

### **Вопрос о создании новелл дуалистического законодательства ради утверждения псевдоградорегулирования**

Любая деятельность предопределяется-направляется ей присущей внутренней логикой. Этот универсальный закон действует также и в отношении *несистемы точечного-административного градостроительства (ТАГ)*<sup>1</sup> – предопределяет процесс максимизации этой несистемы, когда её вершиной становится как бы добровольное отрешение власти от публичной функции градорегулирования, фактическая передача её на бесконтрольное (без юридически значимых пределов) усмотрение полупубличным-получастным структурам. Поэтому субъекты власти, применяющие эту несистему для управления городом и как бы вынужденные посредством псевдозаконодательства<sup>2</sup> её развёртывать до максимального, парадоксального состояния, становятся вольно или невольно заложниками этой несистемы-молоха<sup>3</sup>.

Доныне почти незамечаемый феномен намеренного отрешения власти от выполнения функций подлинного градорегулирования является наглядным примером того, как рациональные, на первый взгляд, новеллы дуалистического законодательства о градорегулировании<sup>4</sup> при их совместном применении с иными нормами такого законодательства могут деструктивно воздействовать на порядок градорегулирования и на морфологию застройки города<sup>5</sup>.

Применяемое дуалистическое законодательство – это способ обращения ранее невозможного в ныне возможное<sup>6</sup>. Например, посредством соответствующих законодательных новелл теперь можно реализовывать новую «невозможную возможность» (наряду с прежними<sup>7</sup>), когда функция градорегулирования (которая является

---

<sup>1</sup> В данном тексте жирным курсивом обозначаются понятия, определения которым даны в «Азбуке понятий градорегулирования с иллюстрациями (по состоянию на 01.11.23)», размещённой по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/869845680.pdf>

Такое выделение понятия, однажды к нему применённое, может не повторяться при его новом появлении.

<sup>2</sup> Понятие «псевдозаконодательство» соотносится с такими понятиями, как: *псевдоградорегулирование, дуализм законодательства о градорегулировании.*

<sup>3</sup> См.: *заложничество при псевдоградорегулировании; сумбур как неизбежный результат псевдоградорегулирования.*

<sup>4</sup> См. *дуализм законодательства о градорегулировании.*

<sup>5</sup> Речь идёт о новелле, внедрённой в Градостроительный кодекс РФ посредством Федерального закона от 25.12.2023 N 627-ФЗ в виде дополнительной статьи 71, регламентирующей, в частности, деятельность оператора комплексного развития территорий.

<sup>6</sup> См. *метаморфозы обращения реального во мнимое и наоборот в условиях псевдоградорегулирования.*

<sup>7</sup> Ранее созданные «невозможные возможности» описаны, например, в определениях понятий:

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

исключительной прерогативой публичной власти) может быть передана в виде некоторых инструментов *псевдоградорегулирования* полупубличным-получастным структурам с возможностью использования ими таких инструментов для реализации *выгодоприобретательных интересов*, которые, как минимум, не соответствуют интересам общегородским - системным.

Анализ показывает, что самой возможности такой передачи предопределено было возникнуть в какой-то не случайный, а заведомо подготовленный момент времени – возникнуть согласно особому намерению, неизбежно являющему себя исходно и на завершающем этапе процесса максимизации *несистемы ТАГ*. Поэтому для чёткого понимания сути ныне происходящего необходимо рассмотреть: то, как и какие предопределения транслировались в дуалистическое законодательство в виде первичных требований для утверждения несистемы ТАГ (см. пункт 1), а также то, как выполненным первичным требованиям предопределено было развёртываться и далее - во вторичные требования для их обращения в нормы дуалистического законодательства и для окончательной максимизации несистемы ТАГ (см. пункт 2).

1. Рассмотрение того, как и какие предопределения транслировались в дуалистическое законодательство в виде первичных требований № 1 и № 2 для утверждения несистемы ТАГ

1.1. В силу внутренней логики устройства и функционирования *несистемы ТАГ* должны быть выполнены и, соответственно, были выполнены посредством псевдозаконодательного обеспечения первичные требования № 1 и № 2.

1.2. **Требование № 1:** надлежало обеспечить возможность не применять институт градостроительного зонирования – не устанавливать заранее правовой режим использования земельных участков посредством градостроительных регламентов, или произвольно-быстро-беспроblemно их изменять (в случаях допущенного установления) ради удовлетворения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* при реализации в ручном режиме<sup>8</sup> деструктурирующего город принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*<sup>9</sup>.

1.3. **Требование № 2:** надлежало обеспечить возможность игнорировать на уровне локальных проектов решения общегородские, системные (определённые *генеральным*

---

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

<sup>8</sup> См. *ручное управление в градорегулировании*.

<sup>9</sup> См. также *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования*.

*планом, правилами землепользования и застройки*<sup>10)</sup> – игнорировать посредством «перепрыгивания» через них другими, принципиально иными, неконтекстуальными решениями<sup>11</sup>, фиксируемыми в проектах планировки отдельных, локальных территорий, выполняемых в рамках института комплексного развития территорий (КРТ)<sup>12</sup>.

1.4. Сила инерции логики развёртывания псевдозаконодательства<sup>13</sup> велика и выражается в том, что однажды внедрённые в дуалистическое законодательство нормы (суть ошибки, намеренно созданные<sup>14</sup>) требуют не останавливаться на достигнутом, но продолжать эти нормы развёртывать до их максимального, предельного состояния. Поэтому после завершения прохождения указанных выше этапов, то есть после выполнения требований № 1 и № 2, предопределённых логикой максимизации несистемы ТАГ, неизбежно являет себя ряд последующих предопределений в рамках вторичного-производного требования № 3, которое должно стать конвертируемым в последующую порцию новелл дуалистического законодательства.

2. Рассмотрение того, как выполненным первичным требованиям № 1 и № 2 предопределено было развёртываться далее - во вторичное-производное требование № 3 для его обращения в нормы дуалистического законодательства и завершения процесса максимизации несистемы ТАГ

Выполнение первичных требований № 1 и № 2 обеспечило базовые условия, суть псевдозаконодательные основания для максимизации *выгодоприобретательных интересов* всех групп *альфа-бенефициаров строительства* (далее - АБС).

Поэтому требуется уяснить логику координации общих интересов АБС в условиях функционирования *несистемы ТАГ* (пункт 2.1), и далее зафиксировать требование № 3 как следствие развёртывания указанной логики и рассмотреть вопросы о том, как это требование должно выполняться и выполняется ныне посредством *дуалистического законодательства* (пункт 2.2).

---

<sup>10</sup> См. также *критерии отделения подлинных от неподлинных определений понятий градорегулирования - примеры: генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий.*

<sup>11</sup> См. *контекст в градорегулировании.*

<sup>12</sup> Указанное «перепрыгивание» означает введение новеллами законодательства: 1) возможности для администрации утверждать в проектах планировки территорий, предназначенных для комплексного развития (проекты КРТ), показатели максимальных объёмов застройки, кардинально иные по сравнению с показателями, ранее утверждёнными в генеральном плане и правилах землепользования и застройки; 2) требования, адресованного представительному органу власти, механическим образом, в приказном порядке и в предельно краткие сроки принудительно переутверждать генеральные планы и правила землепользования и застройки согласно новым показателям, утверждённым администрацией для новых проектов КРТ. Подробнее об этом см.: *комплексность застройки жилой*, а также текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

<sup>13</sup> См. *дуализм законодательства о градорегулировании.*

<sup>14</sup> См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании.*

2.1. Применительно к проектам КРТ реализация для всех групп АБС совпадающих интересов нуждается в координации с учётом следующих положений.

2.1.1. Представители администрации должны утверждать проекты КРТ, включая утверждение максимальных объёмов застройки (МОЗ). Однако, заблаговременно выполнив требования № 1 и № 2, администрация намеренно лишила себя (формально и фактически) юридически значимых критериев для определения МОЗ, а лишение себя таких критериев означает ничто иное, как фактическую передачу функции определения МОЗ для каждого проекта КРТ соответствующему девелоперу-застройщику, каждый из которых кровно заинтересован в том, чтобы этот показатель устанавливался бы на максимальном уровне и по возможности бесконтрольно.

2.1.2. Каждый девелопер-застройщик, реализующий соответствующий проект КРТ - проект, заведомо лишённый юридически значимых критериев для определения МОЗ, вынужден: а) определять самостоятельно МОЗ и, соответственно, по возможности максимально завышать этот показатель ради достижения максимальной прибыли; б) поддерживать прочные связи с администрацией, поскольку именно она будет утверждать завышенный показатель МОЗ.

2.1.3. Исходно администрация не имеет резонанса понижать заведомо завышенные показатели МОЗ (ведь не напрасно же администрация содействовала выполнению требований № 1 и № 2), напротив, администрация заинтересована в их завышении, поскольку такое завышение обеспечивает максимальное выполнение **выгодоприобретательных интересов** не только девелоперов-застройщиков, но и представителей самой администрации. Однако, неизбежным образом здесь возникает аргумент-требование для сдерживания такого завышения - возникает следующим образом: а) распространение проектов КРТ, в каждом из которых завышаются показатели МОЗ, неизбежно деструктурирует город (как минимум, в инфраструктурном отношении); б) для того, чтобы предотвратить тотальное деструктурирование города необходимо вводить соответствующие ограничения, то есть, необходимо возвращаться к системе, которая была исходно отвергнута посредством выполнения требований № 1 и № 2.

2.1.4. В условиях функционирования **несистемы точечного-административного градостроительства** «принудительное возвращение к системе» должно происходить не иначе, как несистемно - следующим образом: ограничения, вводимые для сдерживания процесса тотального завышения показателей МОЗ, не должны быть юридически значимыми и публичными (не должны вводиться в документы градорегулирования наподобие генерального плана, правил землепользования и застройки, уже фактически (не номинально - !) отвергнутых посредством выполнения требований № 1 и № 2), но должны

быть сугубо техническими, должны быть «ограничениями для внутреннего пользования». Очевидно, что «принудительное возвращение к системе» требует выполнения большого объёма сложных профессиональных работ в области градорегулирования – требует создания соответствующей структуры, аффилированной с администрацией города и выполняющей, среди прочего, задачи подготовки проектов КРТ.

2.1.5. Само по себе создание такой аффилированной структуры следует считать задачей универсальной для обоих *типов градорегулирования*. Кардинальные различия обнаруживаются в том, как сочетаются (а) порядок публичного предъявления результатов проводимых такой структурой работ по подготовке соответствующих проектов с (б) порядком финансирования её работ. Выясняется, что для *системы ЗПГ* первичным аргументом является содержание работ (пункт а), а его следствием – порядок финансирования работ (пункт б). Для *несистемы ТАГ* ситуация является прямо противоположной: выстраиваемый специфический порядок финансирования работ (пункт б) предопределяет содержание работ и порядок публичного предъявления/непредъявления их результатов (пункт а).

2.1.6. Нелогично было бы останавливаться на предпоследней ступени (которая отмечена выполнением **требования № 2**) и не подняться на последнюю ступень, которая является подлинной вершиной - завершением процесса развёртывания-максимизации несистемы ТАГ.

Такая остановка обесценила бы все предшествующие законодательные усилия альфа-бенефициаров строительства, что недопустимо. Поэтому пойдём дальше по пути логического развёртывания-реконструирования того, чему заведомо было предопределено явиться в конкретных нормах дуалистического законодательства.

2.2. **Требование № 3** – это логическая и практическая вершина максимизации несистемы ТАГ. Согласно этому требованию возрастающие затраты на обеспечение работ аффилированной с администрацией структуры - работ в области градорегулирования (выполняемых согласно принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*), должны покрываться не столько за счёт средств бюджета города, сколько и главным образом за счёт средств девелоперов-застройщиков, за счёт внедрения, так сказать, псевдосистемы самообслуживание застройщиков в условиях псевдоградорегулирования.

2.2.1. Следует указать на то, что требование № 3 можно считать (до определённого предела) универсальным – распространяемым на оба альтернативных типа градорегулирования (и на *систему ЗПГ*, и на *несистему ТАГ*). Однако, для несистемы ТАГ это требование существенным образом деформируется по причине необходимости

выполнять требование № 2 – фактически бесконтрольно-беспредельно максимизировать объёмы застройки. Далее обнаружится, как такому деформированию суждено происходить.

2.2.2. Следует поставить вопросы и получить ответы на вопросы о том, посредством каких конкретно норм дуалистического законодательства и как требование № 3 должно выполняться и было выполнено. Предлагается совершить такой аналитический путь: сначала придётся выделить те нормы законодательства, относительно логичности и рациональности-справедливости которых возникают сомнения<sup>15</sup>, далее предпринимаются попытки разрешить эти сомнения путём изыскания причин, побудивших создать противоречивые законодательные нормы. По указанному поводу возникают три основных вопроса – вопрос А, вопрос Б и вопрос В.

2.2.3. **Вопрос А:** *почему в обновлённом ГрК РФ не артикулируется то, казалось бы, обязательное положение о том, что решение о КРТ должно приниматься по результатам заранее выполненного комплексного (правового-экономического-параметрического) моделирования будущего проекта КРТ при том, что результаты такого моделирования должны бы быть юридически значимыми в некоторых заранее обдуманых, контекстуальных, узких-широких, но чётко обозначенных пределах?*

2.2.3.1. Императивные требования логико-правового анализа понуждают именно такой вопрос поставить в обязательном порядке, поскольку обнаруживается следующее противоречие.

С одной стороны, очевидной является необходимость заблаговременного выполнения указанного комплексного моделирования<sup>16</sup>.

С другой стороны, имеются формулировки в изменённом ГрК РФ, которые не запрещают не производить такое обязательное моделирование и, соответственно, не запрещают не превращать его результаты в некие юридические обязательства<sup>17</sup>. Это, в частности, такие нормы:

2.2.3.1а) часть 6 статьи 66 ГрК РФ, где в составе этапов принятия и реализации решения о КРТ не оказалось этапа выполнения необходимого-обязательного – комплексного моделирования проекта КРТ с приданием результатам такого моделирования некоторого уровня юридической значимости;

---

<sup>15</sup> См. *рациональность-справедливость в градорегулировании*.

<sup>16</sup> Доказательства такой необходимости см., например, в тексте по адресу: [http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gogod-for-laif-2016\\_iue.pdf](http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gogod-for-laif-2016_iue.pdf)

<sup>17</sup> Наличие Законом обеспеченной свободы от необходимости выполнять то, что в логике рациональности-справедливости является обязательным (в данном случае – это заблаговременное комплексное моделирование проектов КРТ) можно обнаружить в части 6 статьи 66 ГрК РФ.

2.2.3.1б) пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ, где вследствие узаконения возможности отсутствовать предваряющему комплексному моделированию проекта КРТ возникает (в порядке логического следования такому отсутствию) Законом санкционированная возможность непредъявления горожанам модели преобразования территории (в параметрическом и визуальном проявлениях) – возникает возможность предъявления горожанам «кота в мешке»;

2.2.3.1в) пункт 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ, посредством которого узаконивается возможность в решении о КРТ:

- фиксировать предельные параметры планируемого строительства, не соотнобясь с ранее принятыми решениями в системных документах градостроительного проектирования, то есть допускается брать их «с потолка»<sup>18</sup>;

- не устанавливать запрета на фиксацию в решении о КРТ (и далее – в договоре о КРТ) предельных параметров посредством использования слов «не менее», то есть, допускать юридическую возможность не ставить верхние-максимальные пределы для застройки – позволять делать «беспредельную-неограниченную застройку»<sup>19</sup> (подробнее об этом – см. обсуждения **вопроса Б**).

2.2.3.2. Объяснение указанного противоречия находится:

- за пределами области применения логики формальной непротиворечивости и логики рациональности-справедливости;

- исключительно внутри области формальной нелогичности – внутри области несистемности-произвольности-нелогичности, существующей благодаря сомнительной потребности законодательно обеспечивать *выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства*.

2.2.3.3. Ответ на вопрос А.

Потому в ГрК РФ должно отсутствовать прямое указание на необходимость предваряющего комплексного моделирования проектов КРТ, что такое отсутствие является одним из необходимых-обязательных условий для псевдозаконодательного обеспечения

---

<sup>18</sup> Эта возможность узаконивается посредством применения следующей фразы: «... предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать ... предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 настоящего Кодекса». Относительно указанного порядка внесения изменений (в части его законности/незаконности) см. аналитический текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

<sup>19</sup> Отсутствие в законодательстве запрета использовать слова «не менее» в определении объёмов застройки активно используется в практике различных городов. При этом наличие используемых слов «не менее» сочетается с отсутствием слов «не более» (которые, Закон также позволяет не устанавливать), что создаёт формально-юридическую возможность «беспредельно» увеличивать объёмы застройки в сочетании с возможностью упразднения её верхних юридически значимых пределов, ранее установленных, – упразднения, обеспеченного пунктом 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ.

дальнейшего применения *несистемы ТАГ*, а именно, потому, что наличие такого указания потребовало бы сделать то, чего категорически нельзя делать ради сохранения этой несистемы:

2.2.3.3а) потребовало бы указать основания для такого моделирования – основания, которые намеренно уже были ликвидированы (в результате выполнения требований № 1 и № 2 – см выше), то есть такое указание станет упреком качеству законодательства (в том смысле, что им допускается безосновное-несистемное моделирование), а возможность появления такого упрека не должна допускаться, особенно в условиях существования и продолжающегося развёртывания дуалистического законодательства;

2.2.3.3б) упразднило бы юридическую возможность как бы беспредельно максимизировать объёмы застройки – возможность, многотрудными усилиями обеспеченную выполнением требований № 1 и № 2 (см выше).

Не только по указанным причинам должно отсутствовать в ГрК РФ прямое указание на необходимость предваряющего комплексного моделирования проектов КРТ, но также и по причине необходимости существовать «страховочной технологии моделирования проектов КРТ» - технологии непубличной, предназначенной сугубо для административного потребления. Необходимость и суть такой технологии, предопределённой созданными обстоятельствами, раскрывается при ответе на следующий вопрос Б.

**2.2.4. Вопрос Б:** *если принять к сведению ответ на вопрос А, то спрашивается, каким образом, посредством каких законодательных норм, или посредством «создания отсутствия» каких законодательных норм можно (а значит и нужно - для **альфа-бенефициаров строительства**) обеспечить максимизацию объёмов застройки проектов КРТ в намеренно созданных условиях отсутствия юридически значимых пределов для такой максимизации?*

**Ответ на вопрос Б** складывается из следующих положений.

2.2.4.1. В заданных условиях (см. пункты 2.2.3.1а, 2.2.3.1б, 2.2.3.1в, а также пункт 2.2.3.3) предопределено существовать логическому алгоритму, который одновременно определяет и ответ на вопрос Б, и решение указанной императивной задачи - императивной в условиях применения *несистемы ТАГ*. Суть указанного алгоритма складывается из следующих положений.

2.2.4.2. То, что в Законе не запрещено, то фактически определено как возможность применения на практике, а то, что существует в Законе как возможность, является возможностью не случайно, не по недосмотру, но существует исключительно в порядке реализации некоторого намерения. Не обязательно такое намерение будет определяться

требованиями рациональности-справедливости. В условиях дуалистического законодательства оно может определяться *выгодоприобретательными интересами* соответствующих субъектов.

2.2.4.3. Было обнаружено существование обеспеченной Законом возможности устанавливать верхние-максимальные пределы для застройки территорий КРТ посредством использования слов «не менее» (см. пункт 2.2.3.1). При наличии обозначенных посылок и целевой установки (в виде требования № 2) начинает действовать беспристрастная логика, которая понуждает использовать эту возможность максимально, сообразуясь с положениями, изложенными ниже.

2.2.4.4. Существует неупразднимое в условиях *несистемы ТАГ* близкая соотносённость, или почти совпадение *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* в лице представителей администрации и девелоперов-застройщиков – почти совпадение, являемое желанием максимизировать объёмы застройки согласно принципу «чем больше объём застройки, тем больше прибыль».

2.2.4.5. Чтобы выполнить целевую установку - максимизировать объёмы застройки на локальной территории КРТ, необходимо использовать максимальный метод, которому невозможно быть иным, как только таким, который определялся бы следующими положениями:

2.2.4.5а) должны быть введены два вида показателей в отношении объёмов застройки:

- показатели вида I – это показатели юридически значимые, публично предъявляемые (в решении о КРТ и в договоре о КРТ) посредством использования слов «не менее». У данного вида показателей имеется двойное назначение: они должны гарантировать относительно не сложное достижение минимального уровня рентабельности проекта КРТ (с тем, чтобы проект был «притягательным» для инвесторов-девелоперов) и одновременно должны указывать на наличие реальной возможности повысить этот уровень «больше, чем на немного»;

- показатели вида II – это показатели юридически не значимые, публично не предъявляемые, само негласное наличие которых предопределено показателями вида I как реальная возможность получения гораздо больше того, чем публично предъявлено;

2.2.4.5б) заблаговременно должна быть предусмотрена возможность достижения максимальной разницы между показателями вида I и показателями вида II;

2.2.4.5в) в рамках указанного максимального метода невозможно выполнить задачи 2.2.4.5а) и 2.2.4.5б) иначе, как только посредством соответствующих работ (включая непубличные работы по моделированию проектов КРТ), выполняемых аффилированной с администрацией структурой.

2.2.4.6. Для того, чтобы указанный максимальный метод был действительно максимальным необходимо выполнять задачи 2.2.4.5а), 2.2.4.5б), 2.2.4.5в), но этого ещё недостаточно. Здесь для достижения максимальности недостаёт максимального решения **вопроса В** о финансировании работ аффилированной с администрацией структуры.

2.2.5. **Вопрос В:** *почему в условиях функционирования несистемы ТАГ оператору КРТ (структуре полупубличной-получастной, аффилированной с администрацией города) посредством Закона должна быть предоставлена возможность выполнять функцию публичной власти в части заключения договоров о КРТ?*

2.2.5.1. Постановка данного вопроса определяется:

- необходимостью завершения логики в части ею требуемой максимизации схемы, относящейся к финансированию работ аффилированной с администрацией структуры – оператора КРТ (см. выше пункт 2.2.4.6);

- введённой в ГрК РФ новеллой о том, что оператор КРТ вправе заключить договор о комплексном развитии территории<sup>20</sup>.

2.2.5.2. В рамках условий и обстоятельств, специально созданных для функционирования несистемы ТАГ, ответ на данный вопрос В заранее предопределён: максимальной схемой финансирования работ аффилированной с администрацией структуры (оператора КРТ) должна стать схема, предполагающая финансирование не столько со стороны бюджета города, сколько со стороны девелоперов-застройщиков – по преимуществу именно с их стороны.

2.2.5.3. Чтобы выполнить закономерное в заданных условиях требование предшествующего пункта имеется простой и ясный способ - надо сделать так, чтобы девелоперы-застройщики были кровно заинтересованы пользоваться услугами оператора КРТ на платной основе. А для этого надо выполнить действия, определяемые следующими положениями:

2.2.5.3а) необходимо сделать так, чтобы исключительной прерогативой оператора КРТ была бы непубличная, техническая функция «безразмерного» увеличения разницы между максимальным значением показателя объёма застройки (для которого намеренно не установлены юридически значимые «верхние пределы») и тем значением показателя объёма застройки проекта КРТ, которое определено словами «не менее» - определено словами и значением (конкретным числом), публично предъявленными в решении о КРТ и в договоре о КРТ (см. пункт 2.2.4.5а). При этом имеется ввиду, что эффективность

---

<sup>20</sup> См. часть 3 статьи 71 ГрК РФ в редакции Федерального закона от 25.12.2023 N 627-ФЗ.

выполнения такой непубличной функции будет тем выше, чем более значительной удастся создать разницу между указанными значениями показателей объёмов застройки: чем больше такая разница, тем выше будет прибыльность проекта, тем в наибольшей степени удастся удовлетворить **выгодоприобретательные интересы** всех **альфа-бенефициаров строительства** (включая интересы представителей администрации, интересы самого оператора КРТ и интересы девелопера-застройщика);

2.2.5.3б) чтобы указанная прерогатива оказалась у оператора КРТ надо сделать так, чтобы именно он имел право заключать договор о КРТ и, соответственно, фиксировать факт выполнения договора - выполнения всех условий договора КРТ, включая условие о создании объёма застройки «не менее» некоторого исходного значения, которое может быть существенно превышено благодаря небескорыстным усилиям заинтересованного в таком превышении оператора КРТ – усилиям, оплаченным девелопером-застройщиком, который ещё в большей степени заинтересован в таком превышении.

2.2.5.4. Таким образом, на вопрос В (о причине передачи оператору права заключать договор КРТ) ответ фиксируется как связь положений 2.2.5.3а) и 2.2.5.3б), посредством которых обозначается факт достижения последней, закономерно и неотвратимо достигнутой ступени в конце процесса максимизации несистемы точечного-административного градостроительства.

### 3. Выводы

3.1. Рассмотренным новеллам дуалистического законодательства предопределено было возникнуть неизбежным образом в некоторый исторический момент времени по той причине, что такое законодательство призвано обслуживать **несистему точечного-административного градостроительства (ТАГ)**, а внутренняя логика этой несистемы понуждает её к разворачиванию вплоть до максимально возможного - суть деструктивного состояния.

3.2. К настоящему времени наконец-то создана предопределённая к возникновению псевдозаконодательная возможность для неявной передачи полномочий градорегулирования от публичной власти полупубличному-получастному субъекту – передачи в виде сочетания (а) фактического (не номинального - !) отказа власти от выполнения должного путём установления юридически значимых пределов застройки и (б) предоставления указанному субъекту права устанавливать, или не устанавливать по его усмотрению такие пределы, сообразуясь с **выгодоприобретательными интересами альфа-бенефициаров строительства** (частных субъектов, по преимуществу), а не с требованиями системного развития города, которые должны были бы устанавливаться в

системных документах градорегулирования, юридическая значимость решений которых, однако, была заранее и намеренно упразднена применением несистемы ТАГ ради возможности состояться указанной передаче полномочий посредникам, заинтересованным в продвижении выгодоприобретательных намерений частных лиц<sup>21</sup>.

### 3.3. Созданная дуалистическим законодательством ситуация:

- может характеризоваться как санкционированная возможность приватизации публичной функции градорегулирования частными альфа-бенефициарами строительства;

- обречена как и прежде оставаться почти незамеченной по той же самой причине, по которой оставались незамеченными почти все предшествующие новеллы дуалистического законодательства, почти всем из которых логикой *несистемы ТАГ* определено быть противоречивыми и, соответственно, деструктивно воздействовать на градорегулирование подлинное и утверждать ему нечто диаметрально противоположное - псевдоградорегулирование<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Кардинальное отличие *системы ЗПГ* от *несистемы ТАГ* состоит также и в том, что при системе ЗПГ структуры, аффилированные с администрацией, действуют, сообразуясь с юридически значимыми пределами застройки, и, соответственно, не имеют права по своему усмотрению содействовать продвижению эгоистических, выгодоприобретательных интересов заинтересованных частных субъектов вопреки и в ущерб интересам города – интересам, юридически формализованным в системных документах градостроительного проектирования (в *генеральном плане, правилах землепользования и застройки*). Указанные структуры при системе ЗПГ в большей степени ориентированы на работу с указанными системными документами, в том числе на работу по их уточнению, изменению (при необходимости), по установлению контекстом предопределяемых пределов для локальных проектов (в том числе для проектов КРТ) – пределов для деятельности девелоперов-застройщиков в предустановленных для них юридически значимых рамках. Только такой тип градорегулирования не позволяет деструктурировать город согласно принципу *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

<sup>22</sup> См., например:

- вопрос (2.3.6) о замещении правовых документов территориального планирования квазиправовыми документами – вопрос в книге, помещённой по адресу:

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka\\_kniga\\_2019\\_priv.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf)

- определения таких понятий, как: *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования; пример идеи (1) создания единого документа как механической суммы генерального плана и правил землепользования и застройки; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение;*

- рис. 2, 10, помещённые в приложении к «Азбуке...», адрес размещения которой указан в сноске 1 к данному тексту.