров строительства относительно блокирования установления в генеральных планах указанных юридически значимых пределов были внесены соответствующие изменения в статью 23 ГрК РФ посредством Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ. См. об этом, например, вопрос 2.3.4 в тексте по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

производств на урбанизированные территории – отказа от установления, начиная с ГП, юридически значимых границ распространения санитарно-защитных зон⁷².

Производное требование (2.3), предопределённое логикой максимизации несистемы ТАГ и состоящее в том, что псевдо-фундамент, заложенный результатами выполнения требований (2.1) и (2.2), должен использоваться как псевдо-идеологический плацдарм для предъявления намерений по дальнейшему упразднению иных юридически значимых положений института территориального планирования – для предъявления не обеспеченных логикой разума попыток заменить ГП некими юридически незначимыми документами с новыми названиями (например, «мастер-план»), призванными освободить альфа-бенефициаров строительства, включая администрации городов, от юридически значимой ответственности за выполнение положений ГП. Это требование по законам инерции незавершённого мышления неизбежно должно быть заявлено и, действительно, было заявлено, однако, его реализация состояться не может в области логики, но может состояться исключительно в области той практики, которая утверждается несистемой ТАГ⁷³.

Общее требование (3) о создании эксклюзивных-специальных норм законодательства, посредством которых ради гарантирования неупразднения и максимизации несистемы точечного-административного градостроительства надлежит всемерно нейтрализовать вплоть до упразднения нормы, поддерживающие функционирование подлинного градорегулирования - системы зонального-правового градорегулирования. На пути наступательного продвижения в последнее десятилетие к максимальному состоянию несистемы ТАГ предопределено было обнаружить идею спасительную-кардинальную – идею, состоящую в том, чтобы посредством эксклюзивных, специально придуманных норм законодательства «перепрыгнуть» через все системные препятствия на пути утверждения несистемы – упразднить действие законодательных положений системы зонального-правового градорегулирования применительно к избранным территориям и, или применительно к избранным периодам времени, которые должны признаваться чрезвычайными. Это общее требование (3) на операциональном уровне должно быть преобразовано, а потому и было преобразовано в детализированные, производные требования (3.1) и (3.2).

⁷² Это требование неизбежно и успешно для утверждения несистемы ТАГ было выполнено посредством совокупности норм в различных федеральных законах. См. об этом текст по адресу: [https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20\(09%2003%2019\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20(09%2003%2019).pdf)

⁷³ Подробно об этом см. вопрос 2.1.2 в тексте по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

Производное требование (3.1), воплощённое в новейшем законодательстве, состоящее в том, что проекты комплексного развития территорий (КРТ) должны подготавливаться не в контексте ранее утверждённых системных документов градорегулирования (ГП и ПЗЗ), включая их подготовку с позиций реализации КРТ, а вопреки их положениям - посредством экстренных проектов планировки территорий (ППТ) с последующим принудительным и срочным внесением изменений «задним числом» в ГП и ПЗЗ в соответствии с ППТ, которые законом специально освобождены от ранее установленных юридически значимых максимальных значений параметров застройки (по плотности, этажности и проч.), - проектов, которые по причине того, что законом им навязана абсолютная приоритетность перед другими документами, заведомо должны отрицать возможность системности и рациональности для институтов территориального планирования и правового-градостроительного зонирования. Непредвзятый анализ обнаруживает неизбежную противоречивость и деструктивность указанной идеи, внедрённой в новейшее законодательство. Тем не менее, требование (3.1) как бы успешно (но сугубо для утверждения несистемы ТАГ) было выполнено посредством внесения соответствующих изменений в ГрК РФ⁷⁴.

Производное требование (3.2), воплощённое последними новеллами законодательства, состоящее в том, что в период, длящийся вплоть до истечения 2022 года⁷⁵, отдельные инициативные проекты застройщиков и иных бенефициаров строительства могут выполняться вопреки положениям утверждённых документов градостроительного проектирования – ГП и ПЗЗ – с последующим принудительным внесением в них изменений согласно специально утверждённым проектам планировки территорий в соответствии с фрагментарными интересами-намерениями альфа-бенефициаров строительства, реализуемыми вне градостроительного контекста. Также, как и в отношении предшествующего требования (3.1), с очевидностью обнаруживается противоречивость и, соответственно, деструктивность указанной идеи, внедрённой в новейшее законодательство. Тем не менее, требование (3.2) как бы успешно (но сугубо для утверждения несистемы ТАГ) было выполнено посредством принятия соответствующего федерального закона⁷⁶.

Общее требование (4) умалчивает о том, что благодаря усилиям особо заинтересованных альфа-бенефициаров строительства наконец-то создано к настоящему

⁷⁴ Более подробно о содержании и особенностях реализации требования (3.1) см.: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

⁷⁵ С высокой вероятностью увеличения длительности этого периода за счёт установления более отдалённых временных рубежей, чем конец текущего 2022 года.

⁷⁶ Более подробно о содержании и особенностях реализации требования (3.2) см.: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>

времени такое законодательство, которое по причине его очевидной противоречивости-раздвоенности не может обеспечивать эффективное функционирование системы градорегулирования, и что в отношении такого законодательства должна быть принята и реализована программа исправления его ошибок. Действующее законодательство о градорегулировании, будучи противоречивым-раздвоенным, обладает следующими особенностями в той его части, которая обслуживает несистему ТАГ:

(а) противоречия, содержащиеся в этом законодательстве, являются настолько очевидными, что их невозможно не обнаружить всякому человеку, обладающему элементарными навыками логического-непротиворечивого мышления;

(б) то, что невозможно не обнаружить, демонстративно не обнаруживается и, соответственно, вообще не определяется на протяжении прошедших долгих лет и впредь как законодательная проблема, безусловно требующая безотлагательного решения;

(в) существование факта «б» невозможно объяснить иначе, как только намерением содействовать тому, чтобы то, что невозможно не обнаружить, не становилось бы публично обнаруженным максимально долгое время, поскольку, чем дольше будет длиться период необнаружения очевидных противоречий в законодательстве, тем больший объём материальных выгод будет приобретаться *альфа-бенефициарами строительства*.

Поэтому жизненно важным требованием для обеспечения самого существования несистемы ТАГ становится недопущение обнаружения того, чего не обнаружить невозможно, а выполнить это экстравагантное требование нельзя никаким иным образом, как только намеренными умолчаниями. На операциональном уровне это общее требование (4) должно быть детализировано, а потому и было детализировано, например, в частных, производных требованиях (4.1), (4.2), (4.3).

Производное требование (4.1) о соблюдении следующих умолчаний, которые исключительно для утверждения несистемы ТАГ должны выполняться, а потому и были выполнены посредством:

(4.1а) умолчаний относительно существующего многие годы неправомерного отказа от необходимости признания того очевидного юридического факта, что ПЗЗ Москвы противоречат федеральным законам и должны быть признаны недействительными⁷⁷;

(4.1б) умолчаний о принципиальном отсутствии возможности законодательным образом обеспечить рациональные условия для создания наёмных-арендных домов (столь необходимых для эффективного функционирования экономики на урбанизированных

⁷⁷ См. феномен правил землепользования и застройки для Москвы, а также тексты: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf (вопросы 1.5.4, 1.5.5); [https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20\(27%2012%2016\)+15%201%2020.pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20(27%2012%2016)+15%201%2020.pdf)

территориях) без применения института правового-градостроительного зонирования – того института, который намеренно отвергается несистемой ТАГ;

(4.1в) умолчаний о принципиальном отсутствии возможности законодательным, непротиворечивым образом определить юридический статус апартаментов без введения понятия «многофункциональный объект-комплекс», а такое понятие не может быть введено в законодательство никаким иным образом, как только посредством применения института правового-градостроительного зонирования – того института, который намеренно отвергается несистемой ТАГ.

Производное требование (4.2) о соблюдении следующих умолчаний, которые исключительно для утверждения несистемы ТАГ должны выполняться, а потому и были выполнены посредством:

(4.2а) умолчаний о фактическом упразднении института территориального планирования, на законодательном уровне состоявшемся благодаря неоправданному устранению юридически значимых положений из генеральных планов и иных подобных документов – устранению положений, в том числе, предназначенных для определения планируемых границ распространения, сужения, нераспространения ареалов вредного воздействия (в виде, например, санитарно-защитных зон) на окружающие территории, включая территории жилого назначения⁷⁸;

(4.2б) сохранения иного вида умолчаний о желаемом для альфа-бенефициаров строительства и потому состоявшемся узаконении мнимой правомерности отказа власти от системного регулирования экологической ситуации на урбанизированных территориях и наступления неизбежного логико-правового следствия такого отказа в виде создания ситуации принципиального отсутствия возможности именно для системного регулирования, которое в условиях деформированной логики должно быть замещено, а потому и было замещено псевдо-регулированием - противоречивыми и деструктивными процедурами установления соответствующих границ, прежде всего СЗЗ⁷⁹.

Производное требование (4.3) о соблюдении следующих умолчаний, которые исключительно для утверждения несистемы ТАГ должны выполняться, а потому и были выполнены посредством:

⁷⁸ См. главу 2 в тексте: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁷⁹ См. текст: [https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20\(09%2003%2019\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20(09%2003%2019).pdf)

(4.3а) умолчаний о наличии противоречивого-раздвоенного законодательства о градорегулировании;

(4.3б) умолчаний о необходимости подготовки и реализации программы исправления ошибок законодательства о градорегулировании⁸⁰.

4.2. Вопросы о трёх видах парных связей между типами градорегулирования и ими предопределяемыми видами морфологии застройки больших городов

К тексту данного приложения произошло переадресование из основного текста (точнее, из пункта 1.13.1.4), когда в процессе анализа возник вопрос *«Почему в большом городе, развитие которого направляется несистемой ТАГ, должно быть гарантированным образом обеспечено отсутствие такой морфологии застройки, высотность которой уменьшалась бы в направлении от центра к периферии города»?*

Чтобы приобрести доказательный ответ на поставленный вопрос придётся посредством сопоставлений осмыслить виды морфологии застройки больших городов – всех трёх основных видов, явленных в логике и, соответственно, в исторической практике: (А) морфология конусообразная, (Б) морфология ковшеобразная, (В) морфология плоская. По результатам анализа выяснится, среди многого иного, как происходит максимизация этих видов морфологии застройки и, соответственно, для них будут найдены уточнённые названия, более точно отражающие суть изучаемых явлений.

(А) Почему возникает конусообразная-территориально-дифференцированная-поляризованная морфология застройки больших городов (в центре, или вокруг центра высокоплотная, высокоэтажная застройка, при том, что плотность и этажность застройки снижается по направлению от центра к периферии)? Указанная морфология неизбежно возникает по совокупности следующих обстоятельств и причин, неразрывно друг с другом связанных.

(А1) Существуют суверенные собственники недвижимости, они же свободные индивиды-субъекты экономической деятельности.

(А2) Субъекты вида (А1) обладают правом выбирать место проживания и виды приобретаемого, арендуемого жилья сообразно своим предпочтениям и финансовым возможностям.

⁸⁰ Вариант проекта такой программы см. главу 6 в тексте по адресу:
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf.

(А3) В условиях, характеризуемых пунктами А1 и А2, предопределено существовать *ценностям пространственным базовым*, которым в исторической перспективе суждено приобрести юридически значимый статус посредством соответствующих актов правового-градостроительного зонирования – посредством применения *системы зонального-правового градорегулирования*. Таков исходный универсальный закон градорегулирования, но его действие обнаруживается только при наличии начального условия А1.

(А4) Другой универсальный закон градорегулирования описывает процесс выбора жилья – выбора между двумя видами предпочтений: предпочтением жить ближе к центру в относительно небольшом жилье, либо предпочтением иметь относительно просторное жильё с земельным участком, но относительно далеко от центра. Баланс таких предпочтений образует конусообразную морфологию застройки: чем дальше от центра, тем менее плотная и менее высокая застройка.

(А5) Конусообразная морфология застройки указывает на третий универсальный закон градорегулирования – на зональность права в городе⁸¹ как равенство параметрических прав строительства для каждого земельного участка в пределах каждой территориальной зоны, включая равенство прав строить неограниченную по этажности застройку в минимальном количестве (в одной-двух-трёх) особых частей города. Для такой морфологии застройки характерным является поляризованное сочетание взаимодополняющих друг друга двух видов территориальных зон (ТЗ) – лимитированных и нелимитированных: 1) территориальных зон для застройки, лимитированной параметрическими пределами (базовыми и над-базовыми ценностями пространственными, отражёнными в градостроительных регламентах); 2) территориальных зон для застройки, нелимитированной параметрическими пределами – территориальные зоны для небоскрёбов.

(А6) Совокупность перечисленных условий и обстоятельств не даёт застройщикам возможности действовать иначе, как только создавать конусообразную морфологию застройки – нет возможности нарушать универсальные законы градорегулирования, воплощённые в местном нормативном правовом акте правового-градостроительного зонирования. Например, нет возможности создавать на периферии города несоответствующую его рациональному устройению высотную застройку.

На практике примеры конусообразной морфологии застройки могут быть обнаружены с разной степенью выраженности универсальных и конкретных проявлений, но она никак не может быть упразднена преобразованием её в иной морфологический вид, поскольку: 1) не могут быть упразднены базовые и над-базовые ценности пространственные, закреплённые

⁸¹ См. *принцип зональности в градорегулировании*.

правовым-градостроительным зонированием, также неупразднимым; 2) даже при гипотетическом варианте возникновения сверхмощного давления на застройщиков со стороны вдруг несоразмерно возросшего спроса на жильё такой спрос будет полностью воспринят-поглощён и перераспределён по широкому диапазону предлагаемых видов жилища (начиная с наёмного жилья), представленного как в территориальных зонах «лимитированных», так и «не лимитированных - безразмерных» (см. пункт А5), в том числе поглощён наращиванием объёмов предложения жилья – наращиванием, которое обречено происходить исключительно согласно предзаданным юридически значимым морфологическим предписаниям.

(Б) Почему возникает ковшеобразная-территориально-недифференцированная-неполяризованная морфология застройки больших городов (этажность жилой застройки возрастает по направлению от центра к периферии)? Указанная морфология неизбежно возникает по совокупности следующих обстоятельств и причин.

(Б1) По причине случившегося в результате неких исторических событий намеренного упразднения института частной собственности на земельные участки и иные объекты недвижимости перестали существовать суверенные собственники недвижимости, они же индивиды-субъекты свободной экономической деятельности (сравни Б1 и А1).

(Б2) Субъекты, сменившие субъектов вида (Б1), не обладают правом выбирать место проживания и виды приобретаемого, арендуемого жилья сообразно своим предпочтениям и финансовым возможностям (в том числе и по причине отсутствия юридической возможности «приобретать и арендовать» жильё). Вместо такого упразднённого права должно быть введено, а потому и было введено право государства справедливо распределять жильё между гражданами сообразно наличным ресурсам, сконцентрированным исключительно у государства.

(Б3) Справедливое распределение жилья не может быть иным, как только следующим:

- строго экономным. Это значит, что типология жилья должна быть предельно обуженной, например, в части малой широты диапазона размеров квартир от самых маленьких до самых больших;

- основанным на признании *ценностей пространственных базовых*⁸² - на признании запретов⁸³ создавать объекты-пространства меньше минимально допустимого размера по требованиям безопасности, а также запретов, обусловленных требованиями минимального уровня инфраструктурного обеспечения-обслуживания жилья;

⁸² См. *ценности пространственные – базовые и над-базовые.*

⁸³ См. *запреты в градорегулировании.*

- основанным на негласном, но на фактически существующем запрете признавать *ценности пространственные над-базовые*⁸⁴ – те ценности, которые: 1) связаны с возможностью выбора того, что больше минимального-необходимого; 2) становятся юридически оправданными-возможными никак иначе, как только посредством их предъявления в виде градостроительных регламентов правового зонирования. Указанный запрет оправдан и необходим по причине невозможности и, соответственно, бессмысленности и недопустимости признавать ценности, несопоставимые с задачами сохранения исходного условия (Б1).

Иными словами, в условиях вида (Б1) не только «отменяется» (до поры до времени) универсальный закон градорегулирования, который навсегда отменить невозможно (см. А3), но он должен намеренно отторгаться ради утверждения эксклюзивного способа управления развитием города – ради утверждения нормативно-административного градостроительства⁸⁵.

(Б4) Какой морфологии застройки большого города в процессе его роста-развития предопределено быть создаваемой в условиях временного применения нового (в исторической перспективе) типа градорегулирования, называемого градостроительством?

В указанных условиях главный закон – это абсолютный приоритет экономических факторов над всеми иными, включая пространственно-средовые факторы. Этот закон выражается формулой «минимальные затраты – максимальные эффекты количественные» - формулой, транслируемой в следующие производные законы.

(Б4.1) Закон-требование уменьшения удельных затрат на каждую единицу строительной продукции за счёт последовательного увеличения: (1) размеров зданий, включая высоту-этажность, невзирая на их несоответствие предпочтениям людей, связанных с такой сущностью как соразмерная человеку застройка; (2) планировочных единиц путём отказа от кварталов (и, соответственно, дворовой-квартальной застройки) и перехода к микрорайонам с возрастанием их площади и утверждением «свободной планировки», создаваемой, в том числе, гипертрофированными по размерам зданиями – выполнением действий, которые были по своему закономерными-неизбежными и свидетельствовали о фактическом отказе от требований создания соразмерной человеку застройки.

(Б4.2) Закон-требование недопущения «человеяников» - неизбежный закон, поскольку государство как фактически единственный застройщик должно было заботиться о своей непорочной репутации, а для этого должны были приниматься универсальные нормативы, не

⁸⁴ См. *ценности пространственные – базовые и над-базовые*.

⁸⁵ См. *градорегулирование и градостроительство*, а также *типы градорегулирования; виды морфологии застройки*.

позволяющие строить объекты и создавать пространства в размерах меньше минимально необходимых-допустимых.

(Б4.3) Закон-следствие действий законов Б4.1 и Б4.2 – «закон неизбежности возникновения вывернутой наизнанку морфологии застройки» поскольку:

- в условиях роста численности населения города происходит его территориальное разрастание, неизбежно влекущее за собой рост затрат на создание новых транспортных и инженерно-технических коммуникаций на периферии города;

- рост этих затрат надо компенсировать. Для этого нет иного способа, как только уменьшать ещё больше удельные затраты на каждую единицу жилищной продукции, а сделать это можно не иначе, как всё более и более «гигантизируя» жилую застройку, в том числе, повышая её этажность на периферии.

Вот почему неизбежно быть тому, чтобы возрастала этажность жилой застройки по направлению от центра к периферии города – чтобы морфология застройки была бы ковшеобразной – противоположной традиционным представлениям о подлинном городе.

Что должно происходить после того, как этот вид морфологии застройки примет свой завершённый, окончательный образ? Действительно, такой образ застройки является максимальным проявлением ковшеобразного типа застройки в том смысле, что дальше двигаться уже некуда – количественные изменения (наращивание объёмов застройки) уже не смогут возвысить ставшее максимальным качество в виде абсурдного состояния города в его визуальном и функциональном проявлениях. Невозможность качественных изменений несмотря на самые значительные количественные приращения – это свидетельство того, что достигнут тупик. Должно было случиться и случилось так, что тупик этот обнаружился одновременно в двух проявлениях – экономическом и морфологическом.

Этот тупик является точкой отсчёта, или развилкой для нового этапа развития событий по одному из двух направлений:

- по направлению (А) возвращения к некогда отвергнутому правовому градорегулированию и посредством его использования выправления деформированной морфологии застройки города в сторону обретения её забытого конусообразного состояния;

- по направлению (Б) продолжения практики социалистического градостроительства и усиления деформаций ковшеобразной морфологии застройки города.

Предопределено было, чтобы события развивались по направлению (Б) с некоторыми модификациями, то есть, от направления (Б) по направлению (В).

(В) Почему возникает выравненная-плоская-территориально-недифференцированная-неполяризованная морфология застройки в больших городах (высокоэтажная застройка

зданиями в виде тычков-торчков равномерно распределена по всей территории города – будь то центр, либо периферия)? Для обретения доказательного ответа на этот вопрос лучше всего обратиться к примеру максимальному – примеру Москвы. Здесь указанный вид морфологии застройки возникает как модифицированное продолжение ковшеобразной-территориальнонедифференцированной-неполяризованной морфологии застройки социалистического типа – возникает через тридцать лет после однажды достигнутого тупика максимизации, исчерпания потенциала предшествующего вида застройки. Плоской-территориальнонедифференцированной-неполяризованной морфологии застройки суждено неизбежно и последовательно создаваться в современной Москве по совокупности следующих обстоятельств и причин.

(В1) По причине случившегося в результате неких исторических событий возвращения в практику существования людей института частной собственности на земельные участки и иные объекты недвижимости - возвращения суверенных собственников недвижимости, индивидов-субъектов свободной экономической деятельности (сравни В1 с Б1 и А1).

(В2) Субъекты вида В1 (равно, как и субъекты вида А1) обладают правом выбирать место проживания и виды приобретаемого, арендуемого жилья сообразно своим предпочтениям и финансовым возможностям.

(В3) Сразу после возникновения ситуаций, обозначенных пунктами В1 и В2, и на долгое время вперёд должно было происходить, а потому и происходило создание жилья не под диктовку спроса, но исключительно под диктовку предложения – потребностей *альфа-бенефициаров строительства*. Чтобы понять эту неизбежность следует обратиться к сопоставлению того, почему и как жильё создаётся под диктовку «капризного спроса» в условиях применения системы зонального-правового градорегулирования (В3.1), и того, почему и как жильё создаётся под диктовку «неумолимого и скудного предложения» в условиях применения несистемы точечного-административного градостроительства (В3.2).

(В3.1) *Почему и как жильё создаётся под диктовку «капризного спроса» в условиях применения системы зонального-правового градорегулирования?* Потому, что:

- спрос исходно дифференцирован в сознании людей как связь типов жилья с типами мест его расположения;

- указанным образом исходно дифференцированный в сознании людей спрос на разные типы жилья отображён в местном законе правового градорегулирования – в местных правилах землепользования и застройки, в ПЗЗ;

- застройщики принуждены создавать жильё не иначе, как только сообразно местному закону правового градорегулирования (ПЗЗ) – сообразно «капризному спросу» покупателей, и лишь потом – сообразно своим представлениям о коммерческой выгоде.

(В3.2) Почему и как жильё создаётся под диктовку неумолимого и типологически скудного предложения в условиях применения несистемы точечного-административного градостроительства? Потому, что:

- спрос не может быть абстрактным, он ориентирован на реальность, а реальность для не самых богатых людей исходно представлена узкой-универсальной типологией жилья без её увязывания с типологией мест расположения жилья, а такое увязывание есть ничто иное, как правовое-градостроительное зонирование, которое при **несистеме точечного-административного градостроительства** должно отторгаться и, действительно, оказалась отторгнутой⁸⁶;

- при критическом недостатке предложения спрос не может диктовать направления развёртывания сферы предложения – не может понуждать к принятию местного закона, дифференцирующего жильё и распределяющего его по различным территориальным зонам, не может, если это невыгодно застройщикам и иным альфа-бенефициарам строительства;

- при отсутствии соответствующего понуждения местным законом правового-градостроительного зонирования (при отсутствии ПЗЗ, либо при фиктивном наличии ПЗЗ) застройщикам выгодно сохранять некогда сложившуюся узкую типологию жилья, одинаковую для всех территориальных зон города, поскольку это соответствует главному принципу их деятельности, состоящему в минимизации затрат и максимизации прибыли.

Таким образом, в условиях применения несистемы точечного-административного градостроительства жильё обречено создаваться в большей степени под диктовку типологически обуженного предложения, чем в соответствии с относительно широкими потребностями дифференцированного спроса⁸⁷.

(В4) Ради удовлетворения потребностей альфа-бенефициаров строительства неизбежно должно было состояться оформление на практическом и законодательном уровнях несистемы точечного-административного градостроительства. Эта необходимость была реализована в максимальном виде⁸⁸.

(В5) Наряду с многочисленными проявлениями связи между несистемой ТАГ и выравненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной морфологией застройки существуют главные причины возникновения и утверждения этой связи, которые состоят в следующем.

(В5.1) Каждый земельный участок в городе как в формально-юридическом, так и в содержательно-практическом отношениях является независимым от всех иных земельных

⁸⁶ См. феномен правил землепользования и застройки для Москвы.

⁸⁷ См., в частности, пункты основного текста, где обсуждаются, например, причины отсутствия арендного жилья коммерческого.

⁸⁸ См. феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании.

участков, а также равен каждому иному земельному участку в том смысле, что его строительный потенциал заведомо не определён, то есть является «бесконечным» настолько, насколько застройщик обладает ресурсами эту «бесконечность» реализовать, нетранспарентно-непублично взаимодействуя с администрацией города.

(B5.2) В указанных условиях суждено конкуренции застройщиков развёртываться под диктовку следующих положений:

- если в разных местах города строятся два здания с одинаковыми удельными затратами на строительство 1 кв. метра площади здания, то выиграет конкуренцию тот застройщик, который построил здание ближе к центру, поскольку продать свои квадратные метры он сможет по более высокой цене;

- чтобы не проиграть конкуренцию, застройщик, чей земельный участок размещается ближе к периферии, должен будет уменьшить величину удельных затрат на строительство 1 кв. метра своего здания, а для этого он должен будет увеличивать его габариты, включая высоту-этажность.

В этом состоит экономический мотор несистемы ТАГ,двигающий морфологию застройки в сторону повсеместного, без разбора осуществляемого возрастания высоты-этажности зданий, расположенных также и на периферии города. В итоге должно происходить следующее: доставшееся в наследство новым горожанам прежняя вывернутая наизнанку ковшеобразная морфология застройки должна преобразовываться в выравненную-плоскую-неполяризованную морфологию прежде всего за счёт массового появления зданий в виде тычков-торчков и «неприкаянных небоскрёбов».

(B6) *Почему выровненная-плоская-территориально-недифференцированная-неполяризованная морфология застройки менее эффективна по сравнению с конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной морфологией застройки?* В силу главной причины, состоящей в том, что применение несистемы ТАГ повсеместно обеспечивает недоиспользование *градостроительного потенциала территории* почти каждой площадки в городе и всей территории города в целом. Эта главная причина имеет два проявления:

- происходит смешение на локальном уровне того, что не должно смешиваться, поскольку при таком «недружественном» смешении разнородные функции взаимно сдерживают, демпфируют развитие друг друга, происходит игнорирование *ценностей пространственных базовых*, не подлежащих упразднению;

- утверждается неполяризованность – недоразвёрнутость того, что должно быть развёрнуто максимальным образом на разных полюсах-территориях ради одновременно и сохранения базовых ценностей пространственных, и обеспечения возможностей для

предположительно нелимитируемого, непредсказуемого и безграничного развития города в будущем.

(В7) *Каковы перспективы у выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной морфология застройки?* Имеются два варианта – гипотетически и практический

Гипотетический вариант: преобразование в более эффективную конусообразную-территориально-дифференцированную-поляризованную морфологию застройки. Однако, эта перспектива вскоре может быть закрыта по мере продолжения процесса активного заполнения территории города застройкой преимущественно тычковой-торчковой.

Практический вариант: «замораживание навечно» достигнутого морфологического состояния города. «Практичность» этого варианта обеспечивают два фактора:

- ныне действующий фактор: инерционность несистемы ТАГ, поддержанная упорством и кровными интересами альфа-бенефициаров строительства;

- специально создаваемый фактор: организация образовательной компании, в рамках которой должны быть задействованы активно умолчания и обращение черного в белое. Например, так: достигнутая морфология застройки позиционируется как проявление «сетевого города» с исключительно положительными коннотациями. При этом намеренные умолчания должны обволакивать факты о том, что данный «сетевой город» стал механистическим-случайным-произвольным собранием фрагментированных-обособленных друг от друга и противоборствующих друг с другом (функционально, социально, визуально) аморфных частей плохо собранной в градоустроительном отношении территории.

4.3. Дополнения в виде иллюстраций тех типологических видов застройки, которой предопределено быть созданной в условиях применения несистемы точечного-административного градостроительства - дополнения иллюстративные к пунктам 1.13.2.1 - 1.13.2.6 ⁸⁹

4.3.1. Дополнения иллюстративные к пункту 1.13.2.1, который выше был сформулирован следующим образом: *В условиях применения несистемы ТАГ предопределено быть неэксклюзивной жилой застройке зданиями в типологическом отношении предельно обуженными-унифицированными, почти одинаковыми везде (и в центре, и в середине, и на периферии города) благодаря намеренному локальному-площадочному смешению разнородных, разного размера жилых функций, на самом деле требующих не точечного, избыточного смешения в однотипных объектах, но противоположного - территориального-*

⁸⁹ Представленные далее дополнения в виде иллюстраций отображают те типологические виды застройки, которой предопределено быть созданной в условиях применения несистемы ТАГ. Совсем не обязательно, что по воле архитекторов. Поэтому перед рассматриванием иллюстраций полезно помнить, что необходимо мысленно воспроизвести причины, предопределяющие и заставляющие создавать даже и не совсем по воле архитекторов соответствующие виды застройки, - причины, кратко описанные в пунктах 1.13.2.1 - 1.13.2.6 основного текста под названием «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...».

зонального разъединения сообразно предпочтениям и типологическим особенностям жизни разных категорий горожан.

Примеры ЖК	Диапазоны площадей квартир, кв. м (числитель), и отношение максимального значения к минимальному значению площадей квартир (знаменатель) в ЖК с различным расположением в плане города						
	Условные обозначения: А – историческая часть города; Б – срединная часть города; В – ближняя периферия города; Г – дальняя периферия города; а – близость к транспортным узлам; б – относительная удалённость от транспортных узлов						
	А	Б	В	Г			
	а	б	а	б	а	б	
1, 2, 3 ... 32.							
Обобщённые показатели по поясам удалённости от центра города		(30,6 - 222) / (5,0 - 6,7)	(35 - 118) / (4,2 - 5,0)	(21,5 - 113) / (4,5 - 4,9)	(22,5 - 181) / (4,7 - 5,5)	(20 - 115) / (4,3 - 5,5)	(22,8 - 106) / (3,2 - 3,8)

Дополнение в виде таблицы 1.13.2.1А, точнее, фрагмента таблицы⁹⁰, подтверждающего, что в условиях применения *несистемы ТАГ* не может происходить иное, как только следующее – должны обнаруживаться такие факты:

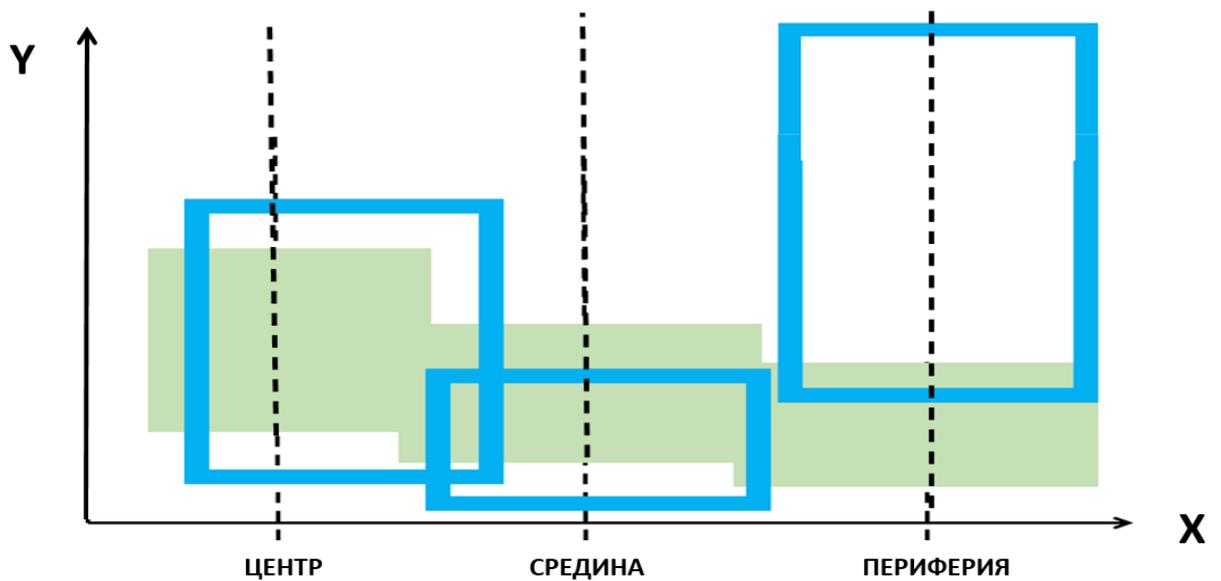
1) факт практически полной независимости от расположения (будь то центр, середина, или периферия города) почти одинаковой, мало различимой от места к месту типологии неэксклюзивных жилых комплексов (ЖК) из многоквартирных домов – МКД;

2) факт, согласно которому почти каждый отдельный объект-комплекс имеет избыточно широкий диапазон квартир (от самых маленьких до самых больших), что указывает на:

- наличие для каждой отдельной локации несоразмерного смешения недружественных жилых функций, не прилаженных к потребностям разных категорий горожан;

- взаимное блокирование возможностей полного-максимального пространственного развёртывания одних функций (например, функции использования придомовых дворов-пространств) по причине препятствования тому со стороны других недружественных функций (например, «высотных-недворовых» функций) – проявление деструкции в части недоиспользования *градостроительного потенциала территории города* почти в каждой его точке (см. раздел 4.3.7.).

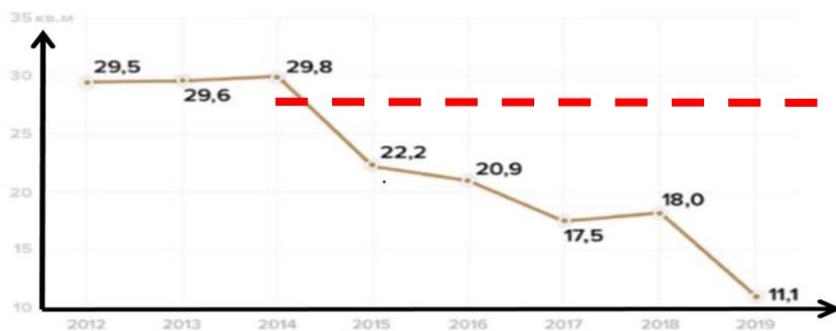
⁹⁰ Полностью таблица содержит характеристики 32 жилых комплексов (ЖК), в последние годы созданных и создаваемых. Таблица представлена на стр. 92 текста, размещённого по адресу [https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРОЛОГИИ%20\(31%2008%2020\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРОЛОГИИ%20(31%2008%2020).pdf).



Дополнение в виде рис. 1.13.2.1Б – символического сопоставления морфологий застройки больших городов в части распределения по территориальным зонам (центр, середина, периферия) диапазонов площадей жилых единиц:

- ось Y – диапазоны минимальных и максимальных размеров жилых единиц для соответствующих территориальных зон;
- ось X – удаление от центра города;
- салатовый цвет – обозначение ситуации в условиях применения *несистемы ТАГ*;
- голубой контур - обозначение ситуации в условиях применения *системы ЗПГ*.

Комментарий: в условиях применения несистемы ТАГ (точнее, в условиях заинтересованного отказа от применения зонального-правового градорегулирования) морфология застройки является свободной от территориального дифференцирования – является практически идентичной-универсальной-однородной везде, несмотря на кардинальные различия мест расположения застройки. В этом отношении нынешняя ситуация применения несистемы точечного-административного градостроительства преемственно и неуклонно продолжает прежнюю ситуацию применения системы нормативного-административного градостроительства социалистического толка.



Дополнение в виде рис. 1.13.2.1В – подтверждение того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должно отвергаться установление запретов в области градорегулирования, включая установление запретов на создание квартир в размерах меньше минимально допустимых по требованиям безопасности – функциональной, гигиенической, психологической, социальной, то есть в формально-юридическом смысле должно быть разрешено, а потому и было разрешено создание недопустимого.

Пояснения:

1) пояснения в отношении графика. Зафиксирована динамика уменьшения площади минимальной квартиры (студии), которая выставилась на продажу в Москве в 2019 году – 11 кв. метров;

2) пояснения в отношении законодательного обеспечения процесса, отражённого на графике:

2а) минимальная площадь квартиры – это предмет законодательства о техническом регулировании – регулировании с позиции обеспечения минимальных требований безопасности. Этот показатель должен устанавливаться посредством, например, соответствующего свода правил (СП). Необходимость такого установления признана формально-юридически (см. пункт 2б);

2б) согласно федеральным законам о техническом регулировании посредством технических регламентов безопасности (которые могут вводиться в виде СП) должны устанавливаться исключительно минимальные требования, но никак не рекомендации⁹¹. Вопреки указанным положениям федеральных законов в специальном СП даётся рекомендация, согласно которой размер квартиры не может быть меньше 28 кв. метров⁹². Такая рекомендация не устанавливает юридического запрета на создание квартир площадью меньше минимально допустимого размера, а отсутствие такого запрета есть ничто иное, как:

- фактическое наличие пробела в законодательстве;

- фактическое наличие со стороны закона разрешения на создание такого вида объектов, которые игнорируют минимальные требования безопасности;

3) пояснения в отношении иллюстраций:

- внизу два рисунка слева – примеры квартир (студий), площадь которых меньше минимально допустимого размера по требованиям безопасности, что фактически противоречит сути законодательства о техническом регулировании, но не противоречит «букве закона» по причине наличия неправомерного пробела в законодательстве;

- справа два рисунка – символические отображения результата максимизации небрежения законодательством в виде неустановления должного – минимальные размеров жилых единиц, соответствующих требованиям безопасности (гигиеническим, физическим, психологическим, социальным). Пример ныне упразднённого строительного образования в Гонконге, когда на территории в 2,6 га проживали 33 тыс. человек.

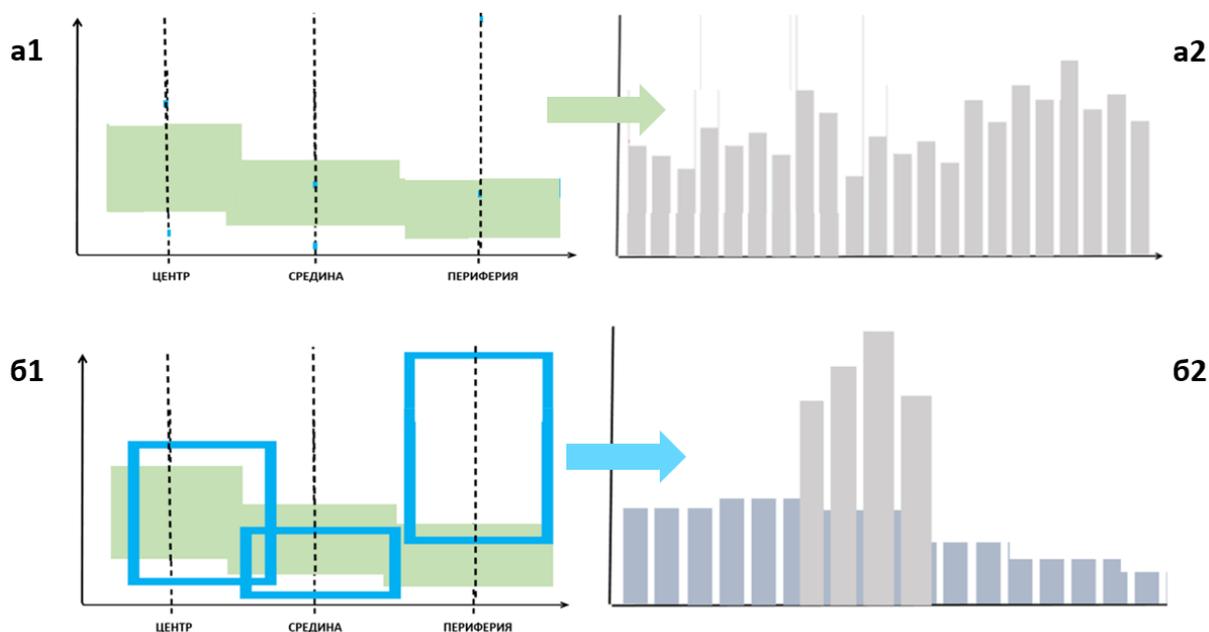
⁹¹ См., например, часть 1 статьи 7 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании": *Технические регламенты ... устанавливают минимально необходимые требования ...*

⁹² См. таблицу 5.1 "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 N 883/пр) (ред. от 19.12.2019).

градостроительных регламентов – юридически значимых определений относительно будущего использования земельных участков на соответствующих территориях⁹³;

4) внизу два рисунка (два примера жилых комплексов - ЖК) обозначают те ЖК, которые создаются при соблюдении соответствующих запретов и регламентов (на что указывают голубые стрелки, из таблицы запретов-регламентов на эти ЖК направленные) и которым посредством таких регулятивных предопределений суждено находиться в области рационального-соразмерного – в области качественной-средовой-контекстуальной архитектуры, опекаемой системой зонального-правового градорегулирования;

5) справа рисунок обозначает пример одного из множества ЖК, которые ныне называются в обиходе «человейниками». Это ЖК, созданный при намеренно организованном отсутствии запретов-регламентов, то есть при ситуации наличия абсолютной свободы застройщиков в отношении игнорирования ценностей пространственных базовых – ценностей, которые перестало защищать-сохранять законодательство о градорегулировании, ведомое необщими-корпоративными интересами-потребностями *альфа-бенефициаров строительства*.



Дополнение в виде рис. 1.13.2.1Д – иллюстрация того, что:

- при *несистеме ТАГ* (верхний ряд рисунков) относительно низкий уровень различий в диапазонах между минимальными и максимальными размерами жилых единиц в масштабах всей территории города (фрагмент a1) совпадает с общими характеристиками морфологии застройки города, выявляет-подчёркивает морфологию выравненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную (фрагмент a2);

- при *системе ЗПГ* (нижний ряд рисунков) относительно высокий уровень различий в диапазонах между минимальными и максимальными размерами жилых единиц в масштабах всей территории города (фрагмент b1 - контуры голубого цвета) совпадает с общими характеристиками морфологии застройки города, выявляет-подчёркивает морфологию конусообразную-территориально-дифференцированную-поляризованную (фрагмент b2).

4.3.2. Дополнения иллюстративные к пункту 1.13.2.2, который выше был сформулирован следующим образом: *В условиях применения несистемы ТАГ предопределено*

⁹³ См. феномен ПЗЗ для Москвы.

быть застройке в виде тычков-торчков – быть застройке, вытесняющей подлинную соразмерную дворовую-квартальную застройку.



Дополнение в виде рис. 1.13.2.2А – иллюстрация того, что в условиях применения несистемы ТАГ должна была сложиться, а потому и сложилась комбинация следующих условий, обстоятельств и следствий:

1) упразднены прежде бывшие юридически значимыми запреты вида а, б, в (см. пункт 1.13.2.2, а также рис. 1.13.2.1Г) – упразднены ради обеспечения не ограниченной в юридическом отношении свободы **альфа-бенефициаров строительства** в части достижения максимальных, формально ничем не лимитированных объёмов застройки в каждой точке-площадке города;

2) ситуация вида (1) не может упразднить, а потому и не упраздняет неизбывного стремления администрации к поддержанию своей высокой управленческой репутации в глазах горожан. Это означает, в частности, что это стремление должно выразиться в желании публично предъявить некие морфологические образцы жилой застройки для тиражирования повсеместно. Как в теории, так и в практике отсутствует возможность придумать для города более качественный вид массовой жилой застройки, как соразмерную ценностям горожан дворовую-квартальную застройку (см. нижний ряд рисунков, отображающих соответствующие примеры из практики). Этот вид застройки требует установления запретов-ограничений, которые, однако, потребовалось упразднить ради применения несистемы ТАГ;

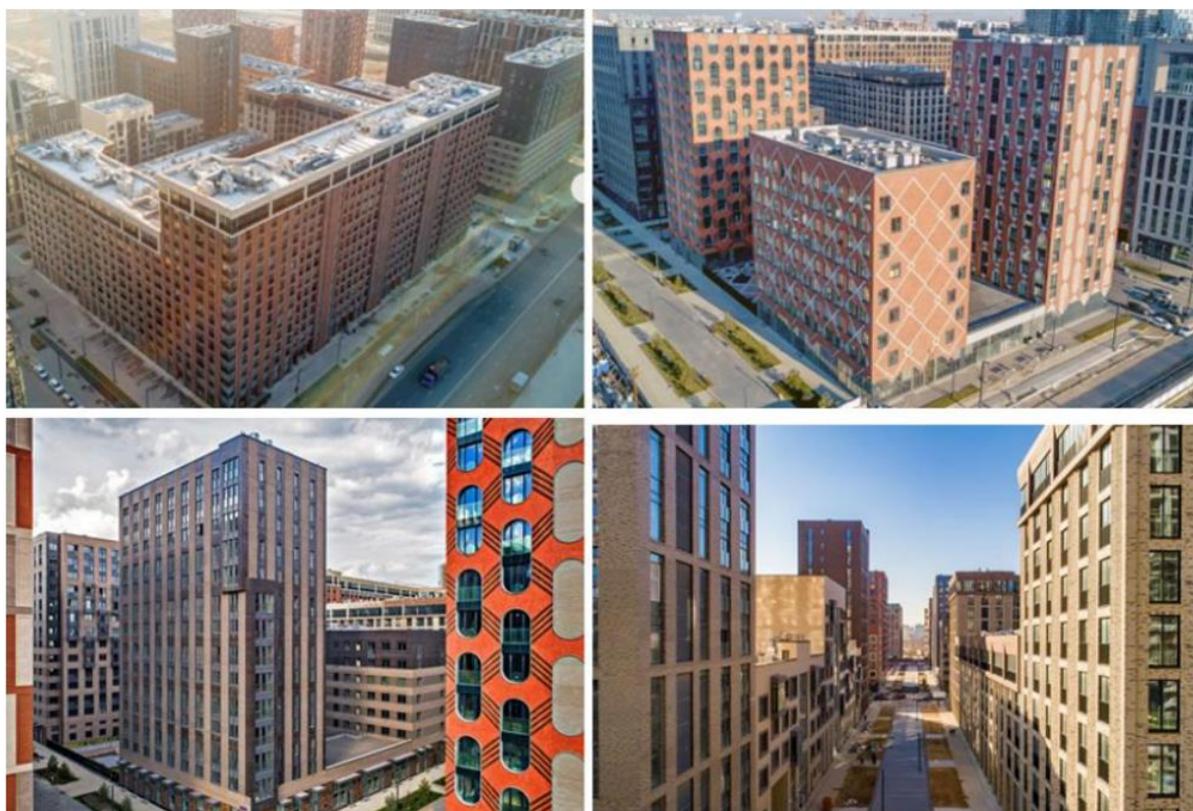
3) противоречие между положениями 1 и 2 должно быть разрешено. Для этого есть только один способ в условиях применения несистемы ТАГ. Этот способ обречён быть

мнимым. Состоит он в необходимости принятия суррогатного решения, при котором визуально застройка должна восприниматься как бы дворовой-квартальной, а фактически – не быть таковой по причине упразднения её соразмерности чрезмерно и намеренно завышенными объёмами, которые могут более, чем в 2 раза превышать показатели плотности-высотности, характеризующие именно этот вид застройки в его подлинном воплощении (ср. рисунки верхнего и среднего ряда с рисунками нижнего ряда);

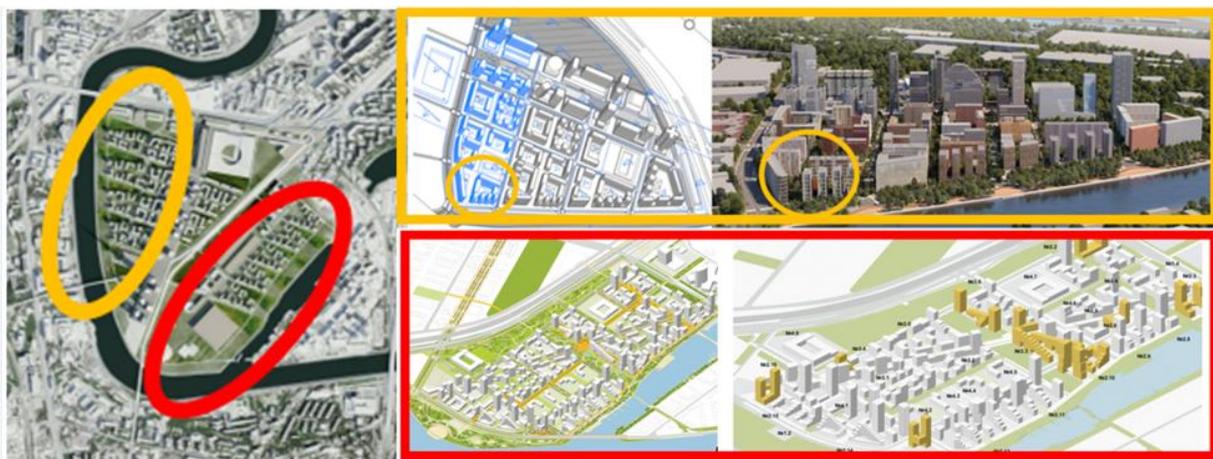
4) из ситуации 3 возникают неизбежные следствия – как бы сами собой возникают понуждения к:

- умолчанию о принципиальной неразрешимости и, соответственно, практической неразрешённости указанного противоречия в условиях применения несистемы ТАГ – суть понуждения к утверждению того, что, якобы, созданы образцы дворовой-квартальной застройки, которые фактически таковыми не являются (см. рис. 1.13.2.2Б);

- активизации создания тычковой-торчковой застройки с параллельным вытеснением из практики и дискредитацией подлинной-соразмерной дворовой-квартальной застройки (см. рис. 1.13.2.2В).



Дополнение в виде рис. 1.13.2.2Б – иллюстрация того, что в условиях применения несистемы ТАГ создававшаяся под знаком дворовой-квартальной застройки не могла стать, а потому и не является таковой, поскольку на самом деле: дворы – это не дворы, а колодцы; улицы – это не улицы, а ущелья (см. предшествующий рис. 1.13.2.2А).



Дополнение в виде рис. 1.13.2.2В – иллюстрация того, что в условиях применения несистемы ТАГ должно было произойти и произошло:

а) дискредитация (по умолчанию) подлинной дворовой-квартальной застройки как оптимального способа организации общей жизни горожан – дискредитация по причине его непригодности для максимального удовлетворения интересов-потребностей альфа-бенефициаров строительства в части внедрения в каждую точку-площадку города формально неограниченных объёмов застройки;

б) благодаря позиции а) переключение на тычковую-торчковую застройку и её активное распространение в разнообразных вариациях (см. рис. 1.13.2.2Г и 1.13.2.2Д).

Примечание:

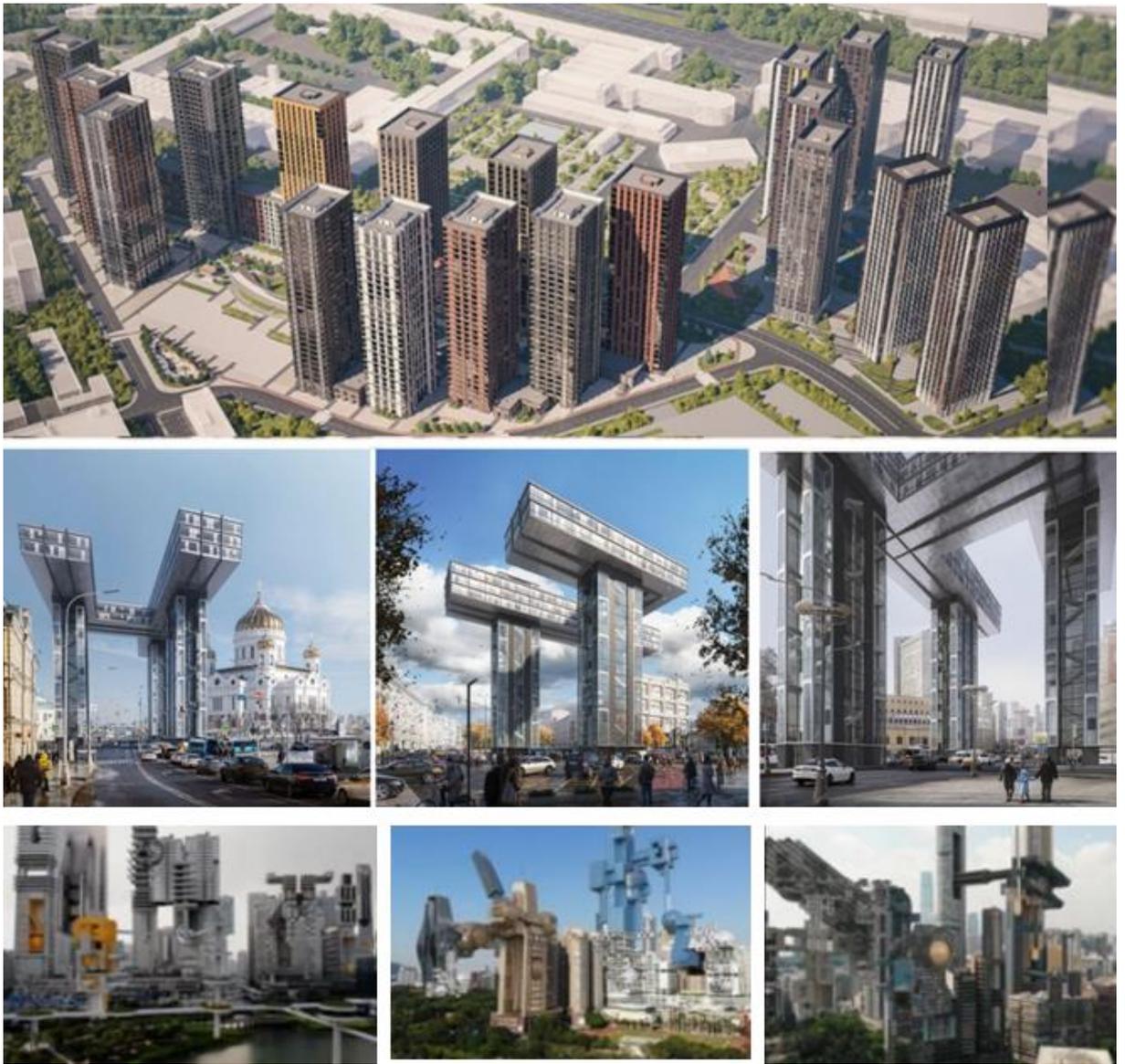
- часть данного рисунка, обрамлённая оранжевым контуром, обозначает территорию, на которой состоялась заведомо обречённая на неудачу (с точки зрения морфологического качества проектируемой застройки) попытка создать дворовую-квартальную застройку (см. также рис. 1.13.2.2Б и 1.13.2.2А);

- часть данного рисунка, обрамлённая красным контуром, обозначает рядом расположенную территорию, на которой (не без влияния неудачи на соседней территории) состоялась выраженный и резкий переход к утверждению приоритета тычковой-торчковой застройки – приоритета по причине максимального соответствия этого вида застройки интересам-потребностям-требованиям альфа-бенефициаров строительства (см. далее рис. 1.13.2.2Г, 1.13.2.2Д, 1.13.2.2Е).



Дополнение в виде рис. 1.13.2.2Г – иллюстрация наличия тычковой-торчковой застройки в различных вариациях (см. также рис. 13.2.2Д).

Верхний рисунок особенно ярко демонстрирует следующий примечательный факт. Городской характер пространства определяется наличием периметральности-обрамлённости – созданием условий для «сосредоточенной-сконцентрированной» жизни в пространстве именно города. С упразднением периметральности (что неизбежно происходит посредством тычковой-торчковой застройки) «утекает в никуда» такая жизнь, городское пространство упраздняется - неизбежно становится аморфным-неорганизованным, тотальным-неструктурированным-хаотичным (см. рис. 1.13.2.2Е) – город перестаёт быть городом-парком и превращается в город-бурелом, принимает морфологию застройки выровненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную.



Дополнение в виде рис. 1.13.2.2Д – иллюстрация наличия тычковой-торчковой застройки в различных вариациях, включая представления о путях её максимизации (см. также рис. 13.2.2Г).

Следует обратить внимание на особое качество среднего и нижнего ряда рисунков. Они демонстрируют явление закономерное-неизбежное – появление проективных попыток максимизировать тычковую-торчковую застройку как особый морфологический вид, претендующий на универсальность, - максимизировать посредством прибавления к вертикальному направлению ещё и горизонтальное направление хаотизации города.



Дополнение в виде рис. 1.13.2.2Е – иллюстрация того, что заполнение города тычковой-торчковой застройкой – это активно развивающийся процесс, результаты которого ещё ждут нас впереди, а их образы уже нам заблаговременно явлены визуальными проявлениями городов преимущественно Южной Азии (таких как Шанхай, Чунцин, Сингапур, Тайвань, Гонконг).

4.3.3. Дополнения иллюстративные к пункту 1.13.2.3, который выше был сформулирован следующим образом: *В условиях применения несистемы ТАГ предусмотрено быть застройке микрорайонной-гипертрофированной, преувеличенной по размерам как зданий, так и элементов планировочной структуры, - предусмотрено быть застройке, ныне называемой «человейниками».*

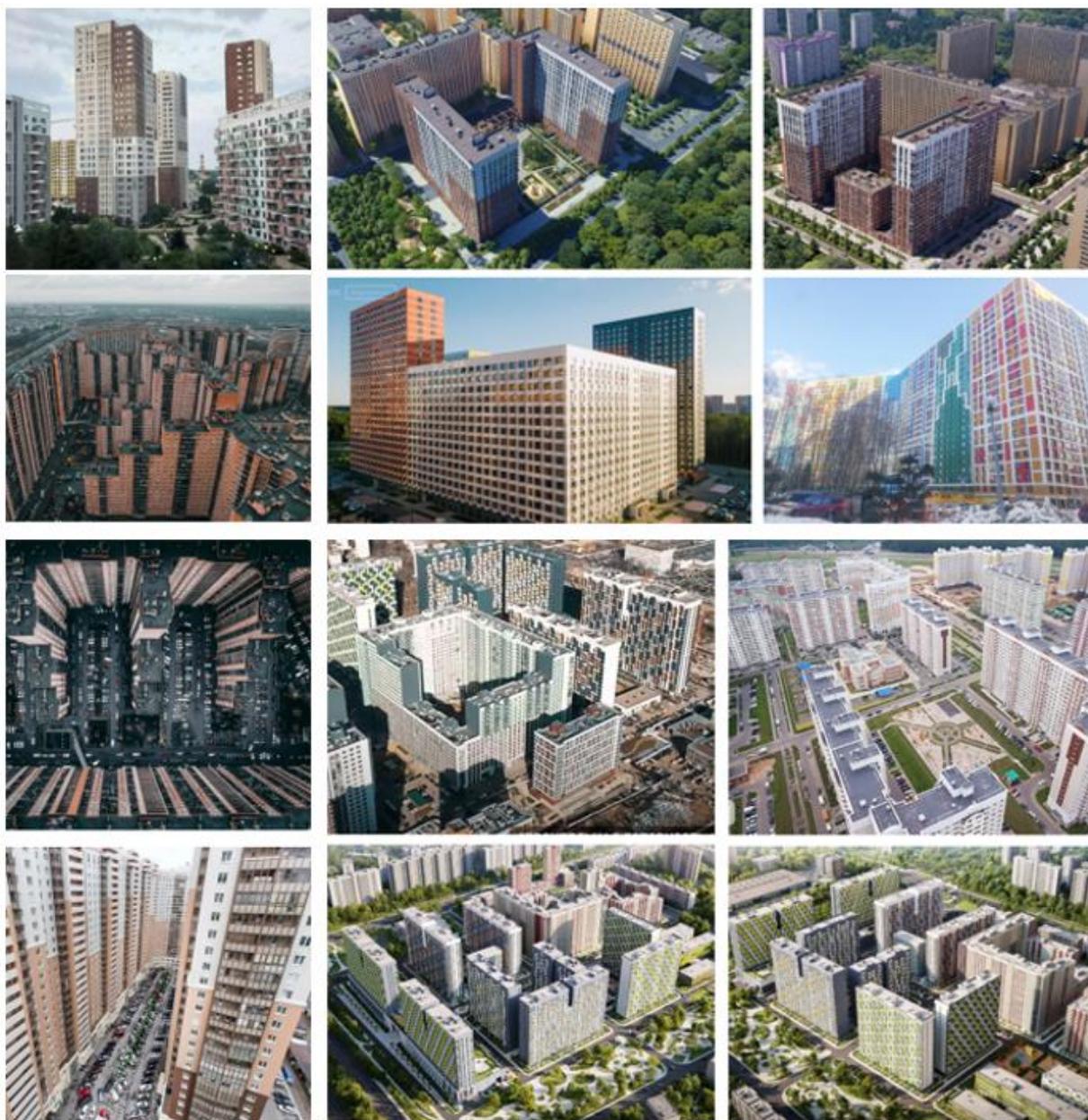


Рис. 1.13.2.3А - иллюстрация того, что в условиях применения несистемы ТАГ должно наблюдаться несоразмерное увеличение размеров «всего»: многоквартирных домов как по вертикали, так и по горизонтали, следствием чего должно быть, в частности, несоразмерное увеличение элементов планировочной структуры (см. далее рис. 1.13.2.3Б), а вслед за этим – несоразмерное увеличение объектов обслуживания, прежде всего школ (см. далее рис. 1.13.2.3В).

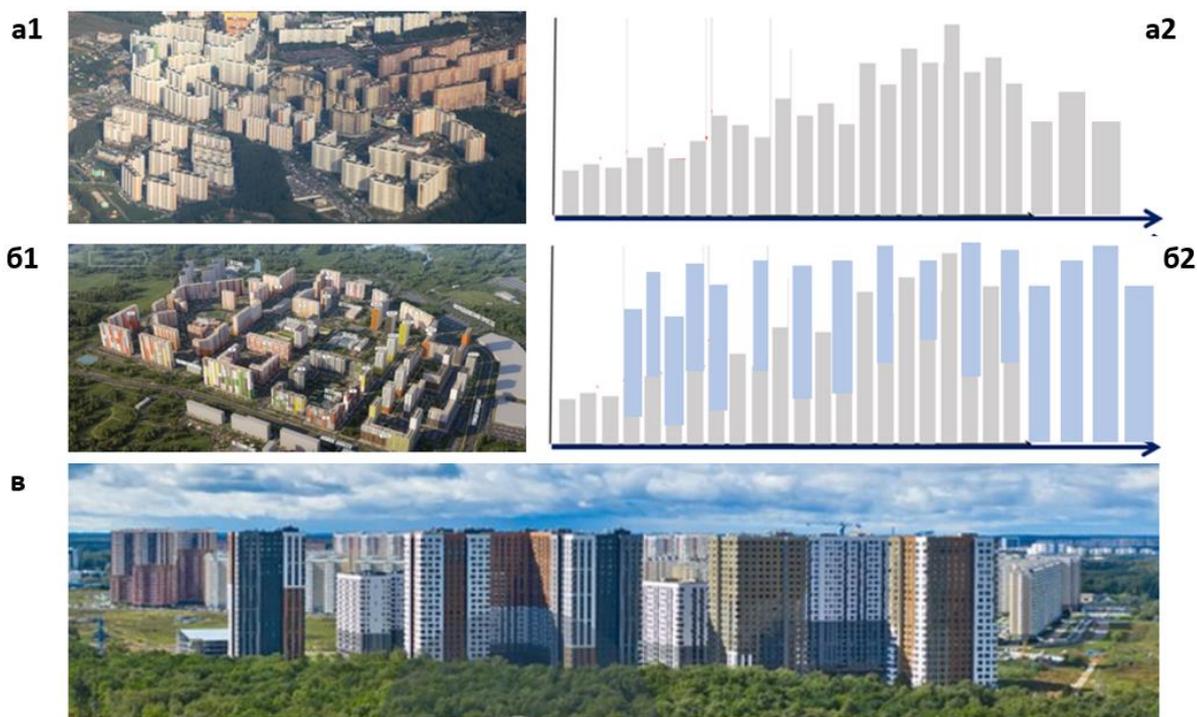


Рис. 1.13.2.3Б - иллюстрация того, что в условиях применения несистемы ТАГ вслед за неизбежным и несоразмерным увеличением размеров многоквартирных домов (см. рис. 1.13.2.3А) должно происходить несоразмерное увеличение элементов планировочной структуры (ПС) – микрорайонов, которые должны вытеснять кварталы как основные элементы ПС. При этом:

- результат нормативного-административного градостроительства социалистического типа в виде прежней морфологии застройки ковшеобразной-территориально-недифференцированной-неполяризованной (фрагменты а1 и а2) должен преобразовываться в морфологию застройки выравненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную (фрагменты б1 и б2);

- этажность застройки на периферии города не должна уменьшаться (вопреки предположениям о том, что, якобы, должны проявиться закономерности структурной организации города в условиях рыночной экономики), но в отдельных случаях даже может увеличиваться как результат воплощения не направляемых требованиями правового градорегулирования намерений альфа-бенефициаров строительства (нижний фрагмент рисунка).



Рис. 1.13.2.3В - иллюстрация того, что в условиях применения несистемы ТАГ должно наблюдаться неизбежное и несоразмерное увеличение размеров объектов обслуживания, прежде всего школ (вслед за несоразмерным увеличением размеров многоквартирных домов и элементов планировочной структуры – см. рис. 1.13.2.3А, 1.13.2.3Б).

Альтернативы градорегулирования: - несистема точечного-административного градостроительства – несистема ТАГ - система зонального-правового градорегулирования – система ЗПГ	Модели приобретения помещений для проживания: M1 – пребывание постоянное: миграционная модель - последовательность перехода от модели M1 к модели M2 M2 – проживание постоянное	Виды владения помещениями для проживания, особенности расположения таких помещений						
		A – аренда: A1 – аренда у собственников квартир A2 – аренда у домохозяев – собственников арендных домов A2a – расположение в составе ВМФК-ППУ – высотных многофункциональных комплексов – транспортно-пересадочных узлов, определённых ПЗЗ A26 – расположение за пределами ВМФК-ППУ, определение ПЗЗ						
		Б – собственность квартир в МКД B1 – «МКД-смесь», не регламентируются ПЗЗ B2 – МКД, дифференцированные согласно ПЗЗ						
		В – собственность апартаментов B1 – размещённых без определений ПЗЗ B2 – размещённых согласно определениям ПЗЗ						
		А		Б		В		
		A1	A2		B1	B2	B1	B2
			A2a	A26				
Несистема ТАГ	M1							
	M2							
Система ЗПГ	M1							
	M2							

Примечание:

	- отсутствие как результат нецелесообразности
	- отсутствие как принципиальная невозможность
	- наличие
	- наличие значительное

Рис. 1.13.2.3Г – иллюстрация логического алгоритма сопоставления альтернативы ТАГ с альтернативой ЗПГ по вопросу наличия/отсутствия способов решения проблемы «безразмерной строительной ёмкости территории города» - проблемы, якобы, решённой посредством альтернативы ТАГ.

Комментарий – предлагается обратить внимание, в частности, на следующее:

- для несистемы ТАГ создание на системной основе наёмных-арендных домов коммерческих является тем, что должно быть названо «принципиальной невозможностью»;
- на диаметрально противоположных принципах организуется жилищный фонд МКД в условиях несистемы ТАГ и системы ЗПГ. В первом случае – это для всех мест города одинаковые смеси различных по размерам квартир в унифицированных объектах, а во втором – территориальное распределение типологически различных объектов, не подлежащих смешению в точечных локациях;
- представленный на данной иллюстрации логический алгоритм сопоставления альтернатив ТАГ и ЗПГ (в части решения проблемы «безразмерной строительной ёмкости территории города») соотносится с моделями двух видов морфологий застройки – моделью выравненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной и моделью конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной.

4.3.4. Дополнения иллюстративные и текстовые к пункту 1.13.2.4, который выше был сформулирован следующим образом: *В условиях применения несистемы ТАГ предопределено, чтобы возникала застройка в виде сверх-эксклюзивных клубных домов, наподобие осаждённых территорий-замков в чужом, враждебном, неэксклюзивном окружении.*



Рис. 1.13.2.4 – иллюстрация ситуации, которая: 1) в общих чертах объяснена в пункте (1.13.2.4) основного текста; 2) поначалу может показаться уникальной-образцовой (в смысле желания ей подражать - тиражировать пример); 3) подлинный смысл которой обнаруживается только в процессе последовательного рассмотрения ряда следующих, неразрывно связанных друг с другом положений несубъективного характера.

1. Несистема ТАГ – это машина, при работе которой используется широкий арсенал средств по производству благ для **альфа-бенефициаров строительства** за счёт недодачи-непредоставления некоторого объёма благ, полагающихся иным горожанам – **бета-бенефициарам строительства**.

2. Указанный арсенал включает все средства, поскольку все они охватываются крайними полюсами противоположных возможностей.

3. Первый полюс: недодача горожанам качества, которое упраздняется намеренно избыточным количеством. Это самый распространённый, почти тотальный подход.

4. Второй полюс – редко применяемый, образ которого представлен на данном рис. 1.13.2.4: недодача обычным горожанам количества за счёт передачи эксклюзивного-уникального качества альфа-бенефициарам строительства – качества, сосредоточенного на территории, закрытой для бета-бенефициаров строительства. У этого полюса-подхода есть своя «логическая технология», которая, однако, обречена быть противоречивой, и которая должна складываться из следующих положений:

а) ситуация сомнительного баланса между «недодачей и передачей количества и качества» должна быть оправдана. В принципе нет никакого иного способа для такого оправдания, как только предъявление аргумента, согласно которому требование недодавать количество ради эксклюзивного качества – это, якобы, требование охраны исторической среды в конкретном месте города;

б) указанное требование а) может быть оправданным, справедливым лишь тогда, когда такая охрана обеспечивается не отторгаемой от граждан возможностью созерцать охраняемые объекты непосредственно – «не по картинкам, а вживую»;

в) принятие требование б (которое является императивным и которое не может не быть принятым в условиях подлинного-справедливого правового градорегулирования) равнозначно упразднению проекта, представленного на данном рис. 1.13.2.4, - упразднению, поскольку представленный проект может существовать только при обязательном условии полной физической изоляции соответствующей территории от всего иного, соседнего неэксклюзивного окружения.

5. В отношении данного примера-кейса выводы таковы:

- рассмотренную ситуацию следует рассматривать не как случайную, единичную, но как типологическую – готовую для неоправданного тиражирования в части образования анклавов отторгнутых от города и горожан территорий;

- отсутствует возможность непротиворечивым образом оправдать наличие такой типологической ситуации. Это означает, что она, наряду с иными типологическими ситуациями (в данном тексте рассмотренными) приносит свою лепту в копилку недоиспользования градостроительного потенциала развития города;

- логика применения несистемы ТАГ развёртывается по своим внутренним законам. В частности, они понуждают создавать псевдо-правовые технологии использования исторической застройки исключительно ради необщих-частных интересов-выгод альфа-бенефициаров строительства двояким образом – посредством: 1) «использования путём недоиспользования» исторической застройки (что демонстрирует рассмотренный типологический пример); 2) «охранения памятников ради их упразднения»⁹⁴.

4.3.5. Дополнения иллюстративные к пункту 1.13.2.5, который выше был сформулирован следующим образом: *В условиях применения несистемы ТАГ предусмотрено возникать эксклюзивной застройке в виде образований, называемых «жилые комплексы из клубных домов».*

⁹⁴ См. текст «Вопрос о псевдоправовой охране памятника для его упразднения», опубликованный по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/348646230.pdf>



Рис. 1.13.2.5А – иллюстрация уже рассмотренной выше ситуации в следующем дополнительном отношении:

- для альфа-бенефициаров строительства каждая единица площади территории должна использоваться для застройки максимально. Поэтому должно происходить псевдо-разделение большой территории на некие «блоки» без создания общедоступных улиц, без создания подлинных кварталов-улиц. За счёт такого псевдо-разделения должна обретаться дополнительная территория для дополнительной застройки;

- дополнительная территория должна дополнительно застраиваться максимально-избыточно – с дополнительной этажностью и дополнительной плотностью. Для этого наиболее пригодными являются апартаменты;

- однако, всемерное внедрение дополнительных объёмов застройки в территорию снижает степень эксклюзивности-исключительности проекта – снижает требования к его качеству.

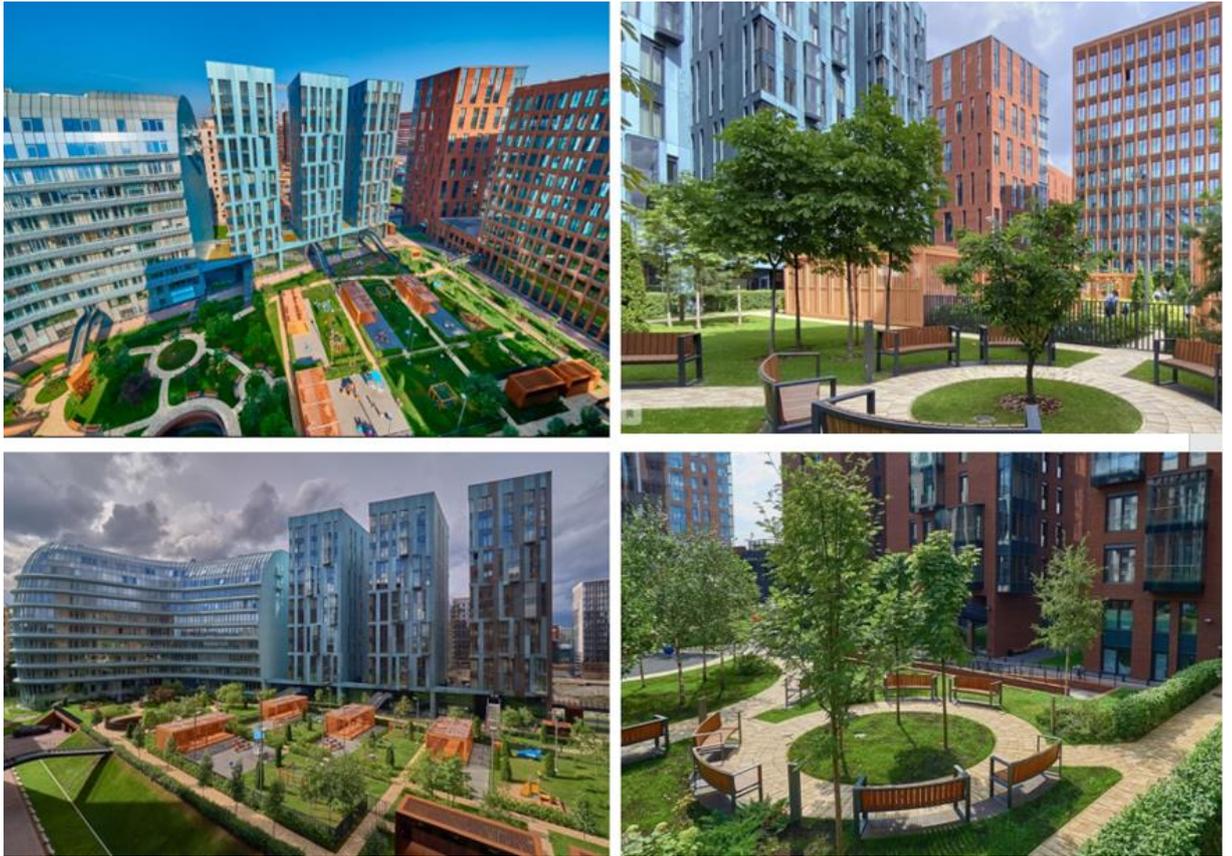


Рис. 1.13.2.5Б - иллюстрация уже рассмотренной выше ситуации посредством следующих дополнительных положений.

1. Подлинное архитектурное качество для эксклюзивной клиентуры – это **соразмерность** всего:

- соразмерность вида А – соразмерность объектов-пространств между собой, соразмерность абстрактная-геометрическая;
- соразмерность вида Б - соразмерность объектов-пространств человеку, соразмерность физическая-психологическая.

2. Обеспечение соразмерности всего – это необходимость решения задачи соотнесения между собой двух указанных видов соразмерностей. Решению этой задачи в рассматриваемом случае предопределено происходить следующим парадоксальным образом.

2.1. Приняты заведомо избыточные по площади псевдо-кварталы – «блоки» (см. выше).

2.2. Для гипертрофированных псевдо-кварталов надо обеспечить соразмерность вида А (абстрактную-геометрическую). Избыточная территория требует избыточно высоких зданий по её периметру для визуального удержания некой функционально-пространственной-эстетической целостности создаваемого комплекса.

2.3. Безусловное обеспечение соразмерности вида А блокирует возможность обеспечения соразмерности вида Б – соразмерности физической-психологической. Этот вид соразмерности, определяемого со стороны удобства пребывания человека в пространстве, обречён быть принесённым в жертву намеренно избыточной, абстрактной-геометрической высотности объектов-пространств.

2.4. Проявление такой жертвы – это компромисс: в результате должно быть принято то, что не есть ни А, ни Б, а есть то, что обычно называется, как «ни то, ни сё». В этом проявляется принцип неизбежной несвободы архитектора в обстоятельствах, заданных несистемой ТАГ.

2.5. Неизбежно возникает парадокс в виде избыточных пространств дворов – пустынных дворов. В ситуации необсуждаемого сохранения эксклюзивности и ей сопутствующих характеристик (изолированность, тишина, асоциальность) должна обеспечиваться

декоративность-нефункциональность таких дворов (в частности, не должны появляться места для спортивных игр – «места производства шума»), а избыточное пространство пустынных дворов должно разбиваться на относительно изолированные части посредством специально придуманных дополнительных конструкций.

3. Итог – предопределённое несистемой ТАГ недоиспользование *градостроительного потенциала территории* (см. в основном тексте пункт 1.13.2.5) при том, что предложенное решение должно позиционироваться как пример, якобы, удачного архитектурно-планировочного решения.

4.3.6. Дополнения иллюстративные к пункту 1.13.2.6, который выше был сформулирован следующим образом: *в условиях применения несистемы ТАГ предопределено распространяться застройке в виде «неприкаянных небоскрёбов».*



Рис. 1.13.2.6А иллюстрирует то, на что указано в пункте 1.13.2.6 основного текста, а именно:

- в большом городе в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства* (несистемы ТАГ) «неприкаянные небоскрёбы» не могут не возникать, обязательно возникают в любом месте города – всегда чужом-чуждом для них;

- если и случается попытка собирания в одном месте некоторого количества небоскрёбов, то происходит это не иначе, как по основаниям сугубо имитационным, псевдо-эстетическим, когда по прошествии незначительного времени неизбежно обнаруживается, что «всем места не хватило» и не поместившиеся в одном месте небоскрёбы (суть «неприкаянные

небоскрёбы») начинают разбредаться по всей территории города, включая её периферийные части;

- происходит то, что вместо собирания своей энергии, город отказывается от её концентрирования – отказывается путём разбрасывания-элиминирования своих недоиспользованных-несостоявшихся возможностей развития.



Рис. 1.13.2.6Б обращает внимание на сопоставление морфологии города, развитие которого направляется несистемой ТАГ, с морфологией иного большого города, где распространяются «небоскрёбы прикаянные» - собранные-сконцентрированные в некоторой части города согласно требованиям правовым и экономическим – тем требованиям, которые предъявляются и выполняются в условиях применения *системы зонального-правового градорегулирования*.



Рис. 1.13.2.6В указывает на то, что:

- в сопоставлении с одним из больших городов, развитие которого направляется несистемой ТАГ, существуют не единичные, но значительное количество больших городов, развитие которых направляется системой ЗПГ;

- существуют два вида предопределений: 1) несистема ТАГ предопределяет быть морфологии застройки города выравненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной; 2) система ЗПГ предопределяет быть морфологии застройки города конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной⁹⁵.

⁹⁵ См. *морфология застройки города*.

4.3.7. Сводная таблица, указывающая на особенности недоиспользования градостроительного потенциала территории (ГПТ) города при рассмотренных видах морфологии застройки, создаваемой в условиях применения несистемы ТАГ

Компоненты недоиспользования ГПТ	Виды морфологии застройки, рассмотренные в пунктах:					
	1.13.2.1	1.13.2.2	1.13.2.3	1.13.2.4	1.13.2.5	1.13.2.6
	застройка унифицированная	тычки-торчки	человейники	клубные дома	ЖК из клубных домов	неприкаянные небоскрёбы
1. Недоиспользование ГПТ путём подмены полноценных продуктов эрзац-продуктами в виде:						
1.1) жилых единиц с площадью менее минимально допустимого значения						
1.2) МКД с дворами, площадь которых менее минимально допустимого значения						
2. Недоиспользование ГПТ путём полного не-предоставления и не-достаточного предоставления						
2.1) наёмных-арендных домов						
2.2) базовых объектов социальной инфраструктуры						
2.3) квартальной уличной сети						
3. Недоиспользование ГПТ путём рассредоточения-рассеивания энергетики города, вместо её собирания – недоиспользование путём:						
3.1) содействия распространению неприкаянных небоскрёбов						
3.2) содействия образованию локальных-точечных смесей несочетаемых, плохо сочетаемых друг с другом видов застройки						

Проведённый анализ показал, что обеспечиваемое посредством несистемы ТАГ предоставление городу как бы избыточных, но неполноценных архитектурных-строительных-градостроительных продуктов (избыточное использование, т.е. «переиспользование» ГПТ за счёт эрзац-продуктов) неизбежно должно оборачиваться и действительно оборачивается недоиспользованием ГПТ в виде недодачи городу полноценных продуктов архитектурной, строительной и градостроительной деятельности⁹⁶.

⁹⁶ См. градостроительный потенциал территории.

4.4. Азбука понятий градорегулирования

Примечание. Текст данной версии Азбуки:

- представлен по состоянию на дату опубликования текста «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации» (см. <https://urban.hse.ru/discussion>);

- может быть дополнен определениями иных понятий путем создания обновлённой версии Азбуки с оповещением о её состоянии на соответствующую дату обновления.

Бенефициары строительства, альфа-бенефициары строительства, бета-бенефициары строительства⁹⁷.

Есть понятия, которые являют себя априори: ещё до проведения специальных исследований такие понятия могут быть определены в главных чертах. Наиболее наглядным примером являются такие «априорные понятия» как «градорегулирование» и «градостроительство», «запреты в градорегулировании» и проч. Есть иные понятия, о существовании которых можно не подозревать до тех пор, пока они не предъявят себя очевидным и безапелляционным образом как проявление объективной реальности в процессе и по результатам соответствующих исследований. К этому виду понятий относятся, в частности, понятия «альфа-бенефициары строительства», «несистема точечного-административного градостроительства» и проч.

В процессе соответствующего исследования выясняется, что у понятия «бенефициары строительства» имеется три значения – одно обобщающее и два частичных.

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

Второе значение - частичное. ***Альфа-бенефициары строительства*** – это не все горожане, но только те, которые вовлечены в разной степени активности в строительный бизнес, в том числе вовлечены содействием его продвижению посредством административного и законодательного обеспечения функционирования ***несистемы точечного-административного градостроительства*** – несистемы, позволяющей не соблюдать ***ценности пространственные базовые*** ради выгод части горожан – выгод, приобретаемых за счёт небрежения справедливым балансом интересов всех горожан. Согласно требованиям аутентичного исследования то, что реально существует, должно

⁹⁷ При формулировании указанных определений использован текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/486648510.pdf> под названием «Вопросы о парадоксах градорегулирования и инверсии ценностей».

получить соответствующее обозначение как понятие. Поэтому указанную группу субъектов надлежит обозначить особым термином, в качестве такового предложен термин «альфа-бенефициары строительства».

Третье значение - частичное. *Бета-бенефициары строительства* – это все иные горожане, которые не входят в группу альфа-бенефициаров строительства и потребляют строительную продукцию, созданную в соответствии с интересами и представлениями об индивидуальной-корпоративной выгоде альфа-бенефициаров строительства.

Главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства.

Этот принцип фактически, но не формально зафиксирован совокупностью специальных норм ныне действующего эксклюзивного законодательства – тех норм, которые прямо, или опосредованно упраздняют запреты и ограничения на произвольные действия *альфа-бенефициаров строительства*⁹⁸.

В результате почти механистического воспроизведения смысла этих норм как бы сама собой возникает следующая формулировка: главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства – это принцип, косвенным образом зафиксированный в эксклюзивном (специально созданном) законодательстве⁹⁹, позволяющий внедрять в каждую точку-площадку города формально ничем не ограниченный объём жилой и иной застройки в части её высоты и плотности.

Градорегулирование и градостроительство.

Эти два понятия должны рассматриваться одновременно-параллельно по указанным ниже причинам¹⁰⁰.

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, аренды в отношении земельных участков – объектов деятельности. Именно отсюда возникает и неотвратимо, как бы сама собой развёртывается стройная, непротиворечивая и неупразднимая система правового градорегулирования.

⁹⁸ Эти нормы специально указаны в разделе 4.1 текста «Вопросы (В-2.1) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» (адрес размещения: <https://urban.hse.ru/discussion>).

⁹⁹ Наиболее наглядный пример такого законодательства проанализирован в тексте, размещённом по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>

¹⁰⁰ При формулировании указанных определений использован текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/486648510.pdf> с названием «Вопросы о парадоксах градорегулирования и инверсии ценностей».

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

- смыслы объективным образом определяют термин «градостроительство» сугубо вторичным по отношению к исходному термину «градорегулирование» как его временное искажённое, деформированное проявление, состоявшееся в виде уникального исторического события;

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

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

Градостроительный потенциал территории.

Смысл этого понятия можно и должно реконструировать посредством логико-правового анализа.

Сначала возникает вопрос о правомерности/неправомерности введения понятия ***градостроительный потенциал территории (ГПТ)*** – понятия, определяющего строительную ёмкость территории – ей приписанную возможность принять в себя некий максимальный объём застройки.

Для субъектов, имеющих отношение к решению задач планирования развития города, такая правомерность является очевидной, поскольку невозможно планировать, не используя этого понятия.

Иная ситуация возникает в условиях применения несистемы ТАГ, идеологическим основанием для которой является не планирование, но умалчиваемый, открыто не предъявляемый, зато активно «работающий» на практике принцип максимального содействия каждому намерению каждого ***альфа-бенефициара строительства*** вне зависимости от градостроительного контекста - контекста, не признаваемого вследствие непризнания

необходимости планирования, сопряжённого с юридической ответственностью. Возникает ли в этой ситуации понятие *ГПТ*? Оказывается, что и в ситуации применения несистемы ТАГ понятие *ГПТ* неизбежно и принудительно являет себя следующим образом:

- реализация указанного принципа не может пройти мимо необходимости улаживать интересы-потребности соседних проектов в части решений о том, кому следует предоставить право на больший объём застройки, а кому – право на меньший объём;

- такая необходимость есть ничто иное, как явление «задним числом» того, что первоначально было отвергнуто в виде контекста, - явление того, что в итоге должно определяться понятием *ГПТ*.

Таким образом, во всех случаях и при всех типах градорегулирования правомерным и необходимым является понятие *ГПТ*. Теперь же следует раскрыть объективную логику построения этого понятия, которая описывается следующими положениями.

1. Подлинный *ГПТ* – это результат осознания контекста, это потенциал некой конкретной территории, соотнесённый с потенциалами иных территорий. В условиях применения несистемы ТАГ этот факт не может быть опровергнут-упразднён, но зато определение контекста должно происходить неформализованно-произвольно, то есть, «никак ... , или как придётся» - как сложатся непрогнозируемые-капризные обстоятельства.

2. Подлинные *ГПТ* в виде контекста – это:

2.1) ничто иное, как параметрическая модель города, посредством которой устанавливаются некие области значений – достаточно широкие для приемлемого развития трудно прогнозируемых событий и достаточно узкие для блокирования деструктивного развития событий, направляемых произвольными намерениями альфа-бенефициаров строительства;

2.2) территориально-дифференцированная модель города, это отрицание:

2.2.1) противоположной модели выровненной-плоской, где каждая точка-площадка в каждом месте города конкурирует с каждой иной точкой-площадкой в части претензии, или псевдо-права принять в себя неограниченно большой объём застройки;

2.2.2) определения градостроительного потенциала конкретной территории, исходя из абстрактных-неконтекстуальных представлений о её максимальной строительной ёмкости, вопреки градостроительному контексту.

3. В случаях территорий жилого назначения подлинный *ГПТ*, с учётом контекста определяемый, - это также признание того, что в качестве единицы измерения *ГПТ* принимаются «полноценные жилые единицы» (ПЖЕ) – условные-расчётные единицы размером не менее минимального-необходимого-допустимого, каждая из которых «обёрнута» внешними пространствами различных видов с удельными размерами также не менее

соответствующих минимальных-необходимых-допустимых значений, а именно – обёрнута внешним пространством двора, улиц квартальных, базовых объектов социального обслуживания – детских садов, школ, поликлиник.

Пример определения *ГПТ* для территории жилого назначения: *ГПТ* – это максимальное количество полноценных жилых единиц (ПЖЕ), принятых в качестве таковых (как единства таких единиц и их объемлющих внешних пространств) для соответствующей территории посредством правовых инструментов территориального планирования и зонирования.

4. Со стороны предъявленных определений, отражающих объективное положение дел, как должна характеризоваться ситуация в условиях применения несистемы ТАГ – в условиях, когда: а) понятие ПЖЕ не используется, но фактически используется негласно противоположное понятие – «неполноценные жилые единицы»; б) в силу положения а) ёмкость территории существенно завышается – *ГПТ* как бы «переиспользуется», поскольку городу избыточно даётся нечто неполное-неполноценное за счёт чего не додаётся должное-необходимое?

Объективные положения, характеризующие эту ситуацию таковы:

- имеет место подмена;

- мнимое «переиспользование» *ГПТ* (обречённое публично одобряться за достигнутые высокие количественные рубежи) обращается, в лучшем случае, в реальное недоиспользование *ГПТ*, а в худшем, фактически и почти неосознанно отождествляется с тем, что называется «деструктурированием города строительством» - строительством, освободившимся от попечения градорегулирования.

*Градостроительные регламенты*¹⁰¹

Дуализм законодательства о градорегулировании – это то, что определяется следующими взаимосвязанными положениями объективного и субъективного характера:

1) однажды применительно к российской практике должно было наступить понимание необходимости обратного перехода от нерыночной к рыночной экономике;

2) переход этот не мог состояться в одночасье, но должен был занять определённый промежуток исторического времени, должен был возникнуть и возник переходный период;

3) в переходный период неизбежно должны были некоторое время сосуществовать элементы противоположных *типов градорегулирования* – несистемы точечного-

¹⁰¹ См. пункт 9 статьи 1 ГрК РФ, а также вопрос 1.3.2 в тексте по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

административного градостроительства и системы зонального-правового градорегулирования;

4) указанное сосуществование противоположного – это противоречия, это нонсенс, если смотреть со стороны непротиворечивого устройства законодательства. Противоречия в законодательстве должны быть устранены. Для этого имеется только один непротиворечивый, то есть, истинный способ: утверждение в законодательстве норм, поддерживающих систему зонального-правового градорегулирования, и упразднение норм, поддерживающих противоположную несистему точечного-административного градостроительства. Реализация этого способа не может длиться бесконечно. Однако, помимо логики непротиворечивого устройства законодательства и рациональной жизни существует логика обеспечения интересов-потребностей *альфа-бенефициаров строительства*;

5) с учётом указанных интересов-потребностей возникает логика субъективная, смешанная, нечистая, а именно:

а) невозможно устранить из законодательства положения, которые должны обеспечивать функционирование системы зонального-правового градорегулирования, но возможно на «некоторый исторический период времени» сделать так, чтобы эта система не мешала бы реализовывать интересы *альфа-бенефициаров строительства* - существовала бы исключительно номинально (если её невозможно упразднить фактически – нормами непротиворечивого закона);

б) невозможно навсегда нормами закона (даже эксклюзивного, специально созданного) утвердить положения, поддерживающие функционирование несистемы точечного-административного градостроительства, но возможно эту несистему поддерживать временно нормами закона – поддерживать «некоторый исторический период времени» так долго, как это окажется возможным в силу «разных обстоятельств»;

б) «разные обстоятельства» должны специально, целенаправленно создаваться разными способами, например, такими:

- введением норм эксклюзивного, специального законодательства¹⁰²;

- содействием распространению *феномена безразличного прития любой морфологии застройки в городе*.

Описанный дуализм законодательства – это проявление *правовой реальности*, которая среди прочего содержит императивное требование о преодолении-устранении дуализма. Для

¹⁰² См. раздел 4.1 текста «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...», где эти нормы поименованы конкретно (адрес размещения: <https://urban.hse.ru/discussion>).

этого, как минимум, должна быть составлена и выполнена программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – ошибок намеренных и не намеренных¹⁰³.

Запреты в градорегулировании¹⁰⁴.

Смысл этого понятия раскрывается следующими положениями.

1. Запрет – это самое первое свидетельство существования ***ценностей пространственных базовых (ЦПБ)***, это юридически значимое понуждение к соблюдению ЦПБ – тех ценностей, непризнание и несоблюдение которых деструктурирует город и упраздняет подлинное градорегулирование – превращает его в ***точечное-административное градостроительство***, предназначенное для сервильного выполнения проектировщиками-архитекторами произвольных потребностей ***альфа-бенефициаров строительства***.

Примеры юридически значимых запретов, не устанавливая которые в системе подлинного, цивилизованного градорегулирования нельзя, т.е. которые в обязательном порядке должны устанавливаться: 1) минимальные размеры квартир в многоквартирных домах – МКД¹⁰⁵; 2) минимальные размеры дворовых пространств для МКД¹⁰⁶; 3) минимальный уровень обеспеченности МКД инфраструктурными объектами социального обслуживания¹⁰⁷.

2. Установление юридически значимых запретов в градорегулировании – это необходимое ограничение свободы действий, это противоречие ***главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства***, запреты-ограничения - это то, что с их точки зрения не должно устанавливаться и потому не устанавливается в условиях применения ***несистемы точечного-административного градостроительства***.

3. Факт существования ***правовой реальности*** в виде противоречия между указанными выше положениями 1 и 2 должен быть осознан: это противоречие должно быть упразднено, для чего нет иного способа, кроме как отказаться от применения несистемы точечного-административного градостроительства и вернуться (после векового перерыва) к применению ***системы зонального-правового градорегулирования***.

¹⁰³ Проект такой программы – см. раздел 6 в тексте, размещённом по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

См. также ***феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании***.

¹⁰⁴ В связи с определением этого понятия см. также определения понятий ***соразмерность, ценности пространственные базовые***.

¹⁰⁵ См. рис. 1.13.2.1В и комментарий к нему в тексте «Вопросы (В2-1) о связи морфологии...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>

¹⁰⁶ См. рис. 1.13.2.1Г и комментарий к нему в тексте «Вопросы (В2-1) о связи морфологии...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>

¹⁰⁷ См. раздел 6.1.2 в тексте под названием «Вопросы о нормативах градостроительного проектирования ...», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

Морфология застройки города (МЗГ), виды морфологии застройки города.

В текстах серий А–Г¹⁰⁸ это понятие используется в значении, смысл которого раскрывается следующими положениями.

1. Понятие ***морфология застройки города*** намеренно используется как идентичное понятию ***морфология жилой застройки большого города*** и понятию ***структура жилой застройки большого города***». Для такого допущения имеются следующие основания:

1) типологические особенности морфологии застройки выявляются наиболее наглядным и убедительным образом в случаях их максимизации, то есть, в условиях больших городов;

2) жилая застройка хотя и не замещает формально все их виды, но с позиции методики осмысления реальности представляет главные-ключевые особенности морфологии всех видов застройки больших городов.

Наличие указанных оснований позволяет формально ограничить проводимое в рамках серий А–Г исследование по преимуществу жилой застройкой. Такое ограничение не является непреодолимым запретом для изучения иных видов застройки, напротив: выявленные закономерности в организации жилой застройки являются в значительной части универсальными, а методика их обнаружения являет себя пригодной для изучения иных видов застройки и морфологии города в целом.

2. Понятие ***морфология застройки города (МЗГ)*** используется как обозначение объективной стороны той реальности, которая характеризуется как неразрывная связь между «внутренним» и «внешним» следующим образом:

1) «внутреннее» - это: 1а) внутри зданий распределённое «своё» в виде разных по размеру помещений для проживания-пребывания; 1б) дифференциация «своего», обусловленная одновременно как возможностями-предпочтениями субъектов проживания-пребывания (например, относительно величины квартир), так и удобными, менее удобными и неудобными местами расположения зданий в плане города; 1в) признание/непризнание ***ценностей пространственных базовых*** в виде наличия/отсутствия запретов на создание квартир в размерах меньше минимальных-допустимых – запретов, установленных согласно требованиям безопасности (физическим, психологическим, социальным);

2) «внешнее» - это неизбежное обрамление «внутреннего» внешними пространствами города. Эти пространства могут и должны предъявляться для аналитических и управленческих целей в виде удельных пространств определённой величины, «привязанных» к различным

¹⁰⁸ См. в приложении 4.5 к тексту «Вопросы (В1-2) о морфологии ...» (<https://urban.hse.ru/discussion>) наименования указанных серий и там размещённых вопросов – опубликованных и запланированных.

типологическим единицам пространств «внутренних-своих», а именно, в виде измеряемой удельной величины пространств: двора многоквартирного дома; общедоступных улиц квартальных; базовых объектов социального обслуживания – детских садов, школ, поликлиник.

Связь «внутреннее-внешнее» принципиально измерима на базовом уровне требований безопасности - ценностей пространственных базовых. Поэтому эта связь может и должна использоваться как исходная критериальная основа для выявления типов градорегулирования, основанных либо на признании, либо на умолчании об отказе от признания ценностей пространственных базовых, а также для отграничения видов морфологии застройки, предопределённых соответствующими типами градорегулирования.

3. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как обозначение также и субъективной стороны той реальности, которая характеризуется, в частности, попытками теоретического обоснования правомерности утверждения и распространения *феномена безразличия к любой морфологии застройки города*.

4. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как обозначение объективной реальности, характеризующее посредством измеряемых блоков показателей индивидуальные особенности каждого города, а также его типологические особенности – принадлежность к одному из трёх максимизированных видов морфологии застройки:

- МЗГ конусообразная-территориально-дифференцированная-поляризованная;
- МЗГ ковшеобразная-территориально-недифференцированная-неполяризованная;
- МЗГ выровненная-плоская-территориально-недифференцированная-неполяризованная.

Блоки показателей объединяют три вида характеристик.

Характеристика вида (1): распределение по направлению от центра города к его периферии таких показателей застройки, как высотность-этажность, плотность, размерность кварталов и земельных участков. Различение городов по характеристике вида (1) обнаруживает МЗГ конусообразную, МЗГ ковшеобразную, МЗГ плоскую.

Характеристика вида (2): степень дифференциации в распределении жилых единиц различного размера по зданиям различных видов и параметров в увязке с их распределением по различным территориальным зонам города. Различение городов по характеристике вида (2) обнаруживает МЗГ территориально-дифференцированную и МЗГ территориально-недифференцированную – однородную-выравненную.

Характеристика вида (3): наличие/отсутствие юридически значимого разделения территории города на: (а) территориальные зоны сохранения и развития базовых ценностей пространственных путём установления максимальных пределов для застройки и (б)

территориальные зоны стимулирования «беспредельного-непрогнозируемого развития» путём снятия максимальных пределов для застройки в отношении её этажности – путём установления соответствующих территорий легализации строительства небоскрёбов. Различение городов по характеристике вида (3) обнаруживает МЗГ поляризованную и МЗГ неполяризованную.

5. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как указание на предопределённость возникновения и максимизации каждого из трёх видов МЗГ соответствующим типом градорегулирования:

- зональное-правовое градорегулирование предопределяет МЗГ конусообразную-территориально-дифференцированную-поляризованную¹⁰⁹;

- нормативное-административное градостроительство социалистического толка предопределяет МЗГ ковшеобразную-территориально-недифференцированную-неполяризованную¹¹⁰;

- точечное-административное градостроительство предопределяет МЗГ выровненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную¹¹¹.

6. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как указание на необходимость проведения исследований, посвящённых соотнесению материальных проявлений морфологии застройки с её субъективным восприятием, в частности, относительно:

- признания/непризнания необходимости отказа от альтернативы градорегулирования, называемой *несистема точечного-административного градостроительства* и возвращения к альтернативе, называемой *система зонального-правового градорегулирования*;

- прогнозирования процесса распространения феномена безразличия бета-бенефициаров строительства к любой морфологии застройки и любой системе/несистеме градорегулирования.

Несистема точечного-административного градостроительства – см. *система зонального-правового градорегулирования*, *несистема точечного-административного градостроительства*

¹⁰⁹ См. рис. 1.13.2.1Д(62) в тексте «Вопросы (В-2.1) о связи морфологии ...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>

¹¹⁰ См. рис. 1.13.2.3Б(а2) в тексте «Вопросы (В-2.1) о связи морфологии ...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>

¹¹¹ См. рис. 1.13.2.3Б(б2) в тексте «Вопросы (В-2.1) о связи морфологии ...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>

Правовая реальность в градорегулировании - это смыслы, явленные и не явленные пониманию в виде положений:

- непосредственно зафиксированных в законодательстве – в текстах законов, подзаконных актов, а также в виде текстов, показателей, карт, схем в местных документах градорегулирования;

- опосредованно содержащихся в законодательстве как нормы, которые ныне в нём отсутствуют «физически», но должны быть там представлены, а также нормы, которые должны быть изъяты из законодательства по причине их противоречивости, нерациональности, деструктивности;

- являющих собою логико-смысловую модель рационального и справедливого устройства законодательства на федеральном и местном уровнях как программу совершенствования законодательства.

Таким образом, правовая реальность шире действующего законодательства.

В отношении законодательства о градорегулировании должно быть приобретено понимание его раздвоенности, необходимости преодоления **дуализма законодательства** и его совершенствования посредством подготовки и реализации соответствующей программы¹¹².

Принцип зональности права в городе – это одно из объективных проявлений градорегулирования, определяемое последовательностью следующих положений:

- в городе не может не быть права, должно быть установлено право в городе. Как?

- право – это справедливость, а справедливость – это равенство. Однако, город – это то, что не может быть местом тотального равенства в отношении пространства, которое неизбежно подчинено законам геометрии (например, закону возникновения и поляризации центра и периферии);

- из этого следует, что в городе неотвратимым образом справедливость-равенство являют себя не тотально, но исключительно локально;

- локальность права в городе – это и есть ничто иное как зональность, или ограниченное некой территорией-зоной соседство земельных участков, в отношении которых приписаны равные права;

¹¹² См. раздел 6 в тексте по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

- множество территориальных зон – это проявление разнообразия, это город.

Таким образом, зональность, или принцип зональности права в городе, неизменно являет себя по объективным основаниям при любом *типе градорегулирования* - проявляется как воплощаемая в материальном мире уникальная логическая конструкция сочетания равенства-справедливости и разнообразия.

Объективным основаниям противостоят основания субъективные, которые при определённых исторических обстоятельствах воплощаются в бесосновное отрицание принципа зональности. Происходит это, например, при *несистеме точечного-административного градостроительства*¹¹³.

Система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ), несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ).

Эти два понятия обозначают *типы градорегулирования*.

Правовая реальность в отношении градорегулирования ныне существует в раздвоенном проявлении – в виде того, что обозначается понятием *система ЗПГ* и понятием *несистема ТАГ*. Эти понятия подробно описаны в соответствующих публикациях¹¹⁴. Для целей настоящей «Азбуки понятий градорегулирования» лучше всего будет, если, не забывая о наличии подробных аналитических исследований, попытаться максимально кратко определить эти понятия посредством представленной ниже сопоставительной таблицы.

Главные условия и компоненты градорегулирования	Типы градорегулирования	
	Система ЗПГ (в максимальном проявлении, ныне не достигнутом)	Несистема ТАГ (в максимальном проявлении, ныне не достигнутом в Москве)
1. Наличие (+), отсутствие (-) признания в качестве юридически значимых норм <i>ценностей пространственных базовых</i> или <i>запретов в градорегулировании</i> – запретов на создание объектов-пространств в размерах меньше минимально необходимых ¹¹⁵	+	-
2. Наличие (+), отсутствие (-) исходных условий для обеспечения самой возможности формирования градорегулирования как системы взаимосвязанных документов – условий в виде юридически значимых областей максимальных значений объёмов застройки для соответствующих территорий города.	+	-

¹¹³ О том, как в исторической практике сталкиваются противоположные позиции – позиция, утверждающая, и позиция, бесосновно отрицающая принцип зональности, см., например, текст по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf (таблицы 1.2, 1П3 и 1П4).

¹¹⁴ См., например, тексты, размещённые по адресам:
- https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf ;
- <https://urban.hse.ru/discussion> .

¹¹⁵ Наглядным пояснением к этой позиции являются рисунки с комментариями, размещённые в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...», - рис. 1.13.2.1В и рис. 1.13.2.1Г.

<i>Комментарий:</i> из наличия/отсутствия этих исходных условий возникает, или не возникает то, что называется либо «системой», либо «несистемой» ¹¹⁶ .		
3. Наличие (+), отсутствие (-) подлинных, не фиктивных правил землепользования и застройки ¹¹⁷	+	-
4. Наличие (+), отсутствие (-) возможности как бы «по закону» не исполнять градостроительные регламенты, или оперативно-непублично их изменять по усмотрению альфа-бенефициаров строительства ¹¹⁸	-	+
5. Наличие (+), отсутствие (-) результатов градорегулирования в виде морфологии застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной ¹¹⁹	+	-
6. Наличие (+), отсутствие (-) результатов градорегулирования в виде морфологии застройки выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной ¹²⁰	-	+
7. Наличие (+), отсутствие (-) мнимого «переиспользования» градостроительного потенциала территорий (ГПТ) города, а на самом деле фактического «недоиспользования» ГПТ по причине «недодачи» полноценных градостроительных продуктов таких как наёмные-арендные дома коммерческие, застройка дворовая-квартальная-периметральная, соразмерная человеку по её пространственным параметрам и по уровню сбалансированности с базовыми объектами социальной инфраструктуры и проч. ¹²¹	-	+

Системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании

¹¹⁶ Более подробно об этом см.:

- информацию о нормах законодательства, посредством которых обеспечивается отсутствие указанных исходных условий, - информацию в разделе 4.1 (описание требований 2.1, 2.2, 2.3) в тексте под названием «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...»;

- определение понятий **системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании**;

- вопросы 1.1.5 и 1.4.1 в тексте по адресу:

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

¹¹⁷ См. определение понятия **феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании**, а также понятия **феномен правил землепользования и застройки для Москвы**.

¹¹⁸ См.:

- определение понятия **феномен правил землепользования и застройки для Москвы**;

- текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf> ;

- текст о новелле законодательства, согласно которой установлена возможность выполнять угодные для **альфа-бенефициаров строительства** проекты вопреки положениям генерального плана и правил землепользования и застройки, которые предлагается считать «упразднёнными» на некий краткий период времени (при отсутствии запрета на продление этого периода): <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf> .

¹¹⁹ Наглядным пояснением к этой позиции является рисунок с комментариями, размещённый в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...», - рис. 1.13.2.1Д.

¹²⁰ Наглядным пояснением к этой позиции является рисунок с комментариями, размещённый в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...», - рис. 1.13.2.3Б.

¹²¹ Наглядным пояснением к этой позиции являются размещённые в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...»:

- рис. 1.13.2.3Г - иллюстрация логического алгоритма сопоставления альтернативы ТАГ с альтернативой ЗПГ по вопросу наличия/отсутствия способов решения проблемы «безразмерной строительной ёмкости территории города» - проблемы, якобы, решённой посредством альтернативы ТАГ;

- подраздел 4.3.1 - сводная таблица, указывающая на особенности недоиспользования **градостроительного потенциала территории** города при рассмотренных видах морфологии застройки, создаваемой в условиях применения **несистемы ТАГ**.

Системность градорегулирования – это объективная реальность, проявлениями которой являются наличие:

- относительно самостоятельных компонентов, которые «требуют» их признания юридически значимыми-неотъемлемыми-обязательными (в виде актов эти компоненты представлены прежде всего генеральным планом - ГП, правилами землепользования и застройки - ПЗЗ);

- преемственных связей между этими компонентами – связей, только при наличии которых возникает сама возможность обеспечивать последовательную реализации всего того, что связано с градорегулированием, начиная с планирования развития территорий.

Несистемность в градорегулировании – это реальность в её субъективных проявлениях бездоказательного, непубличного отрицания наличия того, что называется **системность градорегулирования**, а именно:

- фактическое отрицание разных компонентов градорегулирования как относительно самостоятельных, неотъемлемых и юридически значимых в определённых отношениях (прежде всего отрицание юридической значимости ГП и ПЗЗ);

- фактическое отрицание необходимости установления обязательных преемственных связей между разными компонентами градорегулирования.

Несистема, в частности, **несистема ТАГ** существует там, где разорваны связи между компонентами системы и, соответственно, фактически упразднены сами компоненты, однако без упразднения номинального наличия этих компонентов (поскольку такое номинальное упразднение нет никакой возможности выполнить, не выходя из области рационального).

Указанные отрицания ныне закреплены соответствующими нормами законодательства, либо упразднениями соответствующих норм законодательства¹²² ради обеспечения возможности существовать **несистеме точечного-административного градостроительства** во имя реализации **главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства**.

Соразмерность.

Понятия взаимосвязаны. Но есть группы понятий, смыслы которых переплетены так тесно, что, уясняя одно понятие, необходимо увязывать его с другими понятиями, начиная с их происхождения. Одной из таких групп является группа понятий **соразмерность, ценности пространственные базовые, запреты в градорегулировании**.

Соразмерность – это:

¹²² Соответствующие нормы законодательства указаны в разделе 4.1 текста «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...».

- проявление объективной реальности, неотвратимо сопровождающее существование человека во все времена;

- соотношение своего-внутреннего и не своего, внешнего в виде: а) соразмерности физической-пространственной на базовом-исходном уровне обеспечения безопасности жизни; б) соразмерности смешанной-многокомпонентной – пространственной-психологической-социальной.

Неизбывность пространственных проявлений соразмерностей любого вида объединяет соразмерность с *ценностями пространственными* (базовыми и над-базовыми).

В градорегулировании решается следующая коллизия:

- у соразмерностей нет и не может быть чётких границ; границы соразмерностей – это некие области размытые-неустойчивые;

- не может не быть градорегулирования, и оно не может не быть правовым, а правовое градорегулирование не может начаться там, где не установлены чёткие, однозначные границы, а такие границы не могут быть установлены никаким иным образом, как только в виде *ценностей пространственных базовых (ЦПБ)*. Сверх ЦПБ начинаются размытые границы различных видов соразмерностей дифференцированных территориально, прежде всего посредством института правового-градостроительного зонирования.

Соразмерности неупразднимы благодаря неупразднимости природы человека. Возникновение несоразмерностей в практике – это проявления неустроенности жизни людей, в том числе неустроенности градорегулирования – неустроенности, которая с особой настойчивостью являет себя в результатах функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства*¹²³.

Типы градорегулирования.

В период постсоциалистического существования градорегулированию в России суждено было раздвоиться на два типа по признаку наличия/отсутствия местными «законами» (правилами землепользования и застройки) установленных правовых режимов использования земельных участков – установленных в виде юридически значимых *градостроительных регламентов*.

Наличие таких законодательных установлений обеспечивается тем типом градорегулирования, который называется *системой зонального-правового градорегулирования*.

¹²³ Примеры визуального проявления несоразмерности – см. рисунки 1.13.2.1Г, 1.13.2.2Б, 1.13.2.2Г-Д-Е, 1.13.2.3А-Б-В-Г в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>

Отсутствие таких законодательных установлений обеспечивается тем типом градорегулирования, который называется административным градостроительством. Указанное отсутствие должно обеспечиваться неформализованными (прежде всего в части параметров строительства) индивидуальными административными предписаниями, от случая к случаю принимаемыми.

Административное градостроительство явлено двумя подтипами:

- нормативное-административное градостроительство социалистического толка, при котором фиксировались и соблюдались соответствующие показатели, характеризующие **ценности пространственные базовые**;

- точечное-административное градостроительство рыночного типа – **несистема точечного-административного градостроительства**, при которой на законодательном уровне были упразднены в качестве юридически значимых показатели, характеризующие ценности пространственные базовые, - были упразднены ради обеспечения интересов-потребностей **альфа-бенефициаров строительства**.

Существуют три вида парных связей между типами градорегулирования и **видами морфологии застройки** больших городов¹²⁴:

1) тип зонального-правового градорегулирования (система ЗПП) предопределяет вид морфологии застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной¹²⁵;

2) тип нормативного-административного градостроительства предопределяет вид морфологии застройки ковшеобразной-территориально-недифференцированной-неполяризованной¹²⁶;

3) тип точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ) предопределяет вид морфологии застройки выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной¹²⁷.

Феномен безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе (также феномен безразличия, ФБ).

Содержание этого феномена определяется следующими положениями.

1. Феномен безразличия имеет универсальные и специфические проявления.

¹²⁴ См. раздел 4.2 текста «Вопросы (В1-2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>

¹²⁵ См. рис. 1.13.2.1Д(62) в тексте «Вопросы (В-2.1) о связи морфологии ...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>

¹²⁶ См. рис. 1.13.2.3Б(а2) в тексте «Вопросы (В-2.1) о связи морфологии ...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>

¹²⁷ См. рис. 1.13.2.3Б(б2) в тексте «Вопросы (В-2.1) о связи морфологии ...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>

2. Универсальные проявления феномена безразличия – поведенческие и эстетико-рецептивные.

2.1. Поведенческие проявления феномена безразличия:

- предполагается, что современный человек свободен экономически по отношению к городу – свободен в выборе того, что ему предлагает город в отношении жилья и иного;

- субъекты с высокой степенью экономической свободы не зависят от города в том смысле, что могут себе позволить выбирать самое высококачественное из того, что город может предложить¹²⁸, и даже может обеспечить создание для себя чего-то особо изысканного, экстремально качественного¹²⁹. Ввиду такой независимости от города этим субъектам заведомо предписано быть безразличными к любой морфологии застройки: эксклюзивность освобождает от забот, не относящихся к личной заинтересованности;

- субъекты со средней и низкой степенью экономической свободы довольствуются тем, что им предоставляет город, - довольствуются сообразно имеющимся у них возможностям выбора. Как правило, в сознании таких субъектов исключительно личные возможности определяют качество их жизни, но никак не качество морфологии застройки. Если предположения о необходимости её улучшения и возникли бы, то они остались бы неразвёрнутыми до конструктивных предложений по причинам отсутствия аргументированных сравнений (живём здесь и сейчас именно в этом городе и при этой системе, а не где-то ещё) и специальных знаний. Кроме того, существует эстетико-рецептивный фактор (см. ниже пункт 2.2). Это значит, что какой бы ни творилась ныне морфология застройки ей предопределено восприниматься указанным субъектам с неизменным безразличием.

2.2. Эстетико-рецептивные проявления феномена безразличия:

- виды морфологии застройки больших городов существуют объективно¹³⁰, но их визуального различия, как правило, не происходит, даже в сознании некоторых специалистов;

- кроме того, нерационально устроенная по объективным признакам морфология застройки¹³¹ совсем не обязательно будет критически оцениваться со стороны субъективного эстетического восприятия. То есть, в некоторых случаях эстетика, квази-эстетика, псевдо-

¹²⁸ См., например, в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» рисунок 1.13.2.5Б (адрес размещения: <https://urban.hse.ru/discussion>).

¹²⁹ См., например, в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» рисунок 1.13.2.4 (адрес размещения: <https://urban.hse.ru/discussion>).

¹³⁰ Иллюстрацию этого утверждения см., например, в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» рисунок 1.13.2.1Д (адрес размещения: <https://urban.hse.ru/discussion>).

¹³¹ См. иллюстрации наличия нерационально устроенной по объективным признакам морфологии застройки в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» рис.: 1.13.2.2А; 1.13.2.2Б; 1.13.2.2Е; 1.13.2.3А; 1.13.2.3Б; 1.13.2.3Г; раздел 4.3.7 (адрес размещения: <https://urban.hse.ru/discussion>).

эстетика могут использоваться как оправдание нерационально устроенной морфологии застройки города.

3. Специфические проявления ФБ в условиях функционирования *несистемы ТАГ* состоят в более высокой степени безразличия (в сравнении с *системой ЗПГ*) по причинам:

- а) крайней обуженности линейки видов неэксклюзивного жилья¹³²;
- б) низкого уровня территориальной дифференцированности видов жилья – их одинаковости-неразличимости в различных местах города¹³³;
- в) фактического недоиспользования *градостроительного потенциала территорий*, ложно выдаваемое за максимизацию его использования;
- г) отсутствия ощутимых перспектив изменения ситуаций вида а), б), в) ввиду приверженности администрации к сохранению несистемы ТАГ, в том числе посредством обеспечения её функционирования эксклюзивными нормами законодательства¹³⁴.

В условиях *несистемы ТАГ* феномен безразличия является себя также и в виде инверсии восприятия - процесса, при котором минус обращается в плюс: распространение большого количества застройки, негативно воспринимаемой (по объективным основаниям) со стороны качества её морфологии¹³⁵, увеличивает степень безразличия к такой застройке и содействует забвению-прощению – как бы обращению негативного в позитивное, содействует увековечиванию несистемы ТАГ, деструктурирующей морфологию застройки города¹³⁶.

Феномен правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для Москвы

Определение этого понятия складывается из положений, понимание которых обретается в результате не слишком обременительной аналитической работы, для чего рекомендуется:

- 1) ознакомиться с определением понятия ***феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании***;
- 2) ознакомиться с результатами анализа ПЗЗ Москвы со стороны соответствия этих правил нормам федеральных законов;

¹³² Иллюстрацию этого утверждения см. в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» рис. 1.13.2.1А и 1.13.2.1Б (адрес размещения: <https://urban.hse.ru/discussion>).

¹³³ Иллюстрацию этого утверждения см. в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» рис. 1.13.2.1Д (адрес размещения: <https://urban.hse.ru/discussion>).

¹³⁴ См. ***феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании***.

¹³⁵ Образы такой застройки см., например, в тексте «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» рис. 1.13.2.2Г; 1.13.2.2Е; 1.13.2.3А; 1.13.2.3Б (адрес размещения: <https://urban.hse.ru/discussion>).

¹³⁶ Об этом см. также «Вопросы о парадоксах градорегулирования и инверсии ценностей»: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/486648510.pdf>

3) завершить аналитическую работу последним, третьим действием – обретением ответа на вопрос «кому и для чего это нужно».

Воспользовавшись тем, что указанная аналитическая работа проведена, и её результаты опубликованы¹³⁷, представим их в части пунктов 2) и 3) в предельно кратком изложении.

К пункту 2 – об очевидности того, что ПЗЗ Москвы противоречат федеральным законам – Градостроительному кодексу РФ и Земельному кодексу РФ. Ограничимся предъявлением только одного, но самого неоспоримого противоречия:

- ПЗЗ – это среди прочего территориальные зоны (ТЗ) различные, а значит, это наличие юридически значимых границ между ТЗ – между разными качествами: по одну сторону границы ТЗ – одно качество, по другую сторону границы ТЗ – другое качество. Одно и другое качество в данном случае – это разные градостроительные регламенты применительно к разным ТЗ. Такова универсальная логика, доступная человеческому разумению, и ей соответствующая логика федеральных законов;

- в ПЗЗ Москвы есть номинальные ТЗ и номинальные границы между ТЗ, но не фактические. Номинальными, но не фактическими они являются потому, что нет границ как отображений того, что «между», а нет границ, поскольку везде присутствует только одно-единственное качество в виде «фактического использования» объектов. Там, где нет различных качеств, нет возможности существовать границам – нет возможности существовать образованиям, называемым территориальные зоны;

- очевидно, что ПЗЗ без территориальных зон и без юридически значимых границ между ТЗ (но с обязательным наличием «нарисованных границ») – это не ПЗЗ, это фиктивные ПЗЗ.

К пункту 3 - «кому и для чего это нужно». Со стороны объективной (общей логики разума человеческого, логики построения законодательства, а также логики рационального процесса градорегулирования) отсутствует возможность появиться убедительному объяснению указанного феномена. Зато существует объяснение исключительно со стороны субъективной - такое: посредством принятия неподлинных-фиктивных ПЗЗ были обеспечены формальные основания для продолжения существования **несистемы точечного-административного градостроительства** ради продвижения интересов-потребностей **альфа-бенефициаров строительства**.

Феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании.

Это понятие определяется совокупностью следующих положений.

¹³⁷ См., текст, размещённый по адресу [https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20\(27%2012%2016\)+15%2001%2020.pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20(27%2012%2016)+15%2001%2020.pdf), а также вопрос 1.5.4 в тексте, размещённом по адресу https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

Неоправданный со стороны логики факт сосуществования в национальной системе законодательства противоположных типов градорегулирования (*системы зонального-правового градорегулирования* и *несистемы точечного-административного градостроительства*) доказывается наличием в нём противоречий особого рода. Таких противоречий, которые являются не просто «ошибками по недосмотру», но «ошибками по намерению», поскольку они:

а) очевидны как недопустимые противоречия норм региональных и местных актов нормам федеральных законов¹³⁸;

б) очевидны как недопустимые противоречия между разными нормами федерального законодательства, предназначенного быть единым-непротиворечивым¹³⁹;

в) очевидны как особые противоречия вида а) и вида б) в том смысле, что они в течение многих лет не устраняются (несмотря на очевидность противоречий и наличие соответствующих доказательств), но напротив – умножаются внедрением в законодательство новых очевидных противоречий¹⁴⁰.

В арсенале средств, доступных разумению, можно обнаружить только одну версию для объяснения указанного феномена. Состоит она в том, что существует намерение указанные противоречия-ошибки законодательства создавать специально, поскольку только они позволяют функционировать *несистеме точечного-административного градостроительства* ради обеспечения интересов-потребностей *альфа-бенефициаров строительства*. Поскольку не может не быть объяснения для указанного феномена при том, что в принципе не может быть иного объяснения, кроме указанного, то не остаётся ничего иного, как признать высказанную версию истинной.

Ценности пространственные – базовые и над-базовые¹⁴¹.

Смысл этого важнейшего для градорегулирования понятия определяется совокупностью следующих положений.

1. Ценности – это то, к чему человек стремится – осознанно, или не осознанно.

¹³⁸ См., например:

- вопрос 1.2.6 в тексте по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf (вопрос о созданном региональным законодательством неправомерном прецеденте взимания платы за изменения видов разрешённого использования земельных участков);

- вопрос об очевидных противоречиях ПЗЗ Москвы федеральным законам – вопрос 1.5.4 в том же тексте.

¹³⁹ См., например, вопрос о возможности, неправомерно созданной противоречиями между частью 1.1 статьи 38 и частью 6 статьи 36 ГрК РФ, - возможности не применять, упразднить на местном уровне институт правового-градостроительного зонирования. Этот вопрос изложен в:

1) тексте под названием «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...», раздел 4.1, где обсуждается производное требование (1.1.2.2);

2) тексте по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf (вопрос 1.3.2.2).

¹⁴⁰ См., например, текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>

¹⁴¹ См. также *соразмерность, запреты в градорегулировании*.

2. Исходное стремление, то есть первая, базовая ценность – это сама жизнь, это стремление к непрерывному, непрекращающемуся течению процесса безопасной жизни. Обретение первой, базовой ценности в виде безопасной жизни связано с наличием минимального пространства для жизни.

3. Ценности – это нечто общее – то, что объединяет людей, то, что нуждается в публичном утверждении и охране, - это то, что апеллирует к деятельности власти. Существование власти оправдывается тем, что она призвана для своих граждан одновременно создавать два вида взаимосвязанных условий:

3.1) предоставлять гарантии обретения базовых ценностей пространственных в виде утверждения юридически значимых запретов на создание объектов и пространств в размерах меньше минимально необходимых-допустимых – тех размеров, несоблюдение которых чревато опасностями для жизни (физическими, психологическими, социальными);

3.2) на основе соблюдения базовых ценностей пространственных обеспечивать возможности для утверждения ценностей более высокого уровня – над-базовых ценностей пространственных.

Взаимосвязанность указанных условий-положений такова. С одной стороны, выполнение положения 3.1 создаёт возможность для выполнения положения 3.2 без нарушения требований рациональности и справедливости в градорегулировании. С другой стороны, само по себе оправданное стремление к выполнению положения 3.2 никак не может быть обеспечено при небрежении требованием о выполнении положения 3.1 - посредством его игнорирования или «перепрыгивания» через положение 3.1.

4. Положение 3 имеет объективный характер и потому оно «само собою» развёртывается, например, в следующие минимальные требования логико-правового алгоритма фиксации ценностей пространственных базовых:

4.1) требование безопасности в виде фиксации юридически значимого минимально допустимого размера квартир в многоквартирных домах – МКД (следствие положения 3.1);

4.2) требование безопасности в виде фиксации юридически значимых минимальных-допустимых размеров «придомовых территорий» (дворовых пространств) для МКД различной этажности (следствие положения 3.1);

4.3) требование соблюдения минимального уровня сбалансированности застройки с возможностями объектов социальной инфраструктуры.

5. Согласно несубъективным положениям 3, 4 должны устанавливаться соответствующие юридически значимые ограничения для застройки. Эти положения противоречат субъективному *главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства*, на котором выстроена *несистема точечного-административного*

градостроительства – принципу, отрицающему посягательства на ограничения абсолютной свободы альфа-бенефициаров строительства.

Поэтому для применения несистемы ТАГ законодательным образом установлены положения, согласно которым не являются юридически значимыми требования вида 4.1, 4.2, 4.3 (несмотря на их необходимость). Установлены посредством недомолвок, упразднения прежде применявшихся норм, а также умолчаний относительно подлинного правового статуса соответствующих норм.

Анализ применяемых технологий и результатов утверждения таких псевдо-законодательных положений см. раздел 4.1 текста «Вопросы (В1-2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...» по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion> .

4.5. Пояснения в виде наименований серий вопросов о градорегулировании, а также перечень вопросов в составе каждой серии
(по состоянию на дату опубликования текста
«Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...»)

Примечание: курсивом обозначены вопросы, которые предстоит подготовить

Серии вопросов	Наименования серий вопросов и перечень вопросов
Серия А	Вопросы (А) градорегулирования «актуальные на тему дня»
Серия А-1	Вопросы (А-1), опубликованные после 28.08.22 <i>Вопросы (А-1.2) об идее соединения в одном документе генерального плана и правил землепользования и застройки</i> ...
Серия А-2	Вопросы (А-2), опубликованные в период с 27.12.16 по 28.08.22 (выборка вопросов). См.: https://urban.hse.ru/discussion а также иные источники, доступ к которым указан здесь особо: Вопросы о законодательных новеллах в отношении порядка градостроительного проектирования (14.04.22) Вопрос о соотношении проектной документации и рабочей документации (18.10.21) Вопрос о соотношении правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и генерального плана (ГП) согласно определению Верховного Суда Российской Федерации (08.09.21) Вопросы о парадоксах градорегулирования и инверсии ценностей (07.07.21) Вопросы о небоскрёбах и непланировании застройки (13.04.21) Вопросы о нормативах градостроительного проектирования – об утверждённых рекомендациях ¹ и необходимости альтернативных рекомендаций (16.03.21) Вопросы о доказательствах в отношении Закона № 494-ФЗ и рекомендациях по обеспечению комплексного развития территорий на период его действия (26.01.21) Вопросы о законодательном обеспечении регулирования агломераций (08.09.20) Вопросы морфологии застройки, предопределённой порядком градорегулирования (31.08.20) Вопрос о псевдоправовой охране памятника для его упразднения (10.03.20) 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.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf Вопросы установления санитарно-защитных зон (09.03.19) Вопросы технологии замещения посредством «закона о реновации» правовых методов на квазиправовые методы градорегулирования (07.08.17)

	Вопрос о проекте правил землепользования и застройки для Москвы (27.12.16)
Серия Б	<i>Вопросы (Б) общей теории организации градостроительной деятельности</i>
	<i>Вопросы (Б-1) общей теории градорегулирования</i>
	<i>Вопросы (Б-2) теории законодательного обеспечения градорегулирования</i>
	<i>Вопросы (Б-3) о требованиях методологии применительно к подготовке рекомендаций в отношении документов градорегулирования</i>
Серия В	<i>Вопросы (В) изучения связей между типами градорегулирования и видами морфологии застройки</i>
<i>Серия В-1</i>	<i>Вопросы (В-1) методологии взаимосвязанного изучения градорегулирования и морфологии застройки</i>
	<i>Вопросы (В-1.1) об источниках связей и содержании связей между порядком градорегулирования и проявлениями морфологии застройки</i>
	<i>Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации</i>
<i>Серия В-2</i>	<i>Вопросы (В-2) о методах и результатах изучения морфологии застройки на конкретных примерах в условиях применения точечного-административного градостроительства¹⁴²</i>
	<i>Вопросы (В-2.1) морфологии застройки в виде жилых комплексов из клубных домов, создаваемых в условиях точечного-административного градостроительства</i>
	<i>Вопросы (В-2.2) морфологии застройки в виде «неприкаянных небоскрёбов», создаваемых в условиях точечного-административного градостроительства</i>
	<i>Вопросы (В-2.3) морфологии застройки в проявлениях деструкции дворовой-квартальной застройки - её вытеснения тычковой-торчковой застройкой в условиях точечного-административного градостроительства</i>
	<i>Вопросы (В-2.4) морфологии крупномасштабной застройки в условиях точечного-административного градостроительства</i>
	<i>Вопросы (В-2.5) планировочной организации застройки в условиях точечного-административного градостроительства</i>
	...
<i>Серия В-3</i>	<i>Вопросы (В-3) целевого моделирования морфологии застройки посредством градостроительных регламентов в условиях зонального-правового градорегулирования</i>
Серия Г	<i>Вопросы (Г) прогнозирования морфологии застройки города параллельно с прогнозированием процесса сохранения, либо изменения утвердившегося порядка градорегулирования в виде точечного-административного градостроительства</i>
Серия Д	<i>Вопросы (Д) об определениях - «Азбука понятий градорегулирования»</i>

¹⁴² До того, как приступить к изучению вопросов из серии В-2 рекомендуется ознакомиться с вопросами (В-1.2).