

34. Ответы на вопросы в форме беседы о правилах землепользования и застройки в Ноябрьске¹

Собеседники: застройщик (З), градоустроитель (Г), логик (Л)

З: Зачем нужны правила?

Г: Правила – это представление о порядке.

З: Кто может поручиться, что представление правильное? Кроме того, представления, в том числе и о порядке, меняются. Стоит ли закреплять неочевидные представления о порядке утверждением официальных стабильных правил в условиях нестабильности? Не лучше ли отказаться вообще от ПЗЗ? Не лучше ли принимать решения не заблаговременно (посредством правил), а по мере возникновения вопросов – на основании договорённостей, скажем, договорённостей между застройщиками и главным архитектором?

Г: Лучше для кого?

З: Если лучше для застройщика, то лучше для всех: для горожан, которые приобретают построенные застройщиком квартиры, для города, поскольку строительство само по себе улучшает город, наконец, для главного архитектора: возможность принимать самостоятельные решения, не обусловленные правилами, - это проявление власти, профессиональной значимости, это почёт и уважение.

Г: Много сказано и почти всё неправильно. В российском градоустройстве царят мифы – широко распространённые заблуждения, которые должны быть развеяны. Особенно в той части, что строительство само по себе – это абсолютное благо при всех обстоятельствах. Но начать надо с другого конца, задав следующий вопрос: а что Вас не устраивает в ПЗЗ Ноябрьска? Что Вы хотели бы изменить?

З: Градостроительные регламенты. Точнее, предельную этажность многоквартирных домов. Я бы установил её выше 20 этажей повсеместно.

Г: Почему, для чего?

З: Потому, что есть экономика. Для того, чтобы снизить себестоимость строительства, сделать один квадратный метр жилья более дешёвым и, соответственно, сделать более доступным жильё для приобретения гражданами.

Г: Вот здесь и содержится ещё одно заблуждение, которое нагромождается на предшествующие. Есть расчёты и эмпирические исследования, которые показывают, что с некоторого порога (обычно с шести этажей) при возрастании количества этажей себестоимость одного квадратного метра жилья не падает, а возрастает. Кроме того, удельная стоимость освоения единицы городской территории для среднеэтажной застройки не выше, чем для высокоэтажной застройки. Кроме того, по оценкам социологов качество городской среды и уровень функционального удобства проживания в городе при среднеэтажной застройке превосходит то, что имеется при высокоэтажной застройке.

Л (вступает в разговор): Если это так, то требуется спросить: что заставляет действовать застройщика против его же экономических интересов? Логика отвечает: другой более «сильный» экономический интерес.

З: Как это?

Л: Ответ на этот вопрос является логической гипотезой (подтверждаемой повсеместно распространённой практикой) из трёх пунктов.

Пункт первый. При высокоэтажной застройке относительные экономические потери (в сравнении со среднеэтажной застройкой) застройщик перекрывает поступлениями от продажи квартир гражданам, завышая продажную цену, а граждане переплачивают потому, что рынок предложения жилья близок к монопольному – к тому рынку, когда действует закон, характеризуемый следующей логической формулой: не важно, что строишь, всё равно купят потому, что нет и не будет другого, а если возникает опасность появления

¹ Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) в Ноябрьске утверждены решением городской Думы от 25 ноября 2009 г. N 97-Д.

другого, то такую опасность следует предотвратить в зародыше её предполагаемого появления.

Пункт второй. Из чего рождается склонность «стремиться всё выше и выше»? Из следующего: 1) земля: земельный участок нелегко приобрести, а если приобрёл, то «выжимай максимум – гони этажи»; 2) подключение к инженерным сетям: сетевики любят «укрупняться», то есть, монополизироваться («меньше конкурентов, больше прибыли для одного»). Монополисты-сетевики любят крупные объекты, то есть, более высокие объекты.

Пункт третий. Монополизация сетей и «сращивание» сетедержателей с застройщиками-монополистами – это стремление «управлять самим» - вытеснять официальных градоустроителей, которые «своими правилами мешают строить», и понуждать власть делать то, что выгодно исключительно застройщикам-монополистам, а попутно подталкивать граждан к убеждению: «хорошо застройщику – хорошо всем».

Поэтому позиция уважаемого застройщика в части упразднения правил предельно логична, а потому и сильна.

З: Вот видите!

Г: А как же быть с образом города, качеством его среды, удобством проживания?

З: Оставьте Ваши «гуманистические причитания», они не имеют никакого отношения к реальности. Реальность делаем мы – застройщики. Что хорошо застройщику, то автоматически должно быть хорошо всем. Поэтому давайте для начала изменим градостроительные регламенты так, как это удобно застройщику, а не абстрактному представлению о городе. Тем более, что и федеральный законодатель подталкивает именно к такому пониманию жизни². А там, глядишь, и правила упраздним «как класс».

Г: Всё-таки, правила – это представление о порядке. Не факт, что решение вопроса о порядке в городе – это монопольное право застройщиков, и не факт, что город – это механическая совокупность строек.

Л: Вот и прояснились объективные контуры ныне существующей ситуации.

С одной стороны, благодаря правилам землепользования и застройки градоустроители, управленцы, граждане получили правовой инструмент, посредством которого они могут понуждать застройщиков строить дешевле и лучше, направлять их действия в сторону создания более качественной городской среды. Однако, чтобы пользоваться этим правовым инструментом они должны: (1) знать как он «работает», (2) иметь экономические мотивации (в том числе и в виде имущественных интересов) по силе проявления сопоставимые с экономическими интересами застройщиков (чтобы, например, реально защищать городскую среду от её деформации и снижения качества). С другой стороны, ныне не существует ни первого, ни второго, поэтому экономические интересы застройщиков обречены необозримо долгое время быть доминирующими над экономическими интересами и намерениями иных субъектов, которые могли бы воздействовать на судьбу и развитие города.

Это значит, что в ближайшем будущем правила обречены существовать в виде договорённостей «по случаю» между застройщиками и управленцами³. Но поскольку неприлично упразднить слово «правила» из строительного лексикона, то правилам в виде ПЗЗ будут дозволено ещё некоторое время гарантированно существовать как гуманистическое прикрытие «неэкономной экономики».

А как думаете вы?

² Об этом свидетельствуют последние изменения Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым изменения в ПЗЗ теперь можно вносить в течение месяца, привлекая к процессу обсуждения на общественных слушаниях только жителей соответствующей территориальной зоны.

³ Этот тренд как результат успешного лоббирования интересов строителей на законодательном уровне уже чётко явил себя на уровне федерального законодательства.