

## Вопросы о безопасности, ценностях и требованиях морфологии соразмерной застройки

*Ничтоже можем на истину, но по истине*

Безопасность – это убеждение от упразднения того, что ценно и ценимо. Но не только. Это также активная позиция по недопущению продвижения-распространения неценного-деструктивного за счёт упразднения-выпихивания в область несуществования ценного-ценимого и отказа от его создания-распространения - отказа либо неосознанного, либо осознанного – безразличного, или намеренного.

Безопасность – это утверждение ценностей, которое обеспечивается с применением мышления, ведомого логикой. В условиях *дуалистического законодательства о градорегулировании*<sup>1</sup> логика может использоваться двояким образом – либо конструктивно, либо деструктивно. Логика – это то, что, во-первых, доказательно, а во-вторых, саморазвёртывается инерционно-принудительно из исходных посылок и в силу неопровержимости должно приниматься разумными субъектами для практического использования, но при том условии, что такие посылки являются не ложными.

Формальная логика сама по себе не даёт и не может дать ответа об истинности/ложности исходных посылок, принимаемых для её саморазвёртывания. Ответ находится за пределами формальной логики – в области ценностей. Ныне наблюдаемый факт существования дуалистического законодательства свидетельствует о том, что вопрос о ценностях, предопределяющих то, или иное направление использования логики в законотворчестве, донныне не поставлен в явном виде и, соответственно, не решён должным образом. Без этого, далее двигаться стало бессмысленным, поскольку вне-ценностная логика (точнее, анти-ценностная логика) оправдывает почти любую деструкцию в законодательстве о градорегулировании, ныне активно и почти беспрепятственно совершаемую<sup>2</sup>. Попытаемся осмыслить сложившуюся ситуацию. В порядке преамбулы укажем на предопределённость

---

<sup>1</sup> Здесь и далее жирным курсивом обозначены понятия, определения которым даны в «Азбуке понятий градорегулирования с иллюстрациями», размещённой по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/898267784.pdf>

<sup>2</sup> См. наиболее наглядные примеры доказательств этого положения в следующих текстах:

- «Вопрос о законном и незаконном способах неустановления предельных высот для объектов строительства»:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/909547985.pdf> ;

- «Вопросы о «цифровом мастер-планировании» и взаимосвязях актов, противоречащих законодательству»:

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

- «Вопрос о создании новелл дуалистического законодательства ради утверждения псевдоградорегулирования»:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/892642300.pdf>

структуры отражённого в данном тексте исследования, у которого исходно было два пути и один из них - истинный.

Первый путь, начинаемый от осмысления наличных фактов законодательства и ведущий к обретению начального знания и от него ко всё большему и большему объёму знаний об изучаемой сущности. Этот путь не является надёжным по причине того, что неложное понимание – это отражение полноты-цельности объекта понимания, а такая полнота-цельность не может быть гарантирована коллекционированием наличных фактов законодательства, особенно законодательства дуалистического. Поэтому первый путь пришлось оставить в стороне для целей, не связанных с принципиальным, сущностным совершенствованием законодательства<sup>3</sup>.

Второй путь характеризуется наличием заблаговременно предписанных-предзаданных любому неангажированному исследователю вех-положений, которые последовательно обнаруживаются в процессе аналитического развёртывания понятия «безопасность при градорегулировании». Это следующие вехи-положения, которые предстояло осмыслить в данном тексте:

- понятие «безопасность при градорегулировании» имеет под собой объективные основания, которые могут и должны быть восстановлены в их полноте-целостности и непротиворечивости (см. пункты 1.1 – 1.4);

- понятие «безопасность при градорегулировании» шире того определения, отдельные фрагменты которого обнаруживаются в действующем законодательстве о техническом регулировании безопасности (см. пункт 1.5);

- понятие «безопасность при градорегулировании» основано на ценностях, в ряду которых есть уникальный вид ценности, называемый «ценность приобъектных пространств домов многоквартирных<sup>4</sup>» (см. пункт 1.5.3.2). Уникальность этой ценности состоит в том, что, с одной стороны, её невозможно не признавать фактически (как и все иные виды ценности) по принудительным, объективным основаниям, а с другой стороны, её можно не признавать номинально посредством применения умолчаний в дуалистическом законодательстве, основываясь не на объективности, но на *выгодоприобретательных интересах*;

- понятие «ценность приобъектных пространств домов многоквартирных» обладает потенциалом логического саморазвёртывания и понуждения к приятию его результатов. Если

---

<sup>3</sup> Одно из доказательств непригодности пути коллекционирования наличных фактов, предоставляемых дуалистическим законодательством, для обретения подлинного понимания того, что есть безопасность при градостроительном проектировании, является аналитический текст «Вопросы о новых сводах правил по безопасности градостроительного проектирования – о возможности превращения незнания в инструмент деструкции», размещённый по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/919941851.pdf>

<sup>4</sup> В этом тексте намеренно используется понятие «дома многоквартирные», но не понятие Жилищного кодекса РФ «многоквартирные дома» (МКД). Причины этого намерения предьявлены в пункте 2.2.

провести логический эксперимент, и представить себе, что эта ценность законодательно зафиксирована соответствующими параметрами (чему и предписано быть в области рационального-справедливого), то она далее «развернёт себя» в некий неопровержимый логико-правовой алгоритм устройства морфологии соразмерной застройки в мегаполисе (см. пункт 2.4);

- эта морфология соразмерностей принуждает к тому, чтобы сопоставить её с ныне творимой морфологией застройки и извлечь из такого сопоставления некоторые выводы, в том числе относительно возможности-способности специалистов осознавать **правовую реальность** и воздействовать на неё со стороны непридуманных законов правового градорегулирования, свободного от давления выгодоприобретательных интересов (см. пункты 3 и 4).

Итак, вехи предстоящего пути обозначены – приступим к их осмыслению<sup>5</sup>.

### **1. Логико-правовой алгоритм сущности, называемой «безопасность»**

Сначала рассмотрим вопросы об определении понятий вообще, а также об определении таких понятий как «безопасность», «безопасность при градорегулировании», «обеспечение безопасности при градорегулировании», а также о том, насколько соотносятся с этими определениями те определения, которые представлены в действующем законодательстве.

1.1. Определение какого-либо понятия – это:

- недопущение противоречий;
- результат ментальной работы по обретению понимания некоторого структурированного целого как его идеи-алгоритма<sup>6</sup> (см. пункт 1.3);
- такой результат, который заведомо обречён противостоять раздвоению-несвязанности, неизбежно присутствующему в **дуалистическом законодательстве**, где определения понятий являются неполными-фрагментированными (по причине принятой двойственности), а значит – ненадёжными-неистинными, то есть, неизбежно порождающими неопределённости, коллизии, ошибки, транслируемые в практику.

Вот почему, не следует переоценивать определения понятий, представленные в дуалистическом законодательстве, но надлежит следовать методологическому правилу,

---

<sup>5</sup> Получилась такая структура данного текста:

1. Логико-правовой алгоритм сущности, называемой «безопасность»
2. Необходимое переложение понятия «обеспечение безопасности при градорегулировании» на параметры ценностно-ориентированной морфологии застройки в мегаполисе
3. Резюме
4. Приложение. К вопросу о наличии/отсутствии реальных возможностей противостоять упразднению ценностей морфологических, которое совершается дуалистическим законодательством

<sup>6</sup> См. **методология определения понятий градорегулирования.**

согласно которому сначала выстраивается определение понятия (на основе идеи-алгоритма – см. пункт 1.3), которое далее применяется как критерий для оценки истинности/неистинности соответствующих положений действующего законодательства (см. пункт 1.4).

### 1.2. Предварительные суждения о структуре понятия «безопасность».

Невозможно достичь неложного понимания чего-либо, если оно представлено частично – не целостно<sup>7</sup>.

Что такое целостность в отношении понятия «безопасность», из каких неотрывных друг от друга компонентов это понятие складывается? Первый компонент безопасности - это неразрушаемость построенного. Однако, построенное может оставаться неразрушаемым, но непригодным для безопасного использования по причине несоразмерности нужным габаритам, размерам и, или недопустимого вредного воздействия на здоровье людей (физическое, социальное, психологическое) в том месте, где был размещён неразрушаемый объект (размещён по незнанию, иным обстоятельствам), - объект, безопасность которого от разрушения, якобы, была надёжно и неоспоримо обеспечена. Значит, имеется ещё один компонент безопасности, и это то, что может быть названо «пригодность для использования», а более точно – «ценность».

При дальнейшем осмыслении становится понятным, что «неразрушаемость» является компонентом вторичным по отношению к первичному компоненту «ценности». Неразрушаемость – это результат применения технических способов, средств обеспечения ценности - обеспечения безопасного существования-неупразднения ценности. Таким образом, понятие «безопасность» складывается из двух неразрывных компонентов – (1) «ценность» и (2) «неразрушаемость».

1.3. С учётом сказанного идея-алгоритм понятия «безопасность» как бы сама собой складывается из ряда положений, последовательно вытекающих одно из другого и формирующих некую смысловую целостность, согласно которой «безопасность» - это:

1.3.1) гарантия недопущения опасности упразднения ценного-ценимого;

1.3.2) то, что должно законодательно гарантировать государство своим гражданам;

1.3.3) то, гарантирование чего со стороны государства должно быть обеспечено на уровне минимально необходимого (данное положение А есть законодательное гарантирование собственно безопасности как минимально необходимого) – должно быть так обеспечено, чтобы благодаря такому гарантированию и наряду с ним была бы параллельно заложена возможность создавать нечто большее, чем собственно безопасность, - большее, располагаемое как бы над областью безопасности, в иной области потребного-желаемого-

---

<sup>7</sup> См. *целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений со стороны неподлинного градурегулирования.*

комфортного (это положение Б – суть законодательное гарантирование государством возможности для граждан самостоятельно обретать большее, чем собственно безопасность, минимальный уровень наличия которого должен быть обеспечен всегда и везде – несмотря ни на что<sup>8</sup>);

1.3.4) то, гарантирование чего вида А обеспечивается специальным законодательством о техническом регулировании безопасности - посредством технических регламентов безопасности;

1.3.5) то, гарантирование чего вида Б обеспечивается законодательством о градостроительной деятельности - посредством градостроительных регламентов (применяемых в виде параметров, значения которых не могут противоречить техническим регламентам – минимально необходимым требованиям безопасности), а также посредством нормативов градостроительного проектирования;

1.3.6) то, гарантирование чего вида А неизбежно является и должно быть двойким – является связью между первоначальным утверждением ценностей (положение А1) и последующей технической защитой установленных ценностей – защитой от опасностей их несоблюдения и упразднения (положение А2):

1.3.6.1) положение А1 – это первоначальное-базовое гарантирование главного-исходного – ценностей. Для жилых объектов и пространств – это гарантирование недопущения упразднения ценностей морфологических (явленных как **ценности пространственные базовые** минимальными размерами внутри-объектных пространств – квартир, а также минимальными размерами приобъектных пространств в виде дворов для домов многоквартирных), а также гарантирование соблюдения ценностей экологических (в том числе путём недопущения распространения санитарно-защитных зон на территории расположения жилых зданий);

1.3.6.2) положение А2 - это последующее (совершаемое после гарантирования главного - ценностей) техническое обеспечение безопасности – обеспечение неупразднения ценностей морфологических и экологических путём производного гарантирования механического неразрушения строительных объектов, которые должны быть соразмерными ценностям;

1.3.7) то, что как необходимое гарантирование неупразднения ценностей вида А1 обречено стать «забытым» - стать незащищённым-упразднённым в условиях применения **дуалистического законодательства и несистемы точечного-административного градостроительства.**

---

<sup>8</sup> В том числе несмотря на псевдо-аргументы **выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства**, например, в части небрежения необходимостью создания внутриобъектных и приобъектных пространств минимально необходимого размера. Об этом - далее.

Почему такая обречённость к упразднению ценностей должна была возникнуть рассмотрим далее в пункте 1.5.

1.4. Теперь можно переходить к конструированию формального определения понятия «обеспечение безопасности при градорегулировании». Для этого следует воспользоваться изложенными выше базовыми положениями идеи-алгоритма. Сформулированное определение потребуется для продолжения анализа и выстраивания на логическом уровне ценностно-ориентированной морфологии застройки мегаполиса (см. раздел 2).

***Обеспечение безопасности при градорегулировании** – это целевым образом созданная ситуация согласованного выполнения двух видов мероприятий, направленных на (1) утверждение, распространение и защиту ценностей (экологических и морфологических) и на (2) предотвращение техническими средствами опасностей разрушения строительных объектов, пространств (соразмерных ценностям), а именно: (1) ситуация предотвращения-недопущения опасностей упразднения ценного-ценимого при одновременном содействии его созданию, в том числе путём установления соответствующих запретов (технических регламентов в виде минимально необходимых требований безопасности - МНТБ) согласно законодательству о техническом регулировании безопасности, применяемому совместно с иными инструментами правового градорегулирования (градостроительными регламентами, нормативами градостроительного проектирования); (2) ситуация предотвращения-недопущения опасностей в виде разрушений, аварий, несчастных случаев, вызванных техническими причинами.*

1.5. Таким образом, обретенны доказательные основания считать, что определение, в предшествующем пункте изложенное, может и должно использоваться как критерий для оценки полноты-цельности-истинности положений действующего **дуалистического законодательства**, прямо или косвенно относящихся к определению понятия «обеспечение безопасности при градорегулировании». Воспользуемся этим критерием.

1.5.1. Важнейшим индикатором подлинности-истинности определений понятий (включая понятия градорегулирования) является их полнота-целостность, или «неупущенность» какого-либо компонента в составе определения<sup>9</sup>. Особенно это важно для определения понятия «безопасность», поскольку наличие неполной, как бы «недоданной» безопасности может оказаться равнозначным полному отсутствию безопасности – наличию абсолютной опасности.

Рассмотрение того, как понятие «безопасность» развёртывается в дуалистическом законодательстве являет нам два наиболее ярких примера неполноты-нецелостности

---

<sup>9</sup> См. *методология определения понятий градорегулирования*.

трактовки этого понятия, когда упущенными-недоразвёрнутыми компонентами становятся безопасность экологическая (см. пункт 1.5.2) и безопасность морфологическая (см. пункт 1.5.3).

1.5.2. По поводу безопасности экологической. Пример, иллюстрирующий положение, согласно которому наличие неполной безопасности может оказаться равнозначным полному отсутствию безопасности: имеем полную безопасность в отношении гарантированной неразрушимости некоего дома (безопасность вида 2 - техническая), которая превратится в наличие полной-абсолютной опасности для проживающих в нём граждан, если по прошествии некоторого времени после заселения (без какого-либо формального нарушения законодательства с чьей-либо стороны) дом окажется в санитарно-защитной зоне (СЗЗ) от иного объекта, по соседству возведённого (граждане окажутся лишёнными безопасности вида 1 - экологической).

Выясняется, что возможность создания именно такой противоречащей логике рациональности-справедливости ситуации обеспечивает нынешнее дуалистическое законодательство, одно направление которого как законодательство о техническом регулировании призвано обеспечивать безопасность вида 2 (безопасность техническую - безопасность неразрушимости конструкций-объектов-пространств), а другое направление как земельное законодательство (основанное на положениях главы XIX Земельного кодекса РФ) призвано обеспечивать безопасность вида 1 (безопасность экологическую в части недопущения вреда людям от вдыхания нечистого воздуха, потребления некачественной воды и проч. – недопущения вреда посредством предположительно грамотного, непротиворечивого установления СЗЗ).

Причины возникновения при установлении СЗЗ неполной безопасности, которая может обратиться в полное отсутствие безопасности – в абсолютную опасность, раскрыты аналитически, равно как указаны пути разрешения этой проблемной ситуации, искусственно созданной в *дуалистическом законодательстве* как следствие ошибочности его идеологических основ в указанной части<sup>10</sup>.

1.5.3. Другой пример неполной безопасности («недоданной безопасности» - искусственно созданной, «псевдо-законодательством оправданной незаконной опасности»), обращаемой в фактическое отсутствие безопасности, относится к безопасности морфологической.

---

<sup>10</sup> См. *санитарно-защитная зона – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования; тупики, по ошибке созданные: пример (1) проблемы установления санитарно-защитных зон.*

Безопасность – это то, по поводу чего бессмысленно спорить, поскольку необходимость её обеспечения, якобы, никем не может оспариваться. Есть одно исключение, один уникальный вид безопасности – морфологический, поскольку:

1) о безопасности морфологической, якобы, «спорят» (см. пункт 1.5.3.1);

2) безопасность морфологическая «сама себя развёртывает» в неопровержимый логико-правовой алгоритм устройства морфологии соразмерной застройки мегаполиса (см. пункт 1.5.3.2).

1.5.3.1. Уникальность безопасности морфологической в том, что о ней, якобы, «спорят». Если спорят публично, то спорят не доказательно, а исключительно для утверждения некоей субъективной позиции-мнения, поскольку на доказательном уровне «вопрос исходно закрыт» - спорить здесь не о чем. Спорят не потому, что остаётся, якобы, недоказанной необходимость обеспечения безопасности морфологической в виде обеспечения **ценностей пространственных базовых**<sup>11</sup>. Спорят по той причине, что у одной из спорящих сторон – у **альфа-бенефициаров строительства**, приобщённых к власти, всегда имеются некие позиции, диктуемые не столько соображениями рационального устройства города, сколько **выгодоприобретательными интересами**. В отношении таких позиций были разные исторические периоды:

- был период, когда ценности пространственные базовые в их минимальном проявлении (определяемые требованиями безопасности) фиксировались в соответствующих правовых актах, регламентирующих проектирование и строительство;

- относительно недавно начался (и донныне продолжается) период, когда указанные требования были упразднены<sup>12</sup> ради того, чтобы обеспечить возможность беспрепятственно применять принцип **локальной внесистемной максимизации застройки** в рамках функционирования **несистемы точечного-административного градостроительства**.

1.5.3.2. Уникальность безопасности морфологической в том, что она «сама себя развёртывает» в области рациональности-справедливости<sup>13</sup> и обнаруживает себя следующим образом:

1) невозможно не признавать на законодательном уровне такую морфологическую ценность, как ценность приобъектных пространств (дворов) домов многоквартирных – ценность, признание которой есть ничто иное, как принудительное признание дальнейшего -

---

<sup>11</sup> Такая доказанность неопровержимо существует в области, где господствует **рациональность-справедливость в градорегулировании**.

<sup>12</sup> Речь идёт о требованиях в отношении минимальных размеров приобъектных пространств – дворов. См. об этом вопрос 3.2.2 в книге по адресу: [https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka\\_kniga\\_2019\\_priv.pdf](https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf)

<sup>13</sup> См. **рациональность-справедливость в градорегулировании**.



необходимости обеспечения безопасности существования этой ценности посредством установления минимально необходимых требований безопасности – МНТБ;

2) «принудительное», под давлением логики выполняемое признание (вопреки субъективным **выгодоприобретательным интересам альфа-бенефициаров строительства**) отмеченных выше положений означает законодательное определение трёх морфологических областей в пространстве мегаполиса (областей, в последующем дифференцируемых сообразно различным локальным ситуациям):

2.1) области дозволенного I.1 – с позиции требований безопасности определяемой области создания соразмерной застройки дворовой-квартальной (см. второй столбец «дозволенного» в таблице пункта 2.4);

2.2) области запрещаемого II – с позиции требований безопасности определяемой области установления запретов для создания такой застройки, наличие которой автоматически будет упразднять застройку дозволяемую, – запретов создавать застройку, не соответствующую требованиям пунктов 2.1 и 2.3 (см. третий столбец «запрещаемого» в таблице пункта 2.4);

2.3) области дозволенного I.2 – с позиции требований безопасности определяемой области создания «небоскрёбной» застройки исключительно в территориальной зоне мегацентра мегаполиса – зоне, определённой правилами землепользования и застройки (см. четвёртый столбец «дозволяемого» в таблице пункта 2.4).

1.6. Получается, что в данном месте анализа обнаруженная способность безопасности морфологической «саморазвёртываться» в законодательные положения должна быть продемонстрирована в следующем разделе 2. Что и предьявляется далее.

## **2. Необходимое переложение понятия «обеспечение безопасности при градорегулировании» на параметры ценностно-ориентированной морфологии застройки в мегаполисе**

Следует резюмировать предшествующее и продвинуться далее – вплоть «до последнего предела» в части уразумения границ применения неупразднимых смыслов в **дуалистическом законодательстве**.

2.1. Установлено, что существуют для последующего (то есть для вторично-технологического) воплощения ценности морфологические-пространственные, которые с позиции разумности-рациональности-справедливости не могут не признаваться, обязательно должны законодательно признаваться объектами защиты от упразднения – защиты посредством установления минимально и, или максимально необходимых требований безопасности (МНТБ).

2.2. Среди таких морфологических-пространственных ценностей имеется уникальная ценность, явленная в виде приобъектных пространств домов многоквартирных (ДМК)<sup>14</sup>, – суть придомовых дворов. Уникальность этого вида ценности характеризуется следующими положениями.

2.2.1. Объективным образом (то есть, независимо от ситуативных позиций и свободных от доказательств мнений некоторых специалистов от архитектуры-градостроительства) существуют два способа, которые в силу элементарной логики должны одновременно-параллельно применяться для сохранения ценностей морфологических – для обеспечения их безопасного существования-убережения от упразднения: прямой способ А и косвенный способ Б.

2.2.2. Прямой способ А предопределяет, чтобы обеспечение безопасности существования (безопасности существования от упразднения) ценности приобъектных пространств ДМК выполнялось посредством введения МНТБ в виде значений двух показателей (как минимум):

2.2.2.1) показателя минимального количества единиц (долей единиц) площади земельного участка ДМК, приходящихся на каждую единицу площади квартир в ДМК;

2.2.2.2) показателя предельного количества этажей ДМК<sup>15</sup>.

Минимальность/максимальность указанных МНТБ состоит в том, что они являются абсолютно необходимыми и достаточными для непосредственной-прямой защиты этого вида ценностей от упразднения при том, что наличие таких требований безопасности не устраняет возможности, а в соответствующих случаях и необходимости дополнительного регулирования (посредством градостроительных регламентов), но уже только между предзаданными крайними значениями МНТБ<sup>16</sup>.

2.2.3. Способ А как прямой способ защиты является необходимым, но абсолютно недостаточным. Он никоим образом не защитит от фактического упразднения ценность приобъектных пространств ДМК, если одновременно с ним не будут применяться косвенные способы защиты Б1 (см. пункт 2.2.3.1) и Б2 (см. пункт 2.2.3.2).

---

<sup>14</sup> В данном тексте намеренно не используется устоявшееся выражение «многоквартирные дома» (МКД), поскольку оно обозначает только один вид жилья – такого жилья, где квартиры принадлежат субъектам на правах собственности, плюс у них имеется долевая собственность на объекты общего пользования, включая земельный участок. В данном тексте словосочетание «дома многоквартирные» (ДМК) обозначает не только (1) МКД, но и, например, (2) многоквартирные дома, принадлежащие на праве собственности одному субъекту, который сдаёт в аренду квартиры, - наёмные дома, а также (3) иные объекты, которые фактически могут использоваться для проживания, но формально – не могут (апартаменты).

<sup>15</sup> Данному второму показателю невозможно не быть – в императивном порядке необходимо быть, поскольку его отсутствие есть ничто иное, как фактическое упразднение первого показателя путём его обесценения – превращения «в ничто», во мнимое пространство, лишённое минимального-должного качества, превращения подлинного-соразмерного двора в двор-колодец, непригодный для использования. См. *соразмерная застройка*.

<sup>16</sup> См. *критериальная шкала соразмерной застройки жилой*.

2.2.3.1. Как уже указывалось, в силу требований элементарной логики, наряду с прямым способом А должен применяться косвенный способ защиты ценности приобъектных пространств ДМК – способ Б1, определяемый необходимостью установления запрета на создание таких ДМК, которые не соответствуют МНТБ, установленным посредством способа А. «Элементарность» - суть принудительная необходимость использовать способ Б1 состоит в том, что его неприменение сводит на «нет» намерения защитить от упразднения указанную морфологическую ценность, обесмыслит это намерение, превратит его в «ноль» - в обман-лукавство<sup>17</sup>.

Запрет, посредством способа Б1 устанавливаемый, имеет свои границы (которые обозначаются двумя крайними точками диапазона предельной этажности ДМК - минимальной и максимальной). Этот запрет не должен распространяться на иную, «беспредельно высокую несоответствующую застройку» (превышающую максимальную этажность, установленную запретом Б1) - застройку, возможность и условия создания которой определяются применением иного способа Б2 (см. следующий пункт).

2.2.3.2. Неумолимое действие требований элементарной логики завершится непротиворечиво лишь тогда, когда будет применён ещё один способ Б2 в конце следующей последовательности:

1) способ А – прямая защита посредством МНТБ (в сочетании с иными инструментами правового градорегулирования) ценностей приобъектных пространств ДМК;

2) два способа Б косвенной защиты посредством МНТБ (в сочетании с иными инструментами правового градорегулирования) ценностей приобъектных пространств ДМК:

- способ Б1 – косвенная защита указанных ценностей путём запрета на создание тех ДМК, параметры которых выходят за пределы МНТБ, установленные посредством способа А, - тех ДМК, отсутствие запрета на создание которых стало бы деструктивным - упразднило бы исходный смысл защиты ценностей приобъектных пространств ДМК;

- способ Б2 - косвенная защита указанных ценностей посредством демпфирования «избыточного» строительного давления на город путём перенаправления-локализации-концентрации этого давления в высотном-небоскрёбном мега-центре мегаполиса.

2.3. Таков объективным образом существующий (независимо от мнений и вопреки мнениям апологетов дуалистического законодательства) «сам себя воспроизводящий» логико-правовой алгоритм, описывающий в непротиворечивом-доказательном виде последовательность становления ценностно-ориентированной морфологии соразмерной

---

<sup>17</sup> См. лукавство - неизбежные проявления в дуалистическом законодательстве.

застройки в мегаполисе. В табличной форме это описание представлено в следующем пункте 2.4.

#### 2.4. Таблица. Логико-правовая модель предопределённой для мегаполиса ценностно-ориентированной морфологии соразмерной застройки жилой

Пояснения:

1. Наличие соответствующих видов пространств обозначено в таблице знаком «V». Отсутствие соответствующих видов пространств обозначено знаком «(-)». Для области II (области запретного повсеместно) отметки относительно видов пространств даны гипотетически – из предположения о том, что строится то, что согласно таблице запрещено.

2. Серым тоном выделены два вида ценностей пространственных (обозначены пересечением строки 1.2.1 и столбца I.1, а также пересечением строки 1.3 и столбца I.2), которые нуждаются в законодательном обеспечении безопасности их существования-сохранения – нуждаются в недопущении упразднения соответствующих ценностей, а также в целенаправленном обеспечении условий для их создания-умножения путём совместного-параллельного выполнения следующих действий:

а) законодательного установления минимально и, или максимально необходимых требований безопасности (МНТБ) применительно к видам I.1 и I.2 морфологии застройки (см. затонированные части строк 2.1.1 и 2.1.2);

б) законодательного установления посредством МНТБ области запретов на создание тех объектов, параметрические характеристики которых не располагаются в рамках МНТБ, определённых для морфологии застройки видов I.1 и I.2 (крайние значения области распространения таких запретов обозначены в рамках области II, границы которой выделены жирным контуром);

в) совместного применения для регулирования застройки вида I.1 и I.2 (регулирования наряду с техническими регламентами безопасности) также и двух других инструментов градостроительного нормирования – градостроительных регламентов (см. строку 2.2.2) и нормативов градостроительного проектирования (см. строку 2.2.3).

Виды пространств (1), их ценность, неценность (остаточность-транзитность), а также условия сохранения-существования-создания ценного-ценимого (2)	Сочетание на территории мегаполиса трёх морфологических областей: - двух областей дозволенного-разрешённого (I.1 и I.2) по требованиям безопасности – требованиям сохранения ценностей одноимённых видов (I.1, I.2); - одной области повсеместно недозволенного-запрещённого (II) по требованиям безопасности – требованиям сохранения ценностей вида I.1 и I.2 <sup>18</sup>		
	<b>I.1 - область дозволенного.</b> Область ценности морфологической как максимальное проявление городской жизни вида I.1 – жизни семейной с детьми, с потребностью иметь пространство двора  <b>Соразмерная застройка дворовая-квартальная</b> <sup>19</sup>	<b>II - область запретного повсеместно.</b> Область упразднения ценностей вида I.1 (приобъектных пространств дворов), а также вида I.2 путём локальной «недодачи» таких ценностей и их упразднения деструктивным смещением  <b>Деструктивная застройка наподобие <i>человейников</i></b> <sup>20</sup>	<b>I.2 - область дозволенного локально.</b> Область ценности как максимальное проявление городской жизни вида I.2 – жизни «функционалистов» несемейных без детей, не имеющих потребности во дворовом пространстве  <b>Небоскрёбная застройка мега-центра мегаполиса</b> <sup>21</sup>
1. Виды пространств:			

<sup>18</sup> Минимально необходимые требования безопасности (МНТБ), которые предлагается приписывать указанным областям, адресуются тем объектам, которые создаются после введения в действие этих МНТБ. Ранее созданные объекты существуют в порядке, определённом в отношении института «несоответствующего использования», согласно Земельному кодексу РФ и Градостроительному кодексу РФ (\*), а также в порядке функционирования института охраны объектов культурного наследия.

(\*) См. вопрос 1.2.3 в книге «Градорегулирование ...2019»:

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

Иные вопросы морфологии застройки, в данной таблице не отражённые, включая вопросы расположения высотных акцентов, решаются посредством использования института градостроительного зонирования.

<sup>19</sup> См. *соразмерная застройка, критериальная шкала соразмерной застройки*, а также рис. 19-1-А-а, 19-1-А-б, 19-1-Б-а, 19-1-В и комментарии к этим рисункам.

<sup>20</sup> См. *«человейники»*, а также рис. 1-3, 10, 12, 19-2.2, 19-3.3, 19-4.2Б, 22, 24, 25 и комментарии к этим рисункам.

<sup>21</sup> См. рис. 19-4.2А и комментарий к нему.

1.1. Ценность пространств личных внутриобъектных (квартиры, апартаменты <sup>22</sup> )	√	√	√
1.2. Два вида компонентов пространства приобъектного			
1.2.1. Ценность приобъектного соразмерного пространства дома многоквартирного (ДМК) - специально создаваемого двора для пребывания в нём жителей	√	(-)	(-)
1.2.2. Не представляющее самостоятельной ценности «остаточное» пространство приобъектное-транзитное исключительно для прохода через него	(-)	√	√
1.3. Ценность пространств локальных-высотных как сосредоточения «всего» в одном месте – в мега-центре	(-)	(-)	√
2. Условия обеспечения безопасности-сохранения ценного-ценимого			
2.1. Крайние значения минимально и, или максимально необходимых требований безопасности - МНТБ			
2.1.1. Количество этажей зданий	<b>I.1 - область дозволенного: 2 – 10 этажей</b>	<b>II - область запретов: 11 – 35 этажей и более – запрет везде, кроме области I.2. Запреты устанавливаются в целях обеспечения безопасного существования и целевого, поляризованного распространения ценностей вида I.1 и I.2</b>	<b>I.2 – область дозволенного: создание объектов «небоскрёбных», без ограничения этажности</b>
2.1.2. Количество кв. метров земли (площади земельного участка), приходящихся на каждый кв. метр общей площади квартир <sup>23</sup>	0,7 - 1,0		≤ 0,3
2.2. Три вида правовых инструментов, скоординированно используемых для сохранения ценностей морфологии соразмерной застройки			
2.2.1. Технические регламенты безопасности (ТрБ)	См. 2.1.1 и 2.1.2 применительно к области I.1	<b>II - область запретов: 11 – 35 этажей и более – запрет везде, кроме области I.2.  По причине запретов строительства инструменты регулирующие не применяются.</b>	См. 2.1.1 и 2.1.2 применительно к области I.2
2.2.2. Градостроительные регламенты (ГрП), предъявляемые в составе правил землепользования и застройки (ПЗЗ), значения которых не противоречат ТрБ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Расположение определяется территориальными зонами ПЗЗ</li> <li>• Параметры определяются дифференцированно посредством ГрП в пределах «крайних» значений ТрБ</li> <li>• Застройка может выполняться в виде: 1) многоквартирных домов (МКД); 2) наёмных домов; 3)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Расположение мега-центра определяется территориальными зонами ПЗЗ</li> <li>• Предельные параметры относительно высоты не устанавливаются ГрП</li> <li>• Застройка может выполняться в виде: 1) наёмных домов; 2) апартаментов (в значении пункта</li> </ul>

<sup>22</sup> В данном тексте слово «апартаменты» используется в том значении, которое оно должно приобрести согласно реформированному законодательству. См. *апартаменты – уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования.*

<sup>23</sup> Показатель 2.1.2 может предъявляться в «обратном отображении» - как показатель, обозначающий максимальное количество кв. метров квартир, приходящихся на каждую единицу площади земельного участка ДМК (как указание количества кв.м площади квартир на 1 га, либо как безразмерная величина).

	апартаментов (в значении пояснения к пункту 1.1 таблицы)	Запреты устанавливаются в целях обеспечения безопасного существования и целевого, поляризованного распространения ценностей вида I.1 и I.2	1.1 таблицы); 3) иных объектов, кроме МКД
2.2.3. Нормативы градостроительного проектирования (НГП) <sup>24</sup>	Особенности НГП: стандартный уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры при их приближенном размещении относительно <b>соразмерной застройки дворовой-квартальной</b>		Особенности НГП: пониженный уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры при их удалённом размещении относительно <b>небоскрёбной застройки мега-центра мегаполиса</b>

2.5. В этом месте анализа возникает логическое требование инкорпорировать его результаты в общий контекст ранее проведённых исследований относительно альтернатив градорегулирования<sup>25</sup>.

2.5.1. Некогда было установлено, что альтернативы градорегулирования обнаруживаются в двух тематических областях:

- в области процедурной. Здесь обнаруживается существование альтернатив в виде **системы зонального-правового градорегулирования и несистемы точечного-административного градостроительства**;

- в области морфологической. Применительно к мегаполисам обнаруживается существование альтернатив в виде поляризованной-дифференцированной морфологии застройки – с одной стороны, и неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки – с другой стороны<sup>26</sup>.

Та, или иная процедурная альтернатива градорегулирования предопределяет результат в виде той, или иной морфологической альтернативы градорегулирования, а именно: система зонального-правового градорегулирования предопределяет возникновение-создание поляризованной-дифференцированной морфологии застройки, а несистема точечного-административного градостроительства предопределяет возникновение-создание неполяризованной-недифференцированной морфологии застройки.

2.5.2. Теперь обнаружена ещё одна, третья тематическая область проявления того, что называется раздвоенностью градорегулирования, или наличием в нём непримиримых альтернатив. Это область ценностей.

Выяснилось, что здесь главным индикатором принадлежности к той, или иной альтернативе градорегулирования является либо признание ценностей приобъектных пространств домов многоквартирных путём законодательного закрепления таких ценностей,

<sup>24</sup> Вопросы совершенствования применения института НГП см. *апартаменты - уразумение сути с помощью методологии определения понятий градорегулирования; проживание-проживающие-жильё; нормативы градостроительного проектирования.*

<sup>25</sup> См. книгу «Градорегулирование ... 2019»:

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

<sup>26</sup> См. *морфология застройки города, виды морфологии застройки города*, а также рис. 19-2.3Б, 25 и комментарии к ним.

либо непризнание таких ценностей и, соответственно, отказ от их законодательного закрепления – суть допущение морфологической деструкции города.

2.5.3. Ранее, ныне и впредь действовало, действует и будет действовать неписанное правило, отражающее универсальные закономерности практики: каков выбор порядка действий - таков и результат материальный-морфологический-застроечный, результат неотвратимый и предзаданный выбранным порядком действий.

2.5.4. Выбор относительно давно состоялся в пользу законодательного непризнания *ценностей пространственных базовых*<sup>27</sup>, включая непризнание ценности приобъектных пространств домов многоквартирных, и согласно этому выбору сформировалась и продолжает максимизироваться в её деструктивных проявлениях неполяризованная-недифференцированная морфология несоразмерной застройки в столичном мегаполисе<sup>28</sup>.

**3. Резюме.** По завершении проведённого исследования неизбежно возникает вопрос: можно ли рассматривать в качестве актуальной задачу воздействия на рассмотренный, фактически неуправляемый процесс, для которого смыслы уже не являются аргументом, - процесс, который «всё сметает на своём пути» в морфологическом отношении, в том числе посредством изобретения и внедрения в практику применения противоречивых-безосновных новелл дуалистического законодательства?<sup>29</sup> По прошествии долгого времени применения этого законодательства не стала ли болезнь морфологического деструктурирования мегаполиса неизлечимой? На это следует сказать главное:

- во-первых, в области неангажированного разума нет неизлечимых болезней в том смысле, что нет таких процессов, суть которых не могла бы быть понята в их истоках, мотивациях, последовательностях развёртывания, результатах непосредственных и последствиях отдалённых;

- во-вторых, эта суть неупразднима, она неопровержимым образом явлена применительно к *дуалистическому законодательству* и *несистеме точного-административного градостроительства*, а значит, она обязательно должна быть усвоена ради будущих дел, предстоящих новой генерации градоустроителей, которые посредством обучения, непредвзятого анализа и склонности к проникновенному, доказательному мышлению приобретут желание, способность и умение не допускать деструктивных ошибок, подобных тем, которые совершили и продолжают совершать их предшественники.

---

<sup>27</sup> См. далее приложение.

<sup>28</sup> См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, а также рис. 25.

<sup>29</sup> См. *ручное управление в градорегулировании*, а также вторую сноску к данному тексту.

#### 4. Приложение. К вопросу о наличии/отсутствии реальных возможностей противостоять упразднению ценностей морфологических, которое совершается дуалистическим законодательством

В порядке артикуляции того, что изложено в основной части данного текста, следует дополнительно зафиксировать несколько пунктов.

4.1. Обеспечение безопасности – это функция государства социального.

4.2. Без законодательного обеспечения всех без исключения видов безопасности (включая безопасность существования-распространения ценностей морфологических) не достигается подлинная безопасность, но фактически утверждается противоположное – утверждается опасность в статусе законодательно как бы оправданного, но не осознанного обществом его деформированного состояния.

4.3. Для социально ответственного государства нет выбора в принципе между, якобы, разными возможностями выполнять его функции. Но зато есть императивное требование законодательно обеспечивать безопасность существования-распространения *ценностей пространственных базовых* в виде установления (1) минимальных размеров ячеек проживания граждан (квартир) и (2) минимальных размеров приобъектных пространств домов многоквартирных - дворов. Вот почему был период времени, когда устанавливались такие требования – суть минимальные размеры некоторых видов пространств пребывания-проживания людей, меньше которых запрещалось создавать соответствующие пространства<sup>30</sup>.

4.4. В начале периода трансформации случился неоправданный (со стороны логики рациональности-справедливости), но закономерный (со стороны специфики исторических обстоятельств и давления *выгодоприобретательных интересов альфабенефициаров строительства*) отказ от указанной функции социального государства – произошло упразднение законодательных требований относительно минимально необходимых пространств внутриобъектных и приобъектных – упразднение рационального-справедливого ради утверждения выгодоприобретательных интересов посредством снятия прежде негласного запрета применять деструктурирующий морфологию устройства города принцип *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

4.5. Есть ряд предположений о дальнейшей судьбе *дуалистического законодательства* и последствиях его применения в области градорегулирования.

Есть предположение о том, что для социально ориентированного государства период отрицания необходимости выполнения обязательного в законодательстве не может длиться

---

<sup>30</sup> На эту тему см.:

- вопрос 3.2.2 в книге по адресу: [https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/verstka\\_kniga\\_2019\\_priv.pdf](https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf) ;  
- комментарии к рис. 1 и 4 в «Азбуке понятий градорегулирования с иллюстрациями»:  
<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/898267784.pdf>



бесконечно долго. Признаки завершения этого «бесконечного периода» применительно к задаче законодательного установления минимально необходимых размеров квартир начинают появляться<sup>31</sup>.

Есть другое предположение о том, что в силу уже слишком далеко зашедших морфологических деформаций города попытки остановить их безудержное распространение посредством установления минимально необходимых требований безопасности в отношении приобъектных (дворовых) пространств домов многоквартирных заведомо обречены на неудачу. То есть, подразумевается, что «поезд давно ушёл» и поделаться уже ничего нельзя, а значит надо смириться с нынешними и будущими фактами законодательного упразднения безопасности (упразднения ценностей - того, что закон должен был бы оберегать от упразднения, но не делает этого), а также смириться с позицией законодательного-целевого отвержения возможности застройке быть соразмерной<sup>32</sup>.

Есть также предположение о том, что понимание само по себе важнее мнения об отсутствии возможности применения понимания<sup>33</sup>.

---

<sup>31</sup> См., например: <http://erzrf.ru/news/eksperty-segodnyashniye-studii--eto-odinocnyye-kamery>

<sup>32</sup> См. таблицу пункта 2.4 как альтернативу такой законодательной-целевой позиции.

<sup>33</sup> См. раздел 3 данного текста – его резюме.