

Глоссарий начал современной русской урбанистики, или конец градостроительства

автор

Александр Борознов

архитектор, урбанист, публицист

Русский язык бывает иногда чрезмерно богат. Настолько, что подчас терпит смысловые извращения. А когда еще возникают попытки смешать французское, или английское, или римское с нижегородским, великодержавным, посконным и советским – и вовсе катастрофа. *«Хотели, как лучше, а вышло как всегда»*. А ведь так хочется, чтобы все друг друга понимали, и не считали, что *«здесь вам – не тут»*.

Вменяемость в заменяемости

Начнем с главного термина темы: «градостроительство-градостроитель», а также с вопроса, почему небезызвестный документ называется «Градостроительный кодекс РФ», а его основным понятием является «градостроительная деятельность». Да не покажется кому-то это банальностью – города планируются, строятся, развиваются, обустраиваются. То есть кроме градо-*строительства* должны бы были еще существовать градо-**планирование**, градо-**развитие**, градо-**устройство**. В иностранных языках аналогичное нашему «градостроительству» понятие выражается их словами именно в этих других терминах (например в английском - urban planning, town planning, urban development), которые в обратном буквальном переводе на русский если и могут использовать слово «строительство», то с очень и очень большой натяжкой.

«Строительство» в различных языках и соответствующих переводах означает конкретно совсем другой технологический процесс, отлично известный, понятный и нам. Почему же мы употребляем именно это самое «строительство» вместе с «градо»?

Можно легко найти в истории момент возникновения русского термина «градостроительство». Он придется на советский период, начиная с 1930-х годов – время созидания, строительства с нуля новых городов, а точнее новых советских гигантов промышленности и селитебных зон при них для размещения работников. Можно не соглашаться, но, по большому счету, эти новые на тот момент города не достроены и сегодня до той степени, чтобы можно было их назвать Городом (с Большой буквы). А все потому, что они **не развивались** последовательно-исторически от малого к большому, **а строились** идейно-технологически, и не для создания городской среды-территории (хотя такие посягательства у архитекторов были), а для выпуска промышленной продукции и, отчасти, для пропаганды советских идей. В итоге

получилось только то, на что потянула плановая экономика государства и на что хватило идеологического энтузиазма «градостроителей» под руководством идейных «главных архитекторов». До того в русском языке употреблялись скромные термины «устройство городов», «городское планирование» и «городской инженер». Заметьте – не городской архитектор. «Главный архитектор города», «районный архитектор» появился только вместе с советским «градостроительством», и получил соответствующие красные государственные «корочки». Вместе с регалиями «архитекторам-градостроителям» навесили и ответственность за итоговое строительство советских городов в целом. Логичнее было бы обозначить этих спецов просто «главными строителями», но на такое идейно многозначительное звание претендовали исключительно профессионалы-идейные вожди.

Наделение советской архитектуры сталинской агитационно-идеологической функцией (борьба с «идеологически чуждыми направлениями» с 1934-го года), направление её в русло «градостроительства» и возведение в академический ранг, с последующим хрущевским низложением (борьба с «архитектурными излишествами» с 1954 года) и «выведением на панель», обеспечили ей драматическую судьбу, самую трагикомичную роль в которой сейчас исполняет ложный пафос термина «градостроительство».

Теперь города уже не строятся по-советски, но нынешние чиновники-материалисты-капиталисты ответственность за результат недостроенности среды жизнедеятельности, с чувством собственного удовлетворения, продолжают сваливать на этих самых «главных архитекторов-градостроителей». Благо, что те сами не хотят отказываться от цацек «главности», и с радостью рефлекторной преданности предлагают свои услуги по исполнению роли «козла отпущения». Такая конфигурация, словно зараза, разъедает сегодняшнюю российскую архитектуру (в её обобщенном смысле), и отпугивает обывателей от «градостроителей-главных архитекторов», как от чумных. Вынужденное административное столкновение с оным имеет ощущения общения с изгоем управленческого аппарата, которому позволено «брать» только за то, что его можно, в случае чего, безответно гонять помелом вроде нашкодившего кота.

Правда, иногда в последние годы «Главного архитектора» задвигают на исполнение функции главного по организации оценки художественной составляющей гармоничности застройки и архитектурной наполненности благоустройства, как, например, в Москве. Подобные «главные» даже имеются в некоторых вполне приличных городах некоторых развитых стран. Но там и архитектором по их понятиям называется не совсем тот, кто тем же словом назывался в Советском Союзе, и по той же не изжитой традиции называется еще в постсоветской России, где, в отличие от «них» – у которых для самостоятельных **ответственных** профессионалов предназначена «архитектурная практика» – у нас продвигается вместе с профильным законом «архитектурная деятельность» и соответственно архитектурные «деятели», среди которых ответственность автора хотят и могут взять на себя совсем немногие из тех, кто хочет называться «архитектором». Нам требуется отделить ответственных авторов-архитекторов от тех, кто по советской традиции работал архитектором в «бригаде

социалистического труда» (а теперь труда уже капиталистического, но в худшем – исключительно продажном варианте смысла последнего термина).

Но все же продолжим о «градостроительстве»: С недавнего времени у нас некие «самые крутые» в компании с просто трендозависимыми перешли на термины, использующие иноязычное «**урбанистическое**». Архитекторам приходится плыть туда же – но на утлых носилках, типа медицинских или строительных. Зато новые продвинутые «урбанисты» летят на всех парусах и начинают править курс. Разнообразные заведующие территориями чиновники-менеджеры подхватываются в том же направлении, продолжая оттаптываться на «архитекторах-градостроителях» и признав термин некоего «урбанистического» очень удобным для умных разговоров на публике, видимо полагая, что урбанистика с одной стороны, и градостроительство-архитектура с другой, не имеют ничего общего. Чтобы не выпасть из лодки-носилки совсем, «архитекторы-градостроители» со скрипом зубов теперь уже вынуждены соглашаться считать себя тоже членами «клуба урбанистов».

Наше «градостроительство», как понятие, к звучанию которого привыкли наученные советской школой специалисты – сейчас никого, не имеющего натренированный на это слово слух – не вдохновляет, не направляет, не просвещает. С той, другой стороны «градостроительство» – это мутная заморочка. Ну, например, взять тот же, якобы звучный, «Генеральный план» города, населенного пункта – на самом деле, воспринимаемый извне, как нечто предельно заунывное, чисто условное, никогда не исполняемое по, всего лишь, красиво написанному-нарисованному. Такое «генеральное» – тоже из советского «планов громадьё». «Схемы территориального планирования», требуемые, в качестве обязательных Градкодексом РФ вместе с Генеральными планами, также создают о себе впечатление, как о всего лишь не «веселых» картинках, да ими и являются – выполняемые в ещё более условном масштабе, размазанном по ещё большей территории, с провозглашенным в Градкодексе для них смыслом размещения «объектов федерального, регионального, местного значения» (кто бы знал что это такое конкретно, кроме суровых слов из Градкодекса), что позволяет пренебрегать и ими. Поэтому с известных пор краткосрочного «пермского периода»¹ некоторые продвинутые урбанисты взяли в употребление нечто, более задорное и изощренное, тоже под иностранным термином – «мастер-план», и каждый представляет его себе по мере собственной мудрости, действительной, или воображаемой. Ведь в Градкодексе никакого «мастер-плана» нет, а соответствующее английское прилагательное имеет более десятка значений, в том числе из самых подходящих переводов «*master*» на русский – это «главный, основной, сводный» – то есть тот же «генеральный»!

¹ История про заказ голландским специалистам «Мастер-плана» Перми и последующую разработку нового Генерального плана города Пермь.

Любой построенный объект и комплекс объектов застройки образуют план на местности, на карте. Оптимизация и улучшение плана застройки, как проектное действие, рисование – называется **планировкой территории**. Но коренное слово «план» имеет и другое значение – просчитывание, продумывание, организация будущего с видением некоего **большого**, чем есть сейчас. Из такого понятия «плана» возникает **планирование**, то есть составление **плана РАЗВИТИЯ**, в том числе **развития территории**, состоящей из множества объектов и комплексов, размещаемых на территории. Это уже не только и не столько рисование, сколько многосмысловая, многозадачная и многодельная, в том числе прогнозно-расчетная научная работа.

Так не стоит ли прекратить стращать друг-друга показушными позументами, условными значениями, или неконкретными звучными «мастерскими» иностранными словами, а еще «генеральным» планированием, изображенным подобно нарисованным на военных картах жирными стрелами направлений главных ударов, которые часто в итоге заканчиваются отступлением. Пусть существует не лаконичное «мастер», «генерал», а развернутое, но внятное русское **«Схемы, расчеты и сценарии² планирования развития территорий»** (ну, не слишком хорошо русский язык приспособлен для коротких содержательных терминов и обозначений). С обязательными реальными смыслами – нарисованное по просчитанному, и наоборот, рассчитываемое по нарисованному, или показывающее невозможность расчета по ясным основаниям, в том числе сценарно описанное, или подлежащее корректировке по мере созревания новых обоснований, сценариев. Да и этот, предлагаемый длинный термин, следует пояснить, поэтому продолжим (возможно, еще с некоторыми банальностями).

Схемы, расчеты и сценарии планируемого развития территорий следует разделить на:

- **стратегического планирования**, которое может оперировать расширенными границами охвата территории и не имеет четких временных рамок, также предусматривать варианты реализации стратегии;
- **оперативного проектирования и исполнения**, когда стратегия переходит в оперативную тактику на конкретной территории в определенное время;
- а также **ситуативного** (термин, введенный мастер-планом Перми) **проектирования** для нормально и бесконфликтно работающих территорий, где требуется проектное реагирование только на возникающие (по причине непредсказуемости и многообразия) жизненные ситуации, актуальные сценарии, или для территорий, обоснованные перспективы, сценарии развития которых определить на исходный момент времени невозможно – то есть если сценарии развития не являются ни стратегическими, ни оперативными.

Возвращаясь к злополучному термину, надо поставить вопрос еще и такой: а почему *градостроительство* – а куда девать сельские поселения и тем более просто деревни?

² Термин и понятие «сценарий» применительно к проектной разработке урбанистической среды заимствован из работ Вячеслава Глазычева

Да, они вроде не города, но тоже потихоньку строятся. Надо бы уточнить, что и древнерусская основа, и латинское слово – корень обсуждаемого термина «*urbs* – *город*», обозначало – и давно (когда города были еще по размерам с село-деревню), и сейчас – организованный комплекс (в том числе организованный исторически стихийно), состоящий из жилых построек, разнообразных хозяйств, и других построек-помещений, обслуживающих общие и частные прикладные потребности жителей этого комплекса. Отсюда и происходит идея зонирования комплексных территорий – «селитьба, пром, общественно-деловое, рекреация и т.д.». Антоним слову *град* (*urbs*) – это не деревня-село, а одинокий жилой дом, хутор (хозяина-единоличника отшельника), не входящий в урбанистический комплекс. Все остальное – градо...!

Развиваться (разумеется, только если такое развитие плодотворно) способно любое поселение-территория, от хутора к деревне, от села к городу, от городов к мегаполису, от мегаполисов к агломерациям. Последнее – это уже не только про город-урбанистику – не только о территориях, но и о географо-экономических пространствах и управленческих компетенциях, о чем будет упомянуто в следующей главке.

В результате развития возникших комплексов плотно заселенных и интенсивно используемых территорий, то есть – городов, поселений – они обустраиваются, усложняется их структура, совершенствуется искусственно создаваемая, в дополнение к сохраняемой природной, среда, обеспечиваются благоприятные условия жизнедеятельности человека, включая труд, быт и досуг. Происходит это **не только в результате строительства**, но и множества других действий, в первую очередь социального, экономического и культурного характера, визуального облагораживания среды, участия экологических факторов, активности местных сообществ, гражданской позиции жителей и бизнеса, наличие вектора развития и сохранения исторических достижений и ценностей. Вот это все можно назвать «**градоУстройством**» (далее заглавная буква в середине будет прописной). **Прочувствуйте разницу между «градостроительством» и «ГРАДОУСТРОЙСТВОМ», и забудьте навсегда первое слово!** Можно употреблять и слово «**урбанистика**»³, но важно исключить на корню в русском языке именно термин градостроительство, как наносящий вред существу многогранного и важнейшего вербального обозначения РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ. Попробуем, как бы это кому-нибудь ни казалось несущественным, **заменить во всех словесных оборотах, во всех устоявшихся фразеологизмах «градостроительный» на «ОТНОСЯЩИЙСЯ К (говорящий о) РАЗВИТИЮ(И) ТЕРРИТОРИЙ», или, там, где будет складно – «градоустроительный», «урбанистический». А там, где масштаб поподробнее – просто «планировочный». Поначалу будем сбиваться, но постепенно смысл сместится, головы просветлятся и очистятся от пресловутого «градостроительного».**

Хочется предостеречь читателя от возможной путаницы с другим иногда употребляемым термином – «*градорегулирование*». Регулирование – это практическая забота чиновников. Так же, как и управление, которое фонетически неплохо выглядит в

³ Вячеслав Глазычев именно так назвал одну из своих главных книг.

сочетании «управление развитием территорий»⁴. Но управлять можно только тогда, когда реакции на управленческие действия предсказуемы. Поэтому куда важнее методические сущности **градоустройства** и **развития** территорий, **планирования** этих процессов, идеология, обеспечивающая осмысленную результативную практику. Наличие конкурирующих альтернативных терминов только усугубляет потерю смыслов и провоцирует взаимное непонимание, разброд, отсутствие результата. Попытка регулировать некоторые стихийные процессы, в том числе рыночные – необходимо. Но лучше совсем не допускать стихии туда, где без неё можно обойтись. Если мы переключимся на **градоустройство**, и будем осуществлять в целях **развития, обустройства территории** соответствующие **спланированные** осознанные, обоснованные, вменяемые действия, то это и будет необходимое регулирование процесса с результативным управлением.

Итак: НЕ «градостроительство», а: **развитие территорий, городское планирование, городское развитие, планирование развития территорий, урбанистика, градоустройство**. Соответственно: НЕ «градостроитель», а: **урбанист, городской планировщик**. Это специалист, который оперирует не только объемами пространства, но и объемами ресурсов, не только представляет и рисует план территории, но и считает формулы, таблицы, не только соединяет точки и линии на схеме, но связывает воедино разные науки и практики, не только красиво и умно рассуждает, но и создает реальные решения.

После планирования развития территории идет рисование территориальных зон и расчет, обоснование **градоустроительных регламентов планировки, землепользования и застройки** (об этом, чрезвычайно важном сущностном понятии ближе к концу текста) – которые тоже работа городского планировщика- урбаниста. И уже на основе регламентов должна осуществляться предметная планировка территории - рисование участков объектов застройки и их размещение. Планирование и планировка, являются разными понятиями, но немного накладываются друг на друга через установление территориальных зон и градоустроительных регламентов. С другого конца планировка (но уже не планирование) совмещается с еще одним иным небезызвестным понятием – архитектура, о ней и об архитекторах (которые не урбанисты), разумеется, поговорим подробнее тоже. Пока закрепим цепочку из основных понятий: **планирование развития** (включая: сначала – **схемы, расчеты и сценарии планирования развития территорий**, и на их основе – **регламентацию использования по зонам**), после – **планировка**, затем – **архитектура**, и наконец – **строительство**. Рискну утверждать – ничто из этой цепочки не является ни «градостроительством», ни «градорегулированием»!

⁴ «Управление территориальным развитием» - название вышедшей посмертно, в 2015 году книги-сборника лекций Вячеслава Глазычева.

Ширина к глубине

Невозможно обустроить и объять все и сразу – территории должны иметь границы, требуется конкретный объект приложения усилий – поселение, или административно-территориальное образование. У нас здесь тоже все постепенно свалили в кучу, и в очень большой степени опять из-за проблем с терминами- понятиями. Авторские предложения на эту тему предлагаются читателю в качестве **приложения к настоящему тексту** – главки под названием «Мы наш не новый мир построим».

Теперь место упомянуть про «**агломерацию**». Изначально, это термин из экономической географии – близко расположенные друг к другу, территориально связанные, сросшиеся поселения, города. С некоторых пор термин стал активно применяться и в урбанистике, подразумевая образования, обладающие некими посылами к совместному развитию соседних территорий. Однако есть проблемы с механизмом работы таких образований, который может и должен запускаться только одним естественным способом – добровольным, взаимовыгодным сотрудничеством форм сообществ граждан, их органов власти, муниципальных образований в направлении совместного развития территорий. Энергия работающего механизма агломерации возникает снизу, с уровня заинтересованных в движении, органов местного самоуправления, муниципального управления – сначала навстречу друг другу и затем в одном направлении. Только так может получиться уже не просто географическая агломерация по факту скученности и вынужденной толкотни, а агломерация созидательная, работающая на развитие. Агломерации не следует пытаться создать и нарисовать сверху, так как это ведет к диктату вертикали власти с неизбежным размыванием ответственности и интереса снизу.

Уже как модный тренд, российские власти пытаются притянуть друг к другу не только тех, кто является частями географических агломераций, а просто близко расположенные, но несколько не «толкающиеся» самостоятельные территории. Любые позитивные связи полезны, но зачем же смешивать и мутить смыслы понятий?

Агломерация в градостроительстве (урбанистике) – это система горизонтального сотрудничества по развитию соседних территорий, имеющих статус административных муниципальных образований, но остающихся при этом самоуправляемыми. Настоящая агломерация, это не обязательно нечто крупное.

Агломерация может возникнуть и на базе мелких поселений, принадлежащих разным соседним административным образованиям более высокого уровня, которые расположены так, что их совместное договорное развитие будет признано обоюдновыгодным их местными органами власти, жителями. Такие формы очень широко распространены и закреплены в законодательствах многих развитых стран (наиболее четко – во Франции). В России законодательство на этот счет молчит, а иногда проскакивающий в разговорах и текстах термин может иметь разные смыслы. Например, крупнейшая географическая, называемая Московской, агломерация никак не двигается к агломерации реально работающей. Поэтому географическую агломерацию,

как нечто крупное, раздувшееся вокруг городских центров, образовавшееся из нескольких городов, правильнее будет называть у нас термином **«мегаполис»**, буквальный перевод которого на русский и означает – крупнейшая городская территория. Такая территория может существовать в состоянии стихии, но может и организовать внутри себя одну, или несколько агломераций, и не обязательно сплошных и смежных – в ковре могут быть вставки узоров другого стиля.

Для чрезвычайно крупных плотно застроенных территорий единой административной подчиненности часто полезно и необходимо бывает разделить их на несколько самостоятельных административных образований с выделением дополнительных городских центров притяжения, и с последующим возвратным объединением уже на принципах работающей агломерации. В частности, на взгляд автора, такой процесс давно уже назрел для его реализации в той же Москве вместе с прилегающими территориями Московской области. Состоявшееся прирезание под управление Москвы огромного хвоста является абсолютно противоположным, бессмысленным с точки зрения эффективного устойчивого развития территории, действием.

Связанное развитие городов, мегаполисов, взаимодействие образованных снизу агломераций, вместе с координацией развития разных губерний и регионов, муниципальных образований – выходит за рамки урбанистики, и становится темой **пространственного развития**, что шире, толще и грубее, то есть объемнее – «пространственнее» территориального планирования, развития территорий, однако и глубже, мудрее тоже. Пространственное развитие архиважно уже не столько в территориальном (но и в нем, разумеется тоже), сколько в политико-экономическом, а также культурном аспекте существования **общества, государства и народов**, и словосочетание **«ПОЛИТИКА пространственного развития»** (не просто «пространственное планирование») – более, чем уместно. Еще точнее звучит **«стратегия и параметры политики** пространственного развития государства». Но это уже чужое, неподъемное для городского планировщика, как бы он не пыжился – будь он хоть трижды урбанистом, или академиком-градостроителем. Городскому планировщику – настоящему урбанисту не стоит повторять скорбный путь «градостроителя-архитектора», на которого навесили (не без его собственного участия) «всех собак». Не надо портить свою репутацию – «кесарю – кесарево ...». Правительство, чиновники всех мастей, здесь Ваш выход с вашей Ролью! Употребляемые в Градкодексе РФ «Схемы территориального планирования» Российской Федерации и субъектов федерации с их содержанием относятся сюда же, **не** к территориальному планированию, а к пространственному развитию. Здесь же лежит и стратегическое планирование в масштабах страны (со своим еще относительно свежим федеральным законом № 172 от 2014 года)! А если именно эта государственная роль не будет сыграна, то с устройством много чего, не только «градо», будут проблемы, а в итоге случится или развал, или погром уже **построенного**.

Превалирующая у нас замена политики пространственного развития на **«строительную политику»** (хотя и такая, конечно существует, но совсем в иных измерениях и

пространствах), а особенно на «градостроительную политику» – подобна цирковому фокусу, где главные манипуляции совсем не те, которые видит зритель. Если же говорить о градоустройстве, то местная городская, поселковая политика вместе с местной и региональной экономикой, культурой, прочими основами гражданского общества в целом, и местного сообщества в частности – составляют суть развития, устройства всех территорий, цельных регионов, городов, сел, муниципальных образований, и этого вполне достаточно для миссии урбаниста- городского планировщика, чтобы быть значимым, это и есть его компетенция.

Значимость архитектора, который тоже **не «градостроитель»**, но и **не урбанист**, совсем другая.

Об исчезновении видов

Архитектор в процессе эволюции произошел от строителя – это выражается в буквальном всем известном переводе с греческого, где «архитектор» означает «главный строитель». Однако архитектура никак не является производным продуктом строительства, а ровно наоборот, хотя, строительство частенько обходится совсем без архитектуры. **Архитектор и строитель** давно уже самостоятельные профессионалы, но имеют одну цель – «построить», и вместо дружбы скатываются частенько в конкуренцию главенства.

Вернемся, уже применительно к архитектору, к связке-цепочке: «политика пространственного развития – планирование (с регламентацией) развития территорий – планировка – архитектура – строительство». Эволюция роли архитектора здесь такая: В политику архитектору вообще лезть не стоит. В планировании развития территорий архитектор только участвует среди множества специалистов и ученых, и сам при занятии этим делом должен быть уже не архитектором, а особым узким специалистом – городским планировщиком (урбанистом). Планировкой занимается уже именно архитектор, вместе с самой архитектурой. Строитель – это исполнитель реализации архитектором своих замыслов, которые он выразил в форме проекта планировки и архитектурно-строительного проекта.

Главный «водораздел» миссий следует сформулировать так: Поселения и улицы – урбанистам, площади, дворы и дома – архитекторам. Если архитектор пытается пересечь этот водораздел – то он вредит и Делу Архитектуры, и себе, как профессионалу.

Задача архитектора – придумать искусственно создаваемую удобную среду для определенного процесса жизнедеятельности, сотворить объект, его пространство и объем. Если этот объем будет еще иметь эстетически выразительную оболочку, то построенную, созданную новую среду можно будет признать не просто «объектом», не только предметом утилитарного пользования, а произведением архитектуры,

достижением культуры. Просто «объект» – может быть продуктом одного строительства без архитектуры.

Здесь речь должна идти не о произведении искусства- художественной культуры, а именно о **произведении АРХИТЕКТУРЫ**, поскольку причисление архитектуры к одному из возможных видов художеств не возвышает её, а скорее унижает. Архитектура – это не всего лишь разновидность искусства, не одна эстетика, не только культура – это сложнейшая сущность, включающая в себя разнообразие творческих составляющих – как художественных, так и технических, как «лирических», так и научно-физических, как продуманной гармонии, так и эмпирических случайностей. Произведениями архитектуры становятся чаще объекты не с уютной изнанкой, а с выразительным и гармоничным внешним образом, поскольку архитектура создает среду поселения (села-города), прилегающей территории, предназначенную для пользования, восприятия, обозрения всеми (в отличие от изнанки), кто на это способен, дух места вокруг себя, особую уникальную субстанцию⁵. Удобная и выразительная изнанка объекта важна, конечно тоже, высший пилотаж, когда одно оправдывает другое. А иногда только нутро и создает статус произведения архитектуры, например, когда снаружи на форму и образ налагаются регламенты и установленные ограничения ценной истории и неприкасаемого духа места – это все особенности архитектуры.

Строительный объект возводят множество участников процесса. Но если к этому процессу применять именно термин «архитектура», которая имеет шанс стать произведением архитектуры, то возглавлять его должен **АВТОР-архитектор**. В авторах вместе с архитектором могут быть еще его коллеги – инженеры, рассчитывающие конструктивную часть того, что строится с использованием строительных наук, потому что если оно не будет крепко и безопасно стоять, оно буквально не сможет существовать. Как автор проекта, архитектор следит и за строительством (эта функция осталась от «главного строителя»). Итак, истинный архитектор, а не образный, или номинальный по «пройденной» специальности – это обязательно **автор, стремящийся к созданию произведения архитектуры**. Употребляя слово архитектор, необходимо держать в голове именно это. Не чиновник-регулирующий с архитектурным образованием при планирующих и исполнительных органах, не контролер над страждущими что-либо возвести и построить, не дизайнер- чертежник- проектировщик, предлагающий свои услуги и умения, не строитель, даже не урбанист (не говоря уж о «градостроителе») – но **автор**, профессионал в своем деле (которое называется архитектура), руководитель команды (если это необходимо) коллег и помощников, **получающий право и авторскую ответственность реализовать свой проект**, выполненный **для заказчика, обоюдодобренный ими**. Автор-архитектор при этом наделяется правом и обязанностью **следить-надзирать за исполнением своего проекта** строителями – профессионалами. Но строители остаются только исполнителями

⁵ Именно этот аспект попыталось отменить Постановление ЦК КПСС, Совмина СССР от 04.11.1955 №1871 «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве», выведшее архитектуру «на панель», а вместе с ней и всю городскую и поселковую среду.

(которым, впрочем, ничто не мешает быть творческими в согласии с автором-архитектором).

Уважения и причисления к профессиональному цеху «архитекторов» НЕ авторов, в нашем, российско-русском филологическом смысле, своими трудами могут добиться: историки-исследователи архитектуры (они же и теоретики, они же, как правило, и преподаватели), архитектурные критики, профессионалы архитекторы-ремесленники, работающие в команде автора, архитекторы-художники-философы, архитекторы-реставраторы (это совершенно отдельная «каста» и работа, скорее не архитектура, а **внутри** или **при** архитектуре), ну и урбанисты (все ж таки) тоже. Однако, архитектор мастер – АВТОР реализованного проекта должен быть в хорошем смысле белой костью профессии, и вообще её скелетом. **Нет автора – нет архитектуры.**

Немаловажно, что есть еще специалисты- профессионалы, очень близкие к архитектуре, как к творчеству и созданию среды обитания, занимающиеся важнейшим делом, но являющиеся особыми архитекторами. Речь о ландшафтной архитектуре. **Ландшафтная архитектура** – это организация пространства вокруг зданий, или вообще без зданий, но всегда организация, и всегда с участием природной составляющей. Трава, другие растения, вода, камень, рельеф местности, и любые искусственные формы из любых материалов для воодушевления и созерцания, декоративная городская скульптура и мемориальная атрибутика уличных пространств, монументальные памятники людям и событиям, а также уличный дизайн и благоустройство, то есть эстетическое и утилитарное обустройство территории для удобства пользования, для передвижения в пространстве, для приятности, включая объекты наружной уличной рекламы, информации и городской ориентации – все это ландшафтная архитектура.

Ландшафтная архитектура – неременная часть градостроительства. «Стандартный» архитектор может и даже должен одновременно являться компетентным в ландшафтной архитектуре, заниматься таким проектированием в составе общего проекта, но специалист ландшафтный архитектор в своем ограниченном деле обязан быть мастеровитее «стандартного».

Примерно то же самое касается и проектирования интерьеров зданий. Автор-архитектор, как правило, может это делать, и часто берет на себя соответствующий раздел проекта. Но есть и те, кто занимается декорированием интерьера эксклюзивно. Среди них бывают отличные профессионалы, которые делают это лучше придумавшего внутреннее пространство автора-архитектора. Дизайнеры-художники-декораторы интерьера могут даже иметь архитектурное образование по диплому, но непозволительно их путать с настоящими архитекторами. Если **дизайнером** называет себя человек, претендующий или подряжаемый на архитектурно-строительное проектирование, то необходимо учитывать, что это точно человек, не имеющий способностей и навыков архитектора, то есть не обеспечивающий создание среды – берущийся только за дизайн оболочек.

Дизайнер нынче упорно подменяет и архитектора, и ландшафтного архитектора. С учителями туго, но «наученных» урбанистов тоже развелось пруд-пруди, уже и архитекторов- настоящих мастеров за ними не видать. С некоторых пор в обращении появилось словосочетание «урбанистический дизайн» – архитектура вовсе исчезла в пробеле между словами этого оксюморона (если только сиё не обозначает, например, дизайн чайника-кипяtilьника в образе Эйфелевой башни)...

Не ровно, но равно

Теперь об архиважнейшем понятии «**градоустроительные регламенты**» (буква «у» в середине не по Градкодексу – не описка – см. выше). Градоустроительная регламентация, или, как это поименовано в Градостроительном кодексе РФ, разработка «Правил землепользования и застройки» (сюда крайне необходимо добавить еще слово «планировки») – квинтэссенция всего документального сопровождения развития территорий. Разработка регламентов планировки, землепользования и застройки – это производное от планирования развития территории в цепочке документов, которыми в большой кампании ученых специалистов занимается урбанист- городской планировщик (где архитектор только лишь присутствует), до этапа, где наступает царствование архитектора: планировка территорий, архитектурно-строительное проектирование, ландшафтная архитектура.

Особенностью градоустроительной регламентации должна быть её поэтапность, последовательность и постепенность детализации (чего нет сейчас), а главным результатом на любой стадии – закрепление в кадастре (межевание) границ зон действия конкретных регламентов. Дальнейшая детализация регламентов с делением на более мелкие зоны может быть пролонгирована во времени по мере выявления соответствующих обоснований и осуществляться методом не полного, а фрагментарного покрытия территории по мере возникновения потребности. Такая регламентация подобна традиционной разработке проектов планировки и межевания с установлением границ участков использования, в данном случае – границ зон регламентации, но без «расстановки домиков», выделения их участков, и без рисования дорожек и хозяйственных (или других подсобных, вспомогательных) площадок. Для планировки «без домиков» – архитектор не обязателен, при условии наличия исполнителя профессионала – городского планировщика- урбаниста – это его работа. Однако далее архитектор, начиная свой, архитектурный проект планировки, обязан расставлять-таки «домики», определять обоснованные границы их участков и трассы дорожек, и сочинять архитектуру «домиков» уже **только с неукоснительным соблюдением установленных регламентов.** Сейчас в соответствующем месте цепочки: планирование-регламентация-планировка-архитектура – регламентация является незакрепленным звеном, которое, то пытаются вставить после планировки, то вообще отставляют в сторону, в тень, как не нужный, не понятный, формальный документ (в то время, как именно этот документ и должен являться квинтэссенцией всего процесса).

Еще одна значимая особенность градоустроительной регламентации та, что этот проектный этап непременно обязан являться **публичным процессом** (в отличие от планирования и планировки, где можно и нужно довериться профессионалам – как исполнителям, так и заказчикам). Публичность при утверждении градоустроительной регламентации осуществляется применением стандартной (по форме, но не по содержанию) процедуры публичных слушаний. Важнейшим фактором, обеспечивающим действенность публичных слушаний (который сейчас не соблюдается) должно быть базовое положение о том, что публичные слушания не являются и не предусматривают никаких голосований, а представляют собой только сбор мнений, предложений, обсуждение и завершающую публичные слушания работу специальной компетентной независимой комиссии, принимающей окончательные решения (только тут возможно и голосование членов комиссии), с отчетом-ответом комиссии по **всем** высказанным на слушаниях мнениям. Возвращаясь к выше изложенному, отмечу, что здесь тоже не должен светиться и подставляться архитектор – он пока еще лишний на этом этапе (как не «главный архитектор», а «всего лишь» творческий разработчик проектов планировки и конкретных объектов застройки, которые появляются только на следующем этапе). Кроме как рядовой участник, не может играть какую-либо другую роль при проведении слушаний и потенциальный инвестор-заказчик-мечтатель построить что-либо доходное на территории.

Установленные правовые Градоустроительные регламенты и закрепленные кадастром границы зон их действия имеют целью ограничение аппетитов коммерсантов-застройщиков и заказчиков проектов, имеющих непомерные бизнес-интересы, не позволяют им давить на проектировщика- архитектора. В то же время, регламентирование, вроде как, ограничивает творческие порывы архитектора, но на самом деле раскрепощает и стимулирует его к продуктивному творчеству, которому в рамках установленных регламентов уже ничто не угрожает. Ни самодурство и своеобразие чиновников, ни протесты жителей –«публики», ни алчность по объемам с прожектёрскими шатаниями заказчика – не играют никакой роли, так как все в четких рамках и границах публично согласованных и официально утвержденных регламентов. Только технические условия проектирования и разработанное вместе с заказчиком задание на проектирование, являются естественными и необходимыми рамками творчества плюс к градоустроительным регламентам. Это же красота!

Чтобы настала действительно красота, которой пока, к сожалению, и не пахнет, необходимо, чтобы вся цепочка процессов была обеспечена для их поддержания правовой базой, единообразной для всей страны, но обеспечивающей разнообразие конкретных обоснованных местными условиями результатов. Такой базой должны являться **«Нормативы подготовки документов развития территорий»** (подобные Нормативам градостроительного проектирования, упоминаемым в Градкодексе сейчас, но бесподобно более толковые и полезные). Номенклатуру таких нормативов целесообразно представить в следующем виде:

«Нормативы развития территории, подготовки схем, расчетов и сценариев планирования развития территорий (региона, агломерации, регионального муниципального образования, в т.ч. крупного поселения) – схемы, расчеты и сценарии стратегического планирования, оперативного проектирования и исполнения.»

«Нормативы градостроительной регламентации, градостроительного зонирования, подготовки Правил планировки, землепользования и застройки (поселения, внутригородского района).»

«Нормативы разработки проектов планировки территории.»⁶

Присутствие слова «землепользование» в связке с градостроительными регламентами в названии «Правил» (изобретенное не автором настоящего текста, а примененное в Градкодексе РФ), обязано обозначать (сейчас это так не трактуется) **приоритет градостроительной регламентации на развиваемых территориях над землеустроительной регламентацией**. Землеустроительная регламентация в качестве основной, без градостроительной, должна относиться только к территориям продуктивных земель сельскохозяйственного, лесохозяйственного, территорий особо охраняемого природного использования, и с учетом указанного использования – территорий недропользования и иного подобного использования.

«Нормативы развития территории» в части количественных показателей могут и должны различаться по разным регионам, но обязаны использовать единую терминологию для подготовки документов развития территорий. В этой единой терминологии государство устанавливает количественные возможные минимумы показателей по обеспечению «благоприятных условий жизнедеятельности человека» (формулировка Градкодекса) для страны в целом, а регионы, субъекты федерации и муниципальные образования могут вступать в конкурентную борьбу за повышение этих минимумов.

В том числе едиными полезно быть базовым наименованиям «зон градостроительного регламентирования» (формулировка автора настоящего текста, в Градкодексе – «территориальные зоны») и наименованиям «видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» (формулировка Градкодекса РФ) – тот самый (для посвященных) Классификатор⁷. Свой вариант Классификатора видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства имеется у автора настоящего текста.

⁶ Более подробные предложения о содержании нормативов у автора изложены в отдельном тексте.

⁷ Утвержденный приказом Минэкономразвития в 2014 году «Классификатор» (на взгляд автора настоящего текста) нельзя назвать даже «лучше, чем ничто», так как он составлен не от интересов градостроительства-градоустройства, а в весьма ограниченных интересах землеустройства.

Хорошей развязкой сюжета будет выделение возникающих смысловых аналогий уже упомянутого выше «землеустройства» с ключевым словом данного текста «градоустройство». То, что оба они теперь (в соответствии с настоящим «Глоссарием начал русской урбанистики») имеют одно и то же окончание – «устройство», дает возможность четко и логично разделить использование территорий (землепользование) на два вида: **территории, подлежащие ГРАДОустройству при РАЗВИТИИ таких территорий, и территории, подлежащие ЗЕМЛЕустройству при ИНОМ использовании территорий**. Оба вида использования требуют разработки своей «устроительной» документации, с разным содержанием и, естественно, своего специфического вида. Главное, чтобы эта документация в принципе разрабатывалась. Объединительными и общими документами с верхнего уровня должны стать документы, определяющие политику пространственного развития, а на нижнем уровне земельные участки объединятся ведением их общего единого кадастрового учета. Участки на территориях градоустройства будут образовываться в процессе градоустроительной регламентации, зонирования и планировки территории. На территориях землеустройства участки будут образовываться в соответствии со своим известным порядком. Этим возможно ликвидировать чрезвычайно вредные наложения компетенций законодательств о землепользовании (Земельный кодекс) и о **развитии территорий**. Пока еще у нас фигурирует только «градостроительная деятельность» – в Градостроительном кодексе, который просто молит о его переименовании и переписывании в **Кодекс развития территорий**⁸.

В качестве «post-scriptum»:

Весной 2014 года **Российская академия архитектуры и строительных наук (РААСН)** официально опубликовала проект «Градостроительной доктрины Российской Федерации», которая с первых набросков разрабатывалась академией примерно 15 последних лет. Текст доктрины содержит много разных слов, естественно со «строительством», а не с «устройством». Некоторые слова доктрины абсолютно разумные, многие – пафосные, а большинство из них доступны пониманию только приближенному кругу, для чужих же звучат безумно-заумно-бестолково, примерно, как *«здесь вам не тут»*. Но академики все бьются и бьются, все тратят и тратят многозначные бесчисленные слова... Убедившись в отсутствии у кого-либо вне круга авторов интереса к составленной доктрине, теперь они же говорят о необходимости разработки «Концепции градостроительной политики России». Однако, под таким названием она вряд ли будет иметь иную судьбу, чем доктрина.

Да и сама-то Академия, восстановление которой после уже далёкого хрущевского разгрома не так уж давно было буквально отвоено в боях, называется громко, но

⁸ Развитие мыслей на эту тему содержится у автора в отдельном тексте «Архитектор в законе, в палате, в кодексе».

одновременно парадоксально не слышно для окружающих современников. Может быть, начать хотя бы с неё – назвать **АКАДЕМИЕЙ НАУК О РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ И ГРАДОУСТРОЙСТВЕ**, и не только назвать, а заняться, наконец именно этим, действительно мудрым Делом!? Разложить все по научным полочкам. А там, глядишь, и Архитектура подгробет, точнее академическая наука истории и теории архитектуры, а за ней и строительные науки академического уровня. Ведь так ближе к ещё одной науке – логике? Ну хотя бы к филологии и смыслам русского языка...

Приложение:

Мы наш не новый мир построим

Так что же мы планируем, градоустроиваем? Здесь тоже полезны четкие имена и обозначения подопечных территорий. Есть точно хотя бы один хороший претендент на обустроиваемость – это поселение, оно же – населенный пункт, оно же – населенное место. Но «место» звучит как-то очень казенно, а «пункт» слишком физически («из пункта А в пункт Б...»). Однако с некоторых пор и слово «поселение» увели в другой смысл: У нас сейчас административно-муниципальные образования имеют наименования «сельское поселение» и «городское поселение». И какую это вызвало путаницу! И ради чего? Подозреваю, что даже те, кто знает, что такое «закон № 131» и плотно занимаются вопросами местного самоуправления и муниципального устройства, не все и не сразу с ходу объяснят, чем отличается поселение от округа (городского), город от населенного пункта и населенный пункт от поселения. А всего-то хотели выделить еще один тип муниципального образования – «поселение-городской округ», и сказать, что муниципальное образование «сельское поселение» может состоять из отдельных населенных пунктов. А ещё хотели выделить самостоятельным названием поселения-населенные пункты, не подчиняющиеся муниципальным районам и имеющие равный с районом статус. Практически во всем остальном законодательстве, а тем более в быту, под термином «поселение» так и сохраняется понятие населенного пункта, а вовсе не муниципального образования, что усугубляет неразбериху. Еще у нас есть районы городские, не имеющие с муниципальными районами ничего общего. Также, кроме муниципальных городских округов встречаются городские-внутригородские округа, существуют автономные (национальные) округа, и есть округа федеральные. Но ведь документы планирования развития территорий обязаны составляться по заказу конкретных муниципальных образований и субъектов федерации, и должны иметь соответствующее содержание, обоснованное для конкретной подведомственной территории, либо территории совместных интересов.

Присутствуют еще несколько вводных аспектов: Термин «область» является понятием скорее научно-техническим, экономическим, или политическим, чем территориальным. Потенциал привлечения в состав Союза новых политически близких народов- соратников по борьбе с «мировым империализмом», выраженный в термине- приманке «национальная республика» – отпал. Городские районы существовали всегда, а вот все остальные термины советских обозначений административно-территориальных единиц изначально имели идею разрушения

Российской «имперской» системы территориального деления, с использованием в качестве наименований того, что смогли наскрести в русско-советском языке с последующим «хотели, как лучше...». Оказалось, что в таком языке терминов недостаточно, вот и вышла каша. Теперь-то зачем мучиться? Аналогии уже никого не пугают. Если поставить все на свои места, с употреблением старых устойчивых наименований русского языка, то должно получиться следующее:

«**Поселение**» – это хутор, деревня, село, аул, станица, поселок и любые другие подобные наименования, в том числе, конечно – город (они же все – населенные пункты). Поселения могут не являться муниципальными образованиями и могут не образовывать государственных администраций и органов местного самоуправления, но имеют право на это, с условиями, устанавливаемыми федеральными законами, предлагаемые принципы которых изложены далее.

«**Волость**» – это муниципальное образование, в котором создаются государственные и представительные органы управления и местного самоуправления, **состоящее из нескольких поселений** любого, разнообразного типа, **или одно относительно крупное поселение**, которое будет иметь наименование «**Волостное поселение**» (село, поселок, станица, малый город – не важно, какое по типу и по названию поселение).

«**Уезд**» – это муниципальное образование, **состоящее из волостей и волостных поселений**, которые создают общий (в дополнение к волостным) представительный орган местного самоуправления и имеют уездную муниципальную (государственную) администрацию. Или «Уезд» – это **поселение**, с наименованием «**Уездное поселение**» также любое по типу и названию, как правило – средний или большой город. «**Уездный город (поселение)**» в таком контексте должен иметь деление на **городские (внутригородские) районы** со статусом и правами волостей с районными органами управления и местного самоуправления, аналогичными волостным.

«**Губерния**» – это **субъект федерации**, состоящий из **муниципальных уездов и уездных поселений** (городов). Или **крупнейший город-поселение**, являющийся субъектом федерации – «**Губернский город**». Губернский город делится на **городские (внутригородские) округа** со статусом и правами уездов, а городские округа делятся на **городские районы** со статусом и правами волостей с соответствующими органами управления и местного самоуправления, аналогичными уездным и волостным.

Губерния может быть национальной, с местными особыми правами и законами, учитывающими язык, культуру и самобытный уклад титульной национальности. Национальными в составе стандартных губерний могут быть и уезды, а соответственно в составе стандартных уездов могут образовываться национальные волости. Особые права таких национальных административно-территориальных образований устанавливаются федеральными законами.

Целостность и прочность федерации при таком территориально-лингвистическом делении не пострадают, а четкости, вариативности и ответственности в системе административных субъектов права и в распределении их полномочий станет гораздо больше. Есть надежды и на повышение эффективности работы такой системы и в целом, и в частях.

Столицей волости, уезда, губернии (как место нахождения их администрации) может являться любое поселение в составе соответствующего образования. Столица не может находиться на

территории другого муниципального образования. То есть любое поселение может быть столицей всей федерации (даже хутор, но прежде всего, естественно, губернский город), но столицей губернии может быть только входящее в её состав поселение (прежде всего, уездный город, или любое другое). Как пример из современной отрицательной практики: Москва (губернский город) не может быть столицей не входящего в её состав другого субъекта федерации – Московской области (губернии). Волостное село не может быть столицей волости, так как они оба самостоятельные муниципальные образования одинакового уровня-статуса, так же уездный город не может являться столицей уезда. Но столицей уезда может быть волостное поселение, как и любое поселение в составе уезда.

Очевидно пора распрощаться и с «Советами рабочих и крестьянских депутатов», в том числе с «сельсоветами», которыми до сих пор именуются не только органы местного самоуправления, но и во многих местах страны, сами территориальные образования- сельские поселения, что следует характеризовать как символы их фактической бесправности, а также безответственности и иллюзорности «советского капитализма». Разумеется, как названия органов управления могут существовать любые «Советы» – городские и сельские, и другие советы, однако если это представительный орган, то лучше звучит все-таки более смачное слово «Дума».

Если сохранять (при наличии потребности) теперешние «федеральные округа», то для исключения путаницы лучше отдать им освобождающееся (при введении единого термина «губернии») слово «регионы».

Все перечисленное выше в предложениях по административно-территориальному устройству страны и следовало бы считать объектами-«клиентами» и ответственными заказчиками разработки документов развития территорий.

Изъятые из текста четыре главы в целях сокращения объема (между главами «Об исчезновении видов» и «Не ровно, но равно») – **можно вернуть вместе или по отдельности**

Житиё и бытие

Одной из важнейших оболочек, которой хочет обладать человек, является его **жилище – жилой дом**. Казалось бы – что ж тут может быть непонятного в терминологии? Однако и здесь масса вопросов: Чем отличаются, и что необходимо подразумевать под словами дом и квартира? Ушли ли в прошлое изба, дворец и усадьба? Является ли дача жилым домом? Почему мы так любим считать этажи и зачем их считать?

В последнее время все чаще стали употреблять в качестве характеристики типа жилья термин «малоэтажное жилье», очевидно в противоположность «многоэтажному». А почему? Да потому что в Градостроительном кодексе РФ по инертности его авторов, исходивших из существовавшего в СССР деления на «ИЖС» (индивидуальное жилищное строительство) и на «все остальное» многоквартирное – основным критерием разделения многоквартирного жилья на типы была всем сразу видная и понятная (2-5-9-16-ти и т.д.) этажность, и менее видная, но зависящая от этажности технология возведения и эксплуатации. Поэтому с нынешней, якобы правовой точки зрения характеризовать жилье нужно именно по количеству этажей. Вопрос к каждому: Выбираете ли Вы себе жилье (или мечтаете о нем) исходя изначально именно и из его этажности?

А в Жилищном кодексе РФ (остается надеяться, что только из-за «хотели, как лучше...») противопоставляются «формы собственности» и «цели использования». Поэтому еще один вопрос читателю: В выборе между собственным и съемным жильем меняется ли Ваша цель использования жилья? По Жилищному кодексу набор «целей использования» выглядит так: социальное, специализированное, индивидуальное, коммерческое. Выбрали свою цель из этих? А других не предусмотрено. И как жить? Вот такие слова...

Наверное, все же первое, из чего вы выбираете – это квартира в многоквартирном доме, или отдельный дом для себя (своей семьи). Следующий критерий – вы приобретаете жилье в собственность, или арендуете- снимаете его. И наконец, только вместе с характеристиками комфортности и доступности, в случае выбора квартиры в многоквартирном доме вы выбираете этаж. При этом подозреваю, что если вам нравится третий этаж, то вопрос – сколько этажей еще будет над вами – один или сорок один – не будет являться критичным, если, конечно, вас будет устраивать вид из вашего окна третьего этажа.

Если у вас куча денег, и вы хотите строить себе любимому собственный дом в два этажа с мансардой и с обзорной башней (ну как в Сан-Джиминьяно, например) этажей в семь

(возможно с лифтом, и конечно, никого не затеняя), то вы с вашим «дворцом» будете называться многоэтажным жильем, с вас будут требовать предусмотреть мероприятия по обеспечению экстренной массовой эвакуации из дома, особой пожаростойкости и предъявлять прочие подобные «законные» претензии. А если вы, например, мастер-гончар или кузнец, захотели оборудовать себе мастерскую с маленькой печью для обжига и магазин для покупателей ваших изделий, все это на главной улице, а наверху хотите жить со своей семьей еще на двух этажах и под собственной кровлей – то такой ваш частный индивидуальный дом в России вообще невозможен. Его нельзя отнести ни к «прому», ни к «общественно-деловому», ни к жилью – такой тип не прописан по нашим законам нигде. Хотя во всем мире подобных домов полно.

Да и вообще, каких только домов не бывает по прихоти хозяина – и избенок, и коттеджей, и дворцов, а еще могут быть хоромы, и палаты, или особняк, вилла, поместье, а также блокированные дома, они же «по-нашему» таунхаусы (хотя «по-ихнему» это не совсем одно и то же – таунхаус может быть не только блокированным домом, но и многоэтажной квартирой в многоквартирном доме, только со входом в каждую квартиру с уровня земли). Такое разнообразие замечательно... Но у нас вы можете жить только в малоэтажном, среднеэтажном или многоэтажном жилье.

Смотрите не перепутайте!

Вторичное по отношению к этажности другое определение, применяемое у нас сейчас к территории застройки – многоквартирная застройка, и уж совсем смешное – одноквартирная застройка (которая не многоквартирная). Из логики русского языка, однако, к многоквартирной застройке необходимо отнести любую, так как даже состоящая из одноквартирных отдельных домов застройка в сумме этих домов будет многоквартирной.

С многоквартирным домом, и с застройкой, состоящей из таких домов, все более-менее ясно, если не упрощать речь и не сокращать слово «дом». Причем, пока есть желание считать до понятия «много», лучше указывать конкретное количество – двухквартирный дом, четырехквартирный... С тем, который не многоквартирный, во всех его видах, как-то сложнее – как его поименовать? Одноквартирный, отдельный, индивидуальный, самостоятельный, частный, семейный, персональный, собственный, приватный, свой? Разумным представляется исходить из того, что у каждого такого дома есть свой земельный участок, пусть даже малюсенький, но свой, без него такой дом существовать просто не может. (У многоквартирного дома тоже, конечно есть земельный участок, но он не персонифицирован, в отличие от дома-квартиры.) Такой участок проще всего назвать садом, даже если это будет сад без деревьев – ведь сад камней, газон тоже сад. Соответственно есть русское слово «усадебный», то есть дом у сада, и хорошее домашнее прилагательное «усадебный». Итак, признаем, что в базе есть **два типа дома: многоквартирный и усадебный**. Блокированный дом, состоящий из отдельных секций-блоков, каждая из которых является отдельной квартирой-домом и стоит на своем земельном участке с садом (садиком) – тоже относится к усадебному дому. А еще квартира (или дом) может быть собственной, или арендуемой, и каждый дом должен

иметь конкретного хозяина (или организовать в кондоминиум – коллективного хозяина, если дом многоквартирный с квартирами, у которых разные собственники). Вот в такой лаконичной терминологии все участники создания, потребления и обслуживания жилья поймут друг друга, что должно способствовать его преумножению и улучшению.

С пожеланием у «дачи»

В нашей стране есть еще один тип дома и застройки – **дачный**. В принципе дачей может являться любой усадебный дом. Исключая, пожалуй, только «блокированный», хотя некоторым удастся поиметь «дачу» даже в виде квартиры в многоквартирном доме у природы, но зато включая «халупу». Однако особенности дачи определяются не типом дома. Изначально дача – это второй, плюс к основному городскому дому или квартире – загородный дом, используемый сезонно – летом, а также по выходным и просто для временного отдыха круглый год, если он теплый. Или можно сказать – дача, это объект, предназначенный для вахтового проживания, в том числе (по потребностям) для сезонного исполнения личных сельхозповинностей. Так называемые дачные поселки представляют из себя **особый тип** – сейчас это не населенные пункты, поскольку там нет, не должно быть постоянного населения.

Вот тут возникает проблема. На дачах (здесь надо сказать «бывших») с некоторых пор многие живут, оборудуют их для постоянного круглогодичного проживания, или вообще строят заново настоящие усадебные дома. Ладно, если это происходит в тех поселках, которые образовывались для не бедной жизни- отдыха элиты общества. Но если такое начинается в поселках, где участки нарезались для «садоводства и огородничества» с целью самоснабжения недообеспечиваемых советским государством граждан, где не предполагалось использовать никакой транспорт, кроме ручных тачек, и не предусматривалось ничего для занятий и досуга, кроме отчаянного ударного сельхозтруда, где дороги- улицы делались шириной три метра, а участок никогда не мог быть больше шести соток – то вот тогда и наступает полный кошмар. А ведь таких поселков – дачно-садовых («некоммерческих товариществ») у нас абсолютное большинство. При отсутствии четких законодательных, да и просто терминологических понятий, некоторые начинают там жить «по понятиям» собственных амбиций. Без добрососедства, без товарищества, без коллектива в голове. В результате: соседство убогих, но дворцов – со скромными, но достойными, хижинами, крепостных стен – с плетнями, разбитые дороги, поруганная природа, и убитые пейзажи (иногда и с жертвами среди культурного наследия).

Дело опять в связях терминологии с развитием территорий. Исходя из реалий и логики имеются **три варианта «про дачи»**, про их судьбу.

Первый (вынужденный): **Дачными** землями, территориями, участками, поселками, но не поселениями и не населенными пунктами – следует называть только те, где

невозможно из-за их местоположения, оборудования и планировочной организации строить дома для постоянного проживания. То есть **те поселки, где НЕ соблюдаются:**

- требования нормативов по пожарной безопасности (в частности – по организации проездов, разворотных и стояночных площадок);
- требования нормативов по санитарной безопасности водоснабжения, водоотведения, утилизации или вывоза отходов;
- параметры чистоты воздуха, безопасности электромагнитных излучений, шумов и вибраций;

а также **НЕ обеспечивается:**

- надежное энергоснабжение (как минимум – электро);
- круглогодичная доступность (хотя бы транспортная, то есть наличие чистых дорог): для прибытия пожарной техники с командой, доступности объектов приложения труда, торговли, бытовых услуг, медицины, социальной помощи, объектов детского образования, просвещения, культуры и физкультуры, клубов и проведения досуга, а также доступности местной администрации, органов по защите граждан и обеспечения общественного правопорядка.

Кстати, данный перечень является элементарным, базовым, который можно адресовать чиновникам, власти в качестве основ градорегулирования (см. выше) без залезания в мудрости развития территорий, градоустройства, урбанистики, и политики пространственного развития. Там, где вышеперечисленное никак не может быть обеспечено – разумно применять термин «дачно-садовые поселки», и необходимо устанавливать особые регламенты, ограничивающие типы возможных усадебных домов и других строений по их физическим и технологическим параметрам (ведь даже халупа в дачно-садовом поселке – тоже усадебный дом). Причем лучше это ограничение делать не сверху, а механизмом самоуправления дачно-садового поселка, но с четкими (и широкими) рамками предоставленных прав по принятию коллективных решений и с реальными механизмами исполнения принятых гражданами (селянами-дачниками-отдыхающими-садоводами) таких решений.

Второй (естественный) вариант: Поселки, деревни (и т.п.), где вышеперечисленное базовое присутствует и обеспечивается, или может быть легко реализуемо – являются **полноценными поселениями** (населенными пунктами) **независимо от их изначального происхождения** с учетом неизбежной полной обживаемости в перспективе. Разумеется, как следствие от этого, властям нужно их население брать в расчет потребностей и нормативов проектирования развития территории, в том числе, с целью обеспечения всей инфраструктурой. Регламенты планировки и застройки здесь, конечно, тоже необходимы, но другие.

Третий (напряжный): Где вышеперечисленное базовое возможно обеспечить путем конкретных мероприятий, определенных тем же самоуправлением, (возможно жертвенных, но договорных) по **преобразованию территории** и её элементов в направлении развития, там власти обязаны всемерно поддерживать реализацию таких

мероприятий по превращению территории и инфраструктуры дач в полноценное поселение (населенный пункт).

Дополнительный четвертый пункт (не вариант, но обязательность) – необходимо прекратить создание новых дачно-садовых образований, в которых не соблюдается вышеуказанный перечень базовых минимальных требований инфраструктурного обеспечения поселков и их территории.

Иными словами, все поселки имеют **право стать не дачными, а нормальными поселениями**, если на то есть желание их поселенцев и технологические возможности, с понуждением на то властей. Вопрос экономики и финансирования – здесь дело второе и вторичное относительно технологии и воли «дачников». Если нет желания снизу и (или) технологических и технических возможностей, то, имеющие такой статус, именно дачно-садовые (то есть временного, сезонного использования – не как жилье) поселки не имеют права претендовать ни на какие перспективы развития. Но они имеют полное право на охрану своей специфической садовой среды, и право ограничить соседа в его раже быть всех круче по-дешевке, наплевав на соседей и на товарищество.

Как в поселке-поселении будет называть владелец свой усадебный дом – дачей, коттеджем, избой, или дворцом – его личное дело, так же, как и способ использования – постоянно, или периодически. Но, разница между дачно-садовым поселком и нормальным поселением должна быть явной, и обязана быть ответственностью и заботой властей, предметом реального развития или сохранения территорий, темой урбанистики.

В документах планирования развития территории, при градоустроительной регламентации необходимо использовать четкое наименование **«зона дачно-садовой застройки»**, а для нормальной жилой застройки, в том числе дачно-жилой, следует вернуть, почему-то отвергнутый Градостроительным кодексом, термин **«селитебная зона»**, а не просто «жилая». В последнее время модно стало говорить о «комплексной застройке», как о каком-то прогрессивном урбанистическом прозрении, а ведь «селитебный» всегда означало (правда, не всегда реализовывалось) – **комплексный**, то есть включающий все необходимые для жилья объекты обслуживания жителей, можно сказать и «объекты шаговой доступности» (еще одно, якобы ноу-хау современности). Значительная часть бывших дачников в таком раскладе, очевидно, откажется от городских квартир в «спальных районах» в пользу вновь обретенных усадебных, что в конечном итоге будет являться благом для ликвидации многоквартирных «муравейников».

Призрак все еще бродит

Теперь о самом кошмарном термине и понятии – **ЖКХ** – жилищно-коммунальное хозяйство. Здесь «коммунальное» неразрывно переплетается с советским, ныне почившим и преставившемся – якобы социальным. Корень нашего термина «коммунальное» не из базового латинского «communis» (общий), а французское слово (от того же латинского корня) «коммуна» – нечто, созданное на основе обобществления. Хороший образ коммуны – такой объект, относимый у нас до сих пор к «коммунальным», как общая баня. Необходимо уловить **различие между обобществленным и общим**. Первое – это явно идейное, второе – чисто бытовое, вынужденное. Наше «ЖКХ» – от первого, связанного с советской идеей обобществления всего, в том числе, «социально- муниципального» жилья в многоквартирном (естественно) доме. Квинтэссенция обобществления – пресловутые коммунальные квартиры. Другим, условно легитимным классом жилья был, так называемый (тоже жуткая аббревиатура) ИЖС – самостоятельно построенный индивидуальный дом, которому ЖКХ вообще не полагалось, потому что индивидуальное – не обобществленное. Обобществление умерло, большинство квартир перешло в собственность, вот и ЖКХ поэтому тоже едва дышит.

При многочисленных собственниках жилых помещений кое-что неизбежно является **просто общим** для отдельного дома, или обособленного жилого квартала – конечно, инженерные сети, общие помещения и конструкции в многоквартирном доме и его придомовая территория, процесс утилизации отходов – и, пожалуй, больше ничего. Каждая из этих тем требует своего подхода и их «обобществление» в единое «коммунальное» хозяйство необязательно, а скорее вредно. Особенно неэффективно закапывание в обобществленную кучу «жилищно-коммунального хозяйства» сложного, чрезвычайно ответственного вопроса **инженерного обеспечения**. Водообеспечение, водоотведение (канализация), теплоснабжение, электроснабжение, газовое хозяйство, системы связи (так называемые, слабые токи) – все это специфические вещи. Чтобы все это исправно работало, за каждым из этих хозяйств должен следить свой специалист. Даже советский, воспетый в фольклоре, ЖЭК за свою работу похвалы, как правило, никогда не удосуживался, а теперешние посредники- коммерсанты от ЖКХ в лице сонма «управляющих компаний» и подавно. Данный текст не про варианты предложений улучшения системы управления общими инженерными системами. Но для большей пользы дела давайте все же похороним окончательно эту аббревиатуру – «ЖКХ», включая все термины и понятия, употребляющие слово «коммунальный» и «коммунальщики». Пусть дворники, уборщики и мусорщики не будут ассоциироваться с ушедшими в лету подвигами коммунаров, а будут заниматься предельно понятной и необходимейшей работой, по которой они и названы. Пусть **благоустройство и облагораживание дворовой и городской, поселковой среды** не скрывается за отговорками про чужое «недокоммунальное-недожилищное» хозяйство. Пусть **инженерные сети**, работающие в любом поселении всегда не только на жилье, но и на множество других объектов (на всю «селитьбу» - см. выше), будут называться **общей** обеспечивающей соответствующие потребности **инженерной инфраструктурой**, с

ответственными хозяйствующими компаниями, которые обязаны управлять не преимущественно своими собственными доходами, а вверенным хозяйством. Пусть под названием «коммунально-складские территории» не будут секретиться территории размещения **объектов обеспечения инженерной инфраструктуры** (насосные, очистные, котельные, распределительные, трансформаторные и т.п.). И уж точно, термин, употребляемый в названии федерального министерства или регионального ведомства недостоин «ветхозаветно» именоваться «ЖКХ», а должен звучать солидно и ответственно – «**инфраструктура территорий**», под что логично будет подверстать сразу и небезызвестную в России проблему дорог, кои своей сетевой основой аналогичны инфраструктуре инженерных сетей. Знаем же – как корабль назовешь, так он и поплывет.

В привычную бумажку, которую знают и «любят» все – счет на оплату услуг ЖКХ (или исключая эту жуткую аббревиатуру – счет за жилищное обслуживание) следует **включить самое главное и тайное (!) – точную стоимость содержания управляющей компании.**

Не влезай - убьет

Возвращаясь к территории, будет полезно сказать немного о зонах, которые в Градкодексе названы «**зонами с особыми условиями использования**». Это вид регламентирования использования территории, связанный с различного рода опасностями. Есть термины – «**охранный**», «**защитный**», «**запретный**». Самые известные словосочетания из этой области: «санитарно-защитная зона - СЗЗ», «водоохранная зона» и «защита прав потребителя», которая с некоторых пор заменила старую «санитарно-эпидемиологическую службу - СЭС».

Так вот, касательно СЗЗ: Можно ли считать фактором «санитарии» (которая всегда существует в паре с гигиеной) падение на голову электрических проводов, и насколько именно к ней же можно отнести электромагнитное излучение от этих проводов? Однако зона линий электропередач, так же, как и зона загрязнения воздуха вокруг заводов, называется санитарно-защитной, но в других второстепенных документах это же самое называется охранной зоной. Для самих проводов важнее то, чтобы их никто и ничто не задевало, и есть соответствующие требования по установлению таких зон – охранных. Но в итоге устанавливается одна «зона ЛЭП», а что она обозначает, защищает, охраняет – выбирай на вкус.

Относительно других небезопасных объектов и деятельности все примерно аналогично. Есть ещё природоохранные, зоны охраны культурного наследия, и другие подобные зоны. **Защищаем, или охраняем – что от кого, и кого от чего – проясняется с большим трудом, и потому зачастую просто игнорируется.** Особенно это актуально в части нахождения жилых домов в неблагоприятном соседстве – во вредных для здоровья жителей зонах. А также в части строительства там, где есть ценнейшая природа и надо

прекратить всякую антропогенную деятельность, или там, где надо проявить усилия по сохранению, восстановлению утраченного наследия. Более понятны запреты-ограничения- регламенты использования территории в окружении некоторых объектов в целях сохранности и охраны самих таких объектов. Но вопросы «что от чего», «зачем» и «как», остаются «секретными». Представляется полезным и простым делом поименовать всё, хоть и длиннее, но яснее и с привязкой к базовому понятию, коим является **«безопасность»**, которую можно обеспечить, или ей способствовать.

Первые: **«Зоны, в которых не обеспечивается безопасность проживания и (или) нахождения людей»** – безопасность разного рода, например от объектов (в первую очередь производственных), имеющих вредную для окружения зону (в том числе – санитарно небезопасную), или, например безопасность от паводка.

Вторые: **«Зоны технических и специальных объектов, способствующие их собственной безопасной деятельности и эксплуатации»** – разных объектов и разные зоны, например, снижающие взрывоопасность. При этом, некоторые объекты будут иметь сразу две разных по назначению и по территории зоны – одну для защиты людей от своей вредности, а вторую для охраны собственной целостности и работоспособности – та же линия электропередачи.

Еще две зоны с иным содержанием: **«Зоны, способствующие безопасности существования и сохранности природных ресурсов и объектов»**, в том числе, например, водоохранные, источников водоснабжения, и: **«Зоны, обеспечивающие безопасность сохранности и использования объектов культурного наследия»**. Про последнее, правда, в иной терминологии, мы заботимся так, что даже придумали два понятия (однако их **сохранению** это помогает плохо) – «зоны охраны» и «охранные зоны» объектов культурного наследия, различающиеся в соответствующем федеральном законе тем, что одни входят в состав других зон, но кто из них кто – запомнить практически невозможно из-за отсутствия лингвистической логики.

Опасность и безопасность являются безальтернативными терминами, у которых даже нет других синонимов и антонимов. Снижение опасности и повышение безопасности – понятия, также абсолютно конкретные. Именно поэтому безопасность может и должна являться единственным критерием, который подлежит объективному обязательному контролю. Потенциал опасности объектов и катастрофичности некоторых ситуаций необходимо учитывать и предусматривать соответствующие меры, как можно раньше, при формировании политики пространственного развития, при планировании развития территорий, разумеется при разработке проектов планировки и архитектурно-строительных проектов, наконец при осуществлении строительства и при эксплуатации построенных объектов. Но истинно объективным критерий безопасности может быть лишь при наличии четких и конкретных **Регламентов по безопасности** на всех стадиях, где закладывается безопасность, **оформленных в виде правового документа**.

Изъятая из текста ранее с целью сокращения объема глава (между главами «С пожеланием у дачи» и «Призрак все еще бродит»):

Не воля против аренды

Где не может быть личным делом способ использования жилья – так это **жилье социальное**. Во всех обществах, не зараженных вирусом социализма и коммунизма, с не извращенным восприятием понятий «социального и коммунального», социальное жилье – это жилье предоставляемое исключительно в аренду по льготным ценам малоимущим гражданам в порядке реализации специальных государственных программ, но жилье вполне качественное и в достаточном количестве. У нас фактически такого типа жилья нет вообще. Муниципальное жилье «социального найма» выдавливается и выдается страдальцам- «очередникам» только лишь гомеопатическими порциями.

Взамен найма-аренды, в том числе коммерческой аренды жилья на выбор и по материальным возможностям жителя, за социальное «благо» ныне пытаются выдать просто дешевое «доступное» ущербное жилье, которое за отсутствием других альтернатив могут, сильно поднатужившись, позволить себе купить наши мало- и средне-имущие россияне, без малейших потерь и напряжения для власти и застройщиков-продавцов такого жилья, но с принуждением (за неимением других вариантов) потенциального жителя к использованию грабительской (по процентным ставкам и по возможной секьюритизации), так называемой, «ипотеки». Предложение такого жилья на сегодняшнем российском рынке пафосно приравнивается к государственной раздаче жилья, существовавшей при советском строе, но там это было условно бесплатно, а сейчас – конкретно затратно для потребителя-жителя.

И здесь с терминологией происходит полная чехарда. В Жилищном кодексе РФ после внесения в него изменений теперь есть три разных раздела: просто про «социальный найм»; про «жилищный фонд социального использования»; и «наёмные дома социального использования» в разделе про «наёмные дома». Последний раздел принят в 2014 году и по сути своей разумен (обсуждался почему-то под обозначением «закон о некоммерческом найме» – почему так – нормальному мозгу понять не дано). Получилось неплохо, без дурного «некоммерческого найма», но оставленные первые два раздела про «социальные – найм и использование» замутняют всю идею до полной её невидимости. И пока ничего реально не просматривается.

Зато у нас по факту появилось нечто супер-коммерческое – «**апартаменты**» - в переводе с иностранных языков просто «квартира». Апартаменты, это то, что вообще отсутствует в каком-либо законе, а следовательно под этим термином можно протащить все, что угодно. То ли это жилье, возводимое там, где жилье по имеющимся ограничениям

нельзя строить вообще, и поэтому оно имеет такое замаскированное наименование, то ли это другое – вовсе не жилье, а потому и строится там, где нельзя, к тому же не требует учета при формировании нормируемого объема объектов социально-бытового обслуживания жителей. И то и другое продается «по сниженным ценам». Там, откуда это возникло цивилизованно, это называется «апарт-отель», то есть гостиница с оборудованными кухнями номерами-квартирами, предназначенными для длительного проживания, как в обычной квартире, но с элементами гостиничного обслуживания по желанию гостя-арендатора. Если следовать этому понятию и не заниматься фокусами, то апарт-отель и отдельные апартаменты в этом же смысле – конечно жилье, но вряд ли для использования полноценными семьями, требующими их обеспечения социальной инфраструктурой в шаговой доступности. И все становится на свои места, кроме, конечно, удовлетворения некоторых хапужнических интересов.

Изъятая из текста ранее с целью сокращения объема глава (между главами «Призрак все еще бродит» и «Не влезай - убьет»):

Не о вечности

В последнее время стало очень много спекуляций на терминах-понятиях, устанавливающих такие различия, как **капитальная – временная постройка (или не капитальная), стационарная – не стационарная**. В Градостроительном кодексе применяются термины «объекты капитального строительства» и «капитальный ремонт». Упоминаются там и «временные постройки», которые «...за исключением» относительно капитальных. «Нестационарное» возникло из закона РФ о торговле («Об основах государственного регулирования торговой деятельности»). Ларьки и гаражи у нас причисляют к временным, или нестационарным постройкам, которые «...за исключением». Однако находясь около или внутри любой постройки, сооружения, никто не желает, чтобы ему что-нибудь свалилось на голову, которой не будет легче от того, причислено это сооружение в каком-либо из его «паспортов» к временному, нестационарному, или числится супер-капитальным. Понятие «капитальный» без образующего его латинского корня – ближе к русским синонимам прочный, надёжный, основательный. Таким и должно быть любое сооружение, будь то небоскреб, или навес трамвайной остановки, или ларек с лимонадами, или сборный металлический гараж. Часто застройщики пытаются доказать, что они строят, ставят временное сооружение, выторговывая какие-то льготы и послабления как «исключение» в отношении качества объекта и в оформлении документации на строительство, называя его «установкой объекта», или оправдывая «временностью» полное отсутствие архитектуры-творчества (вот здесь можно было бы как раз обойтись хотя бы дизайном), возводя примитивнейшие ужасные вагончики «от балды». У нас еще мало где в поселениях разработаны «градостроительные регламенты, требуемые Градкодексом, но «правила сооружения временных построек» издаются повсеместно и регулярно.

Однозначно временными могут быть только сооружения со сроком существования, ограниченным конечным отведенным конкретным **сроком пользования земельным участком**, на котором они возводятся. С другой стороны, ничего не бывает вечным – **любой объект можно считать временным и снести при необходимости**. С третьей стороны, есть пословица: Нет ничего более постоянного, чем временное. Иными словами, **временное и капитальное в строительстве – это абсолютно одно и то же**. Не капитального здесь вообще не существует. Можно только выделить постройки легкие, в которых нет ничего, что могло бы при падении повредить вас (травмобезопасные) – ну складная тентовая палатка, например. А стационарное – это то, что предназначено стоять и не передвигаться – та же палатка, несмотря на свою легкость, все-таки в собранном виде стоит, и для переноски в своем таком рабочем состоянии не предусмотрена, то есть она «стационарная» (в отличие положения закона о торговле). Все что передвигается на колесах, или на полозьях, на руках (точнее на ногах, в том числе переносится без применения силачей) – автолавка, например, даже если она торгует целый день (но не вечно) на ярмарке на одном месте, или квасная бочка-прицеп, лоток коробейника – только это все является не стационарным, а передвижным.

Зато под юридическое понятие «недвижимость» хотят попасть все – и тут их не тронь – имущество, однако – ущерб... **Давайте задвинем до невидимости временное, и займемся основательным!**

Борознов Александр Алексеевич,

a.boroznov@gmail.com тел.(+7) 985 969 9261