

### Вопрос о законном и незаконном способах неустановления предельных высот для объектов строительства

Является ли предельная высота застройки универсальным инструментом градорегулирования (то есть инструментом, во всех без исключения случаях подлежащим применению), или нет?

До недавнего времени как *теория градорегулирования*<sup>1</sup>, так и практика (в том числе, законодательная<sup>2</sup>) отвечали на этот вопрос в унисон таким образом, что в соответствующих случаях (при **ситуации вида А**), на локальных, специально ограниченных территориях могут целенаправленно вводиться исключения ради неустановления предельной высоты застройки - ради создания конгломератов-скоплений небоскрёбов в мега-центрах мегаполисов. Есть предположение (в этом тексте намеренно выдвигаемое для проверки), что это время согласия теории и практики, якобы, закончилось отвержением (отнюдь не опровержением - !) практикой теории – закончилось с того самого момента, когда вступил в силу уникальный, единственный в своём роде правовой акт, согласно которому не только на локальных, специально выделенных территориях, таким допущениям может придаваться юридический статус, но без установления границ таких территорий, тотально на всю территорию мегаполиса без разбора может распространяться «бесконечность высоты» планируемых к созданию объектов (назовём созданное уникальным актом положение **ситуацией вида Б**)<sup>3</sup>.

Чтобы доказательно ответить на поставленный вопрос придётся привести известные, ранее опубликованные, а также и дополнительные аргументы и доказательства применительно к ситуациям вида А и Б, которые обнаруживают себя как альтернативные. В порядке методологической преамбулы (без введения которой невозможно будет до конца разобраться в обсуждаемом вопросе) следует указать на тот доказанный факт, что возникновение ситуаций вида А и Б предопределено особыми сочетаниями-связками

---

<sup>1</sup> Здесь и далее жирным курсивом обозначены понятия, определения которым даны в «**Азбуке понятий градорегулирования с иллюстрациями**» (по состоянию на 23.02.24), размещённой по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/898267784.pdf>

<sup>2</sup> См. *законодательство о градорегулировании*.

<sup>3</sup> См. пункты 1, 2.1, 2.2 Постановления Правительства Москвы от 2 февраля 2024 г. № 199-ПП «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП»(\*).

В Постановлении № 199-ПП, в частности, сказано: «3.4.3(1). *Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливаются для всех территориальных зон (подзон территориальных зон)...*»; «2.1. *Действие пункта 3.4.3(1) ... распространяется также на градостроительные регламенты, установленные ... до дня вступления в силу настоящего постановления*».

(\*) Речь идёт о внесении изменения в то Постановление № 120-ПП, посредством которого в марте 2017 года были утверждены правила землепользования и застройки города Москвы.

альтернативных *типов градорегулирования* и альтернативных видов *морфологии застройки*<sup>4</sup>. По пунктам разберём каждую из обозначенных ситуаций.

1. **Ситуация вида А**, или «ситуация локальной-ограниченной беспредельности высот зданий». Эта ситуация определяется наличием связи между (1) *системой зонального-правового градорегулирования* и (2) поляризованной-дифференцированной морфологией застройки мегаполиса<sup>5</sup>. Характеристики ситуации вида А складываются из следующих положений.

1.1. При ситуации вида А применяются одновременно-параллельно два института регулирования: (а) институт установления предельных-максимальных высот для объектов, расположенных в абсолютном большинстве различных территориальных зон мегаполиса, и (б) институт намеренного неустановления предельных-максимальных высот (или наоборот - установления «беспредельных высот») для объектов, расположенных на специально ограниченной территории мега-центра мегаполиса.

1.2. Функционирование обоих институтов строится на универсальном «принципе зонального равенства прав». Согласно этому принципу признаётся равенство прав для всех правообладателей недвижимости, расположенной в соответствующих территориальных зонах и там планируемой к созданию: для института (а) – равенство прав создавать объекты не выше значений, **предустановленных** правовым-градоустроительным зонированием; для института (б) – равенство прав создавать сколь угодно высокие объекты согласно **предустановлениям** правового-градоустроительного зонирования.

1.3. Из «**принципа зонального равенства прав**» следует как его логическое следствие другой принцип - «**принцип невмешательства администрации в предустановленные права**» (в те права, которые именно с участием администрации как раз и были в своё время заблаговременно установлены публично). То есть:

- идентичная морфология застройки мегаполиса<sup>6</sup> предопределена на будущее посредством заранее выполненной аналитической-проективной работы по выявлению, осмыслению, моделированию и закреплению этой идентичности в нормативном правовом акте градостроительного зонирования. Поэтому идентичная морфология застройки становится той **ценностью**, которая оберегается также и администрацией, - той морфологией

---

<sup>4</sup> См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки*.

<sup>5</sup> См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*, а также следующие рисунки (и комментарии к ним): 8, 19-2.3А, 19-2.3Б, расположенные в приложении к *Азбуке*, открытый доступ к которой указан в сноске 1 к данному тексту.

<sup>6</sup> См. *идентичность, неидентичность морфологии застройки мегаполиса*.

застройки, деструктурирование которой является нарушением закона (регионального, местного) - преступлением<sup>7</sup>;

- при ситуации А отсутствует возможность для возникновения противоположной ситуации, когда по причине оказавшейся заблаговременно не выполненной работы по планированию-зонированию города возникла бы необходимость выполнять эту работу «вдогонку, задним числом», каждый раз индивидуально применительно к каждому отдельному случаю, как бы опираясь на пустоту (почти в буквальном смысле) в виде отсутствия результатов такой работы – пустоту, которую по необходимости приходилось бы замещать административным творчеством (лишённым основания в виде правового-градостроительного зонирования) - творчества, по причине бесосновности нуждающимся в псевдо-облагораживании посредством демонстративной имитации наличия экспертного сопровождения процесса *ручного управления в градорегулировании*<sup>8</sup>.

1.4. Институт (а) установления предельных-максимальных высот для объектов, расположенных в абсолютном большинстве различных территориальных зон:

- применяется, как правило, в сочетании с широким набором иных предельных параметров объектов (вплоть до применения при необходимости параметров, регламентирующих различные проявления внешнего облика застройки<sup>9</sup>);

- получает возможность быть применяемым с целью сохранения и обеспечения формирования различных видов *соразмерной застройки* (с наличием её правовой защиты от недозволенного-незаконного внедрения *неприкаянных небоскрёбов* на территории, не предназначенные для их размещения). Эта цель становится достигаемой в принципе по той главной причине, что неприменение института предельных высот объектов на локальной территории мегацентра притягивает в эту локальную территорию «всё избыточное и несоразмерное» в виде небоскрёбов, но зато освобождает иные, «не-небоскрёбные» территории именно для того, чтобы там применялся противоположный институт установления предельных высот объектов вкупе с иными видами параметров, обеспечивающих комфортное проживание в соразмерной, не-небоскрёбной застройке различных видов.

1.5. Институт намеренного неустановления предельных-максимальных высот для объектов, расположенных на специально выделенной территории мегацентра мегаполиса (или

---

<sup>7</sup> Для сравнения см.: *преступление в градорегулировании - переступление через закон путём его упразднения; абсолютная амнистия в градорегулировании.*

<sup>8</sup> См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства.*

<sup>9</sup> Для сравнения ситуации А с ситуацией Б (которая описывается далее в пункте 2) см., например, определения понятий: *регулирование внешнего облика застройки; АГО и АГР – архитектурно-градостроительный облик и архитектурно-градостроительное решение; градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) и новеллы дуалистического законодательства.*

наоборот, институт дозволения создавать «объекты беспредельно высокие») существует и развивается благодаря разумному сочетанию альтернативных институтов, каждый из которых регулируется нормами права в рамках *системы зонального-правового градорегулирования*.

1.6. При ситуации А мегаполис, достигнув своей «морфологической зрелости», может продолжать и далее развиваться параметрически (в количественном отношении), не утрачивая своей *идентичности морфологической*, поскольку имеет место некая соразмерность-переключка двух видов территорий, это:

- территории, где применяется институт установления верхних-максимальных пределов застройки, которые не могут быть утрачены морфологически по причине недопущения внедрения в эти территории избыточной, несоразмерной застройки<sup>10</sup> – недопущения благодаря применению института правового *градостроительного зонирования*;

- альтернативные территории, где не применяется институт установления верхних-максимальных пределов застройки, которые также не могут быть утрачены морфологически по причине того, что именно они специально предназначены для поглощения-переваривания в себе безграничных объёмов всё новой и новой небоскрёбной застройки за счёт намеренного несдерживания её стремления вверх – стремления, реализация которого заведомо и полностью гарантирована (но не далее фиксированных границ специальной территории мегацентра) применением института правового *градостроительного зонирования*.

2. **Ситуация вида Б**, или «ситуация тотальной-всеобщей беспредельности высот зданий»<sup>11</sup>. Эта ситуация определяется наличием связки между (1) *несистемой точечного-административного градостроительства* и (2) неполяризованной-недифференцированной морфологией застройки мегаполиса<sup>12</sup>. Характеристики ситуации вида Б складываются из следующих положений.

2.1. В *теории градорегулирования* возникновение ситуации вида Б до недавнего времени считалось немислимым в силу её очевидного противоречия здравому смыслу, воплощённому в неупразднимых целях развития города, и универсальных требованиях федерального законодательства<sup>13</sup> – считалось вплоть до принятия Постановления № 199-ПП

---

<sup>10</sup> См. *перебор застройки, недобор застройки*.

<sup>11</sup> В этом месте следует обратить внимание на то, что обе ситуации (А и Б) относятся к «беспредельности высот зданий» с той разницей, что ситуация вида А распространяется на локальную-ограниченную территорию внутри мегаполиса, а ситуация вида Б распространяется на всю территорию мегаполиса тотально-неограниченно.

<sup>12</sup> См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*, а также следующие рисунки (и комментарии к ним): 8, 19-2.3А, 19-2.3Б, расположенные в приложении к *Азбуке*, открытый доступ к которой указан в сноске 1 к данному тексту.

<sup>13</sup> См. например, основные принципы законодательства о градостроительной деятельности, изложенные в статье 2 ГрК РФ. См. также: *запреты в градорегулировании; ценности пространственные – базовые и над-базовые; цинизм – сущность и неизбежность проявления в дуалистическом законодательстве о градорегулировании*.

от 2 февраля 2024 года<sup>14</sup>. Поэтому необходимо выполнить соответствующий анализ, в котором потребуется восстановить-реконструировать логику процесса создания Постановления № 199-ПП: осмыслить логические основания в виде постановки задачи, оценить качество выполнения задачи на федеральном и региональном уровнях, а также воспроизвести на логическом уровне заведомо предопределённые последствия применения созданных законодательных новелл в указанном Постановлении.

2.2. Начинать следует с оснований – с качества тех формально-юридических оснований, которые были подведены со стороны федерального законодательства для обеспечения самой возможности возникновения на региональном уровне ситуации вида Б, - с качества, явленного в виде совокупности положений, зафиксированных ниже в пунктах 2.2.1 – 2.2.4. Теория, работающая на упреждение любых проявлений практики, указывает на следующее.

2.2.1. Качество в области законодательства начинается с недопущения в него противоречий по принципу: есть противоречия – нет качества, но зато есть деструкция, которая неотвратимо себя предъявит, несмотря на любые «добрые намерения», оставшиеся недодуманными до конца<sup>15</sup>.

2.2.2. Ситуация вида Б никак не может быть создана на региональном, местном уровнях «инициативно-самостоятельно» - при отсутствии соответствующих правовых оснований на уровне федерального законодательства – на уровне Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ). Чтобы такие основания создать первоначально должна появиться соответствующая мысль, облечённая в форму задачи. Такая задача может не формулироваться специально, но она всегда и непременно будет «просвечивать» через нормы законодательства так долго, как эти нормы будут существовать<sup>16</sup>. Оказывается, что эта задача «сама себя обнаруживает» в виде положений неотвратимой логики (см. пункты 2.2.2а - 2.2.2г):

2.2.2а) выясняется, что в принципе невозможно придумать такие формально-юридические основания для возникновения ситуации вида Б, чтобы они были бы непротиворечивыми;

2.2.2б) вопреки положению, изложенному в пункте 2.2.2а, необходимо всё же создать ситуацию вида Б – необходимо для *альфа-бенефициаров строительства*, действующих в условиях *несистемы точечного-административного градостроительства*, которая призвана содействовать реализации принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки* (принципа, который является квинтэссенцией ситуации вида Б);

---

<sup>14</sup> См. сноску 3 к данному тексту.

<sup>15</sup> См. *деструкция города строительством*.

<sup>16</sup> См. *текст закона как памятник намерений, включая небескорыстные*.

2.2.2в) для того, чтобы «вопреки всему» создать ситуацию вида Б необходимо придумать иные основания – такие основания, которые могли бы использоваться вопреки их заведомой противоречивости. В этом состоит задача – фактически нерешаемая задача, которую всё же необходимо решить;

2.2.2г) для решения указанной нерешаемой задачи требуется предварительное, обязательное условие, а именно: необходимо иметь поддержку в виде наличия прецедентов создания противоречий в законодательстве - противоречий очевидных, но долгие годы как бы не замечаемых и, соответственно, не решаемых, якобы, не подлежащих решению по причине их мнимой-подменной непротиворечивости. Оказываются, что указанные прецеденты имеются в наличии в дуалистическом *законодательстве о градорегулировании* и в немалом количестве<sup>17</sup>. То есть, обязательное условие соблюдено: его можно и нужно использовать.

2.2.3. Особенности заранее предопределённого решения и состоявшегося решения задачи на федеральном уровне – решения, которому неизбежно быть никаким иным, как только противоречивым. Эти особенности определяются последовательностью положений 2.2.3а – 2.2.3м<sup>18</sup>:

2.2.3а) в заданных обстоятельствах предопределено было возникнуть тождеству между предопределённым в логике решением и состоявшимся в законодательной практике решением, поскольку и для первого, и для второго решения в отношении принципиально нерешаемой задачи исходно существовал и существует только один-единственный выбор;

2.2.3б) один-единственный выбор состоял-состоит в том, что ситуация Б должна максимизировать до предела возможности применения принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*. Для этого должны быть ликвидированы правила землепользования и застройки (ПЗЗ) фактически, поскольку номинально их упразднить невозможно<sup>19</sup>;

2.2.3в) фактическое упразднение ПЗЗ может состояться только посредством ГрК РФ – посредством создания опции для региональных, местных властей как возможности неиспользования ПЗЗ, отказа от предъявления в составе регионального, местного нормативного правового акта (суть - закона в виде ПЗЗ) предельных параметров разрешённого строительства. Очевидно, что при избрании такой опции фактически происходит «отказ согласно федеральному закону» от применения института градостроительного зонирования;

---

<sup>17</sup> См., например, *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства*.

<sup>18</sup> Далее использован текст, размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/900597940.pdf>

<sup>19</sup> См. *правила землепользования и застройки (ПЗЗ)*.

2.2.3г) то, что в заданных условиях и обстоятельствах требует логика, должно быть выполнено и потому было выполнено. На практике возможность применения «на местах» указанной опции была обеспечена Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ, который внедрил часть 1.1 в статью 38 ГрК РФ, а в этой части использовал слова «не подлежат установлению», адресованные предельным параметрам разрешённого строительства. После этого стало, якобы, возможным не устанавливать предельные параметры разрешённого строительства не только в случаях, определённых частью 6 статьи 36 ГрК РФ, но и во всех иных случаях, везде и всегда – при наличии у местных органов власти всего лишь желания отказываться от применения института градостроительного зонирования на «приглянувшихся» (суть - любых) территориях;

2.2.3д) на самом деле было внедрено очевидное противоречие в ГрК РФ, поскольку часть 1.1 статьи 38 прямым образом противоречит части 6 статьи 36, а именно: часть 6 статьи 36 исчерпывающим образом определяет территории, в отношении которых не устанавливаются градостроительные регламенты (включая предельные параметры разрешённого строительства); новая часть 1.1 статьи 38 вопреки части 6 статьи 36 неправомерно-безосновно расширяет этот перечень, то есть, является незаконной;

2.2.3е) очевидно, что ГрК РФ должен быть освобождён от противоречий, включая то, которое указано выше в пункте 2.2.3д. Как? Чтобы ответить на этот правомерный вопрос (от которого недопустимо «отмахиваться») надо всего лишь завершить оставшуюся незавершённой логику внедрения-включения части 1.1 в статью 38 ГрК РФ;

2.2.3ж) указанная логика может быть завершена одним из двух способов:

- либо путём упразднения части 1.1 статьи 38 ГрК РФ, некогда ошибочно введённой в ГрК РФ в качестве нормы, которая, якобы, может применяться фактически повсеместно – всего лишь по произвольному желанию, для реализации которого не требуется предъявлять абсолютно никаких обоснований<sup>20</sup>;

- либо путём чёткого указания условий для применения части 1.1 статьи 38 ГрК РФ. В качестве таковых нет возможности указывать никакие иные условия, как только те, согласно которым указанная часть может применяться исключительно в территориальных зонах, специально предназначенных для «небоскрёбного строительства» - в зонах, определённых посредством системных документов градорегулирования – *генерального плана и правил землепользования и застройки*<sup>21</sup>;

---

<sup>20</sup> См. феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании.

<sup>21</sup> См. *соразмерная застройка; неприкаянные небоскрёбы; пределы роста для мегаполиса*; а также рис. 19-4.2А; 19-4.2Б; 19-4.2В с комментариями к ним, включая разбор содержания и причин допущения градостроительной ошибки по созданию заведомо недостаточного мега-центра мегаполиса – ошибки,

2.2.3з) после прохождения пункта 2.2.3ж указанная несубъективная логика продолжает «самопроизвольно» развёртываться (независимо от пристрастий как авторов *дуалистического законодательства*, так и потенциальных авторов подлинного законодательства о градорегулировании) к своему предельному завершению следующим образом в виде императивных заданий, выполнение которых будет означать необходимость:

- подготовить и принять подлинные ПЗЗ (а первоначально - упразднить номинальные-фиктивные ПЗЗ, противоречащие и ГрК РФ, и ЗК РФ<sup>22</sup>);

- ввести в генеральный план юридически значимые положения (ныне из него фактически упразднённые), включая положения, подлежащие трансляции в ПЗЗ, об определении границ специальных зон «небоскрёбного строительства»;

2.2.3и) при выполнении указанных императивных задач придётся учитывать противонаправленные тенденции развёртывания противоречивого, *дуалистического законодательства*, направленного на «окончательное упразднение» базовых документов градостроительного проектирования в *системе зонального-правового градорегулирования*<sup>23</sup>;

2.2.3к) таким образом, если не мешать полноценно разворачиваться внутренней объективной логике *подлинного градорегулирования*, то выяснится, что иным законным-непротиворечивым и разумным способом рассматриваемое целевое намерение (введение в практику такого правового инструмента, как неустановление максимальных высот объектов) выполнить невозможно в принципе - поименованные действия не могут быть выполнены иначе, как только в результате упразднения из практики управления противоречивой-противозаконной *несистемы точечного-административного градостроительства* и перехода к применению непротиворечивой *системы зонального-правового градорегулирования*<sup>24</sup>;

2.2.3л) «само собой» в процессе анализа выясняется (как бы без участия субъекта, выполняющего анализ), что фактически имеется только одна ситуация вида А, существование которой было бы оправдано как с правовой, так и с содержательной точек зрения, а не две ситуации, как первоначально могло показаться. При этом ситуация вида Б является псевдо-правовым изобретением – продуктом *несистемы точечного-административного градостроительства*, произведённым с позиции обеспечения *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства*;

---

предопределившей хаотичное-деструктивное распространение по всей территории мегаполиса *неприкаянных небоскрёбов*.

<sup>22</sup> См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы*.

<sup>23</sup> См. текст под названием «Вопросы о «цифровом мастер-планировании» и взаимосвязях актов, противоречащих законодательству», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf>

<sup>24</sup> См. *эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики*.

2.2.3м) также обнаружился неведомый доныне закон (внешне существующий в виде несообразности - парадокса), согласно которому, чем более искренним является стремление к подлинному, непротиворечивому и эффективному градорегулированию, тем более необходимым осознаётся необходимость отвержения несистемы и перехода к системе<sup>25</sup>.

2.3. Уровень формально-юридического качества самого Постановления № 199-ПП – оценка с учётом качества правовых оснований, под него подведённых. Данный пункт анализа является самым простым для формальных оценок поскольку:

2.3.1) Постановление № 199-ПП содержит нормы, формально основанные на некоторых нормах ГрК РФ, которые, однако, противоречат иным базовым нормам и самому духу ГрК РФ<sup>26</sup>, а также содержит нормы, формально основанные на положениях ПЗЗ, которые в свою очередь противоречат нормам, содержащимся в двух федеральных закона – в ГрК РФ и в ЗК РФ<sup>27</sup>;

2.3.2) в силу объективности первого положения оказалось Постановление № 199-ПП лишённым какой бы то ни было возможности быть непротиворечивым, то есть, ему исходно предопределено было стать противоречивым и, соответственно, незаконным.

2.4. Содержательные предопределения для самого Постановления № 199-ПП и предопределения для практики, из него проистекающие, таковы:

2.4.1) предопределено указанному Постановлению существовать и применяться в условиях небрежения тем очевидным фактом, что оно незаконно, - предопределено по причине утвердившейся, не встречающей препятствий инерции небрежения теперь уже не единичными фактами незаконности принимаемых правовых актов в области градорегулирования<sup>28</sup>;

2.4.2) предопределено проявиться кумулятивному эффекту как результату сложения сил и совместного действия нескольких актов незаконных, подготовленных и применяемых вкупе с Постановлением № 199-ПП<sup>29</sup>;

---

<sup>25</sup> См. *эффективность типов градорегулирования – сопоставление в терминах теории и практики.*

<sup>26</sup> См. *феномен незаконного узаконения ложного права местной власти отказываться от применения градостроительного зонирования.*

<sup>27</sup> См. *феномен правил землепользования и застройки для Москвы.*

<sup>28</sup> См. *эффект домино – логический самораспад несистемы точечного-административного градостроительства.*

<sup>29</sup> Здесь следует указать на связь Постановления № 199-ПП от 02.02.2024 и Постановление № 438-ПП от 11.03.2024 «О цифровом мастер-планировании территории города Москвы». См. об этом соответствующие доказательства в аналитическом тексте, размещённом по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/907281804.pdf>

2.4.3) предусмотрено Постановлению № 199-ПП вкуче с иными незаконными актами стать дополнительным активатором-стимулом *ручного управления в градорегулировании*, распространения *административных барьеров в градорегулировании* – предусмотрено содействовать максимизации позиции, основанной на фактической отстранённости от необходимости понимания *контекста в градорегулировании* и *идентичности морфологии застройки мегаполиса*.

3. Сопоставление альтернативных ситуаций А и Б – суть разных способов неустановления предельных высот объектов при градорегулировании (законного и незаконного).

3.1. Посредством анализа доказано, что:

3.1.1) ситуация Б является незаконной;

3.1.2) если ситуацию Б «очистить» от противоречий, незаконности, максимизировать её путём развёртывания её внутренней логики (оставшейся недомысленной-недоразвёрнутой в действующих актах), то ситуация Б «сама собой» элиминируется-упраздняется и превращается в ситуацию А;

3.1.3) **фактически не две ситуации имеются в теории и непротиворечивой практике, а только одна – ситуация вида А.**

3.2. Ситуации в отношении способов неустановления предельных высот объектов при градорегулировании не могут и не должны рассматриваться-осмысливаться иначе, как только при наличии стремления к обретению понимания того, что именно порядок градорегулирования предопределяет морфологию застройки<sup>30</sup>.

3.3. Морфологический аспект сопоставления – **перспектива для ситуации А**, логический образ существования-развития.

Для ситуации А существует непреодолеваемая (намеренно непреодолеваемая, то есть, осознанно-целеустремлённо утверждаемая) инерция сохранения в восприятии горожан, специалистов, управленцев морфологической идентичности застройки мегаполиса (за счёт сохранения-усиления поляризованности-дифференцированности морфологии застройки посредством *системы зонального-правового градорегулирования*) в сочетании со всегда остающимися не до конца исчерпанными возможностями роста-развития мегаполиса вверх при одновременном сохранении в пропорциональном-количественном отношении

---

<sup>30</sup> См. *приоритет порядка градорегулирования над его следствием – создаваемой морфологией застройки; система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства.*

*соразмерной застройки* и ей как бы противостоящей «несоразмерной», высотной застройки, структурно собранной на локально ограниченной территории мега-центра и принимающей во внутрь себя концентрированное, как бы «избыточное» давление, намеренно уводимое прочь от иных территорий существования-развития невысокой соразмерной жилой застройки.

3.4. Морфологический аспект сопоставления – **перспектива для ситуации Б**, логический образ процесса и результата деструктурируемого развития (этот аспект предъявлен с учётом открывшейся-доказанной незаконности рассматриваемой ситуации Б – см. выше пункты 2.2.1 – 2.2.4).

Для ситуации Б существует нечто неизбежное, неотвратимо надвигающееся, но почти неосознанное и старательно уберігаемое от уразумения – существует инерция утраты морфологической идентичности мегаполиса (утраты в результате понуждения *несистемой точечного-административного градостроительства* к возрастающей неполяризованности-недифференцированности-выровненности морфологии застройки) - утраты, происходящей в сочетании с преждевременным исчерпанием обречённого на недоиспользование градостроительного потенциала (исчерпанием посредством фрагментирования-неконцентрирования-неструктурирования этого потенциала, достигаемым сумбурным распространением вездесущих *неприкаянных небоскрёбов*) при уменьшении-обесценении-упразднении (в пропорциональном-количественном отношении) *соразмерной застройки* за счёт её вытеснения-упразднения хаотизированной высотной застройкой<sup>31</sup>.

### **Заключение**

В процессе проведённого анализа обнаружилось предположение, от которого отмахиваться было бы безответственным, поскольку это предположение имеет под собою основания в виде фактов. Состоит оно в том, что причастные к законотворчеству субъекты либо никогда не имели, либо дружно утратили веру-уверенность в объективную логику градорегулирования, которая, в действительности, способна сама себя непротиворечиво-разумно развёртывать, и если бы её «оставили в покое» (особенно от влияния *альфа-бенефициаров строительства*), то она сделала бы должное гораздо более успешно, не допустив проникновения противоречий-деструкций в *законодательство о градорегулировании*<sup>32</sup>.

<sup>31</sup> См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, а также рис. 25 – ожидающий нас в будущем образ мегаполиса в его максимизированном состоянии, достигнутом в результате попечения *несистемы точечного-административного градостроительства*.

<sup>32</sup> См. *градорегулирование как сама себя воспроизводящая система; градорегулированию предзаданная миссия – смысловыправляющая*.