

Вопросы о «доступном жилье» в контексте предопределений для ныне практикуемой несистемы точечного-административного градостроительства

Понятие «доступное жильё» поставлено здесь в кавычки по причине ныне не случайного отсутствия у него юридического определения, что обеспечивает ему существование пока лишь в виде метафоры.

В отношении «доступного жилья» существуют предопределения объективные, которые обнаружены соответствующими доказательствами, наличие которых:

- должно быть обращено, а потому и действительно обращено в умолчания по причине некомплементарности этих доказательств для *альфа-бенефициаров строительства*¹;

- должно стать основанием для обретения неложного понимания того, какой смысл на самом деле следует вкладывать в понятие «доступное жильё», - подлинного понимания, возможность обретения которого возникает никак иначе, как только при выполнении сопоставления *альтернативных парадигм градорегулирования*.

Путь обретения указанного понимания отмечен следующими вехами-положениями.

Предопределение № 1 - обобщённое-интергальное. Предопределено было, чтобы в постсоветской России *градорегулирование* разделилось-раздвоилось на два альтернативных типа – на *систему зонального-правового градорегулирования (систему ЗПГ)* и на *несистему точечного-административного градостроительства (несистему ТАГ)*.

Предопределено было, чтобы несистема ТАГ стала приоритетным типом градорегулирования благодаря последовательному и агрессивному развёртыванию *дуалистического законодательства*, основанного на намеренно созданных противоречиях² и ориентированного на обеспечение *выгодоприобретательных интересов альфа-бенефициаров строительства* – обеспечение посредством негласного внедрения в дуалистическое законодательство деструктивного принципа *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

¹ Предлагается принять во внимание следующее:

1) в данном тексте *жирным курсивом* обозначены понятия, определения которым даны в «Азбуке понятий градорегулирования с доказательствами и иллюстрациями» (по состоянию на 23.02.24), размещённой по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/898267784.pdf>. Имеются также понятия, определения которым даны в указанной Азбуке по её состоянию на более позднюю дату;

2) помимо определения понятия *альфа-бенефициары строительства* см. также определение понятия *предопределения логики (1.1) альтернативные для несистемы ТАГ – комплементарные и некомплементарные-ликвидационные*.

² См. феномен создания ошибок намеренных в дуалистическом законодательстве о градорегулировании.

Предопределение № 2. Отправной точкой для раздвоения градорегулирования стала такая ситуация, когда в условиях как бы завоёванного единоличного господства *несистемы ТАГ* состоялось предопределённое для этой несистемы непризнание (в виде отказа по закону дуалистическому от использования в практике проектирования и строительства) *ценностей пространственных базовых - ЦПБ*, включая такие ценности пространственные базовые (они же минимально необходимые требования безопасности), как минимально необходимые размеры приобъектных пространств дворов многоквартирных домов (МКД)³.

Предопределённое выполнение предопределения № 2 дало импульс для неотвратимого развёртывания цепочки следствий – для цепной реакции возникновения предопределений № 3, 4, 5.

Предопределение № 3 – это следствие выполнения предопределения № 2. Состоявшийся отказ от признания и соблюдения *ценностей пространственных базовых* неизбежно обращается в фактическое утверждение в законодательстве и практике правоприменения следующих деструктивных положений:

- в утверждение (вольное, или невольное; осознанное, или не осознанное) некритериальности в градорегулировании⁴ – суть в утверждении вседозволенности, закрепляемой в фактически применяемом на практике принципе (публично не декларируемом) *локальной-внесистемной максимизации застройки* – принципе, воплощаемом в *несоразмерной застройке*, - в том, например, что называется *«человейниками», «неприкаянными небоскрёбами»;*

- в противодействие (вольное, или невольное; осознанное, или не осознанное) тому, чтобы целевым образом обеспечивалась *идентичность морфологии застройки городов, мегаполисов;*

- в содействие (вольное, или невольное; осознанное, или не осознанное) тому, чтобы происходил деструктивный процесс «приватизации» публичной функции градорегулирования⁵.

Предопределение № 4 – это следствие выполнения предопределения № 3. Тому, что состоялось в порядке выполнения всего предшествующего, предопределено максимизироваться далее в виде того, что называется *ручным управлением в*

³ См.: *аксиоматика градорегулирования; безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки.*

⁴ См.: *критериальность в градорегулировании; критериальная шкала соразмерной застройки.*

⁵ См.: *«приватизация» градорегулирования – проявление максимальное; «приватизация» публичного градорегулирования как опция, предоставляемая новеллами дуалистического законодательства.*

градорегулировании, и в виде неоправданного накопления избыточных административных барьеров в строительстве, вместо декларируемого их упразднения⁶.

Предопределение № 5 – это следствие выполнения предопределения № 4 и иных отмеченных выше предопределений. Поскольку «всё познаётся в сравнении», то следует отметить следующее. По сравнению с *системой ЗПГ* (системой, ныне практически не задействованной в практике, несмотря на её декларирование в законодательстве) *несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ)* характеризуется следующими положениями:

а) сравнительно более высокой ценой «доступного жилья» по причине неизбежного наличия в этой цене значительной доли, приходящейся на «административное обслуживание» в рамках практикуемого *ручного управления*⁷;

б) сравнительно более высокой неподатливостью к снижению завышенной цены «доступного жилья» по причине, указанной в пункте (а), - причине, определяющей жёсткую неподатливость-противление к снижению цены, с особым упорством являемой в периоды периодически возникающих экономических затруднений и кризисов;

в) гораздо более высоким уровнем содействия деструктивной *неидентичности морфологии застройки городов, мегаполисов*;

г) существенно более высокими рисками того, что титанические труды по созданию большого количества «доступного жилья» окажутся тщетными по той причине, что:

- ныне оказавшееся «недоданным» горожанам в части должного-необходимого-обязательного (например, в отношении минимально необходимых приобъектных пространств дворов МКД) с течением относительно непродолжительного времени будет в инициативном порядке самостоятельно компенсироваться гражданами путём их исхода (более или менее массового) из *несоразмерной застройки*, в избытке созданной в городах-мегаполисах, - исхода туда, где горожане не будут чувствовать такой несправедливой обделённости⁸;

- высоковероятный исход горожан будет деструктивно сказываться особенно на мегаполисах, ныне принудительно переуплотняемых *несоразмерной застройкой* и благодаря

⁶ См. *административные барьеры в градорегулировании – логико-правовая схема декларативного упразднения и фактического воспроизводства*. Согласно экспертным оценкам «высота административных барьеров» (в виде количества процедур) при *несистеме ТАГ*, как минимум, в 2 раза превышает то, что предусмотрено *системой ЗПГ*. Подробнее об этом см. вопрос 1.3.1, таблицу ПП8 в книге «Градорегулирование ... 2019», размещённой по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁷ См. *АГР – вид избыточного-лишнего, но принудительно необходимого для псевдоградорегулирования документа*.

⁸ Относительно «несправедливой обделённости» см. *безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования*. См. также *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

этому всё более обретающих хаотизированную морфологию - неполяризованную-недифференцированную⁹.

⁹ См. *альтернативные парадигмы градорегулирования в мегаполисе и особенности их воздействия на депопуляцию периферии в стране*, а также рис. 25, 26 в приложении к «Азбуке ...», адрес размещения которой указан в первой сноске к данному тексту.