

#### 47. Вопрос о том, что такое «физиология» строительства и почему она должна упразднить разумение градостроительства?

Физиология – это то, что для человека происходит само собой – и без размышления, и, соответственно, без понимания. Можно ли говорить о «физиологии» строительства? В России не только можно, но и необходимо об этом говорить именно сейчас, когда градодействия, по преимуществу, опережают разумение.

Сказанное может быть проиллюстрировано многими примерами из разных городов России, но в данном тексте мы ограничимся только примером Перми – вскрытием смыслов тех событий, которые там происходят после утверждения генерального плана и смены высшего лица региональной власти.

Любые действия – это реакция на внешние обстоятельства согласно способности тех или иных субъектов адекватно (или не адекватно) оценивать обстоятельства и соотносить оценки со своими собственными интересами, способами реализации интересов, рисками и последствиями как для себя, так и для объекта, в отношении которого действия совершаются, в данном случае – для города. Комбинации соотношений между обстоятельствами (фактами) и реакциями на них сообразно установкам и интересам действующих субъектов формируют позиции, основные из которых в рассматриваемом случае могут быть представлены четырьмя позициями, принимаемыми четырьмя группами субъектов: 1) «частные землевладельцы»; 2) «региональный центр»; 3) «муниципальный центр» как инструмент реализации интересов регионального центра; 4) «муниципальный центр» как потенциальный (ещё не состоявшийся) коллективный субъект самостоятельного целеполагания и градоуправления.

Анализ возникающих конфигураций «обстоятельства - реакции» применительно к указанным четырём группам субъектов представлен в таблице. Кратко прокомментируем результаты этого анализа и начнём с описания основных обстоятельств, которые либо учитываются в разной степени, либо вовсе не учитываются при формировании позиций в отношении градостроительного развития Перми. Итак, основные обстоятельства (факты) сводятся к следующему.

*Обстоятельство (факт) № 1.* До 50% населения города Перми в его застроенной срединной части лишены централизованного инфраструктурного обслуживания, которое соответствовало бы общераспространённым представлениям о минимальных стандартах (водопровод, отопление, канализование и проч.).

*Обстоятельство (факт) № 2.* До 50% потенциальной мощности существующей инженерной инфраструктуры в центральных частях города Перми недоиспользуются по причине недостатка потребителей, в том числе жителей (по отношению к обслуживающим возможностям сетей), что влечёт за собой недофинансирование содержания сетей («некому платить»), а далее - убыстрение деградации недоиспользованных сетей, выход их из строя, возрастание количества аварий, ликвидация и предотвращение которых требует всё больших объёмов финансирования, неизбежно перелагаемых на плечи всего населения города в виде растущих тарифов.

*Обстоятельство (факт) № 3.* Осознав указанные и иные проблемы, муниципальная власть посредством утверждения генерального плана<sup>1</sup> и плана реализации генерального плана города Перми<sup>2</sup> фактически взяла на себя юридически оформленные обязательства перед населением города в части последовательного решения проблем, описанных как

<sup>1</sup> Генеральный план города Перми утверждён решением Пермской городской Думы №205 от 17.12.2010 (сайт администрации <http://gorodperm.ru/economic/building-up/genplan/>).

<sup>2</sup> План реализации Генерального плана города Перми утверждён постановлением администрации города Перми № 873 от 27.12.2011, сайт: [http://gorodperm.ru/economic/building-up/genplan/news\\_genplan/2011/12/16295/](http://gorodperm.ru/economic/building-up/genplan/news_genplan/2011/12/16295/).

обстоятельства № 1 и № 2, - обязательства, которые невозможно выполнить без сдерживания дальнейшего территориального расплзания города, поскольку такое расплзание будет только усугублять указанные проблемы.

*Обстоятельство (факт) № 4.* В частной собственности находится некоторое количество земельных участков (в том числе больших по площади), которые ранее были приобретены с намерениями их строительного освоения и получения прибыли от продажи жилья, но в силу утверждения генерального плана (появления обстоятельства № 3), этим намерениям был поставлен официальный запрет на реализацию.

*Обстоятельство (факт) № 5.* Имеется нехватка бюджетных средств «на всё и сразу» - одновременно и на решение застарелых проблем № 1 и № 2, и на создание муниципальной инфраструктуры для обеспечения освоения новых земельных участков, находящихся в частной собственности и расположенных за пределами границ освоения, определённых генеральным планом.

*Обстоятельство (факт) № 6.* Существует распространённое мнение, обычно предъявляемое как безусловный факт (каковым это мнение на самом деле не является), о том, что удельная величина затрат на строительство 1 кв. метра жилья в высокоэтажных многоквартирных домах на свободных от застройки территориях, якобы, заведомо ниже значений аналогичного показателя применительно к среднеэтажной жилой застройке на территориях застроенных. Кроме того, что это мнение не является безусловно правильным, оно предъявляется в урезанном виде - лукаво: без предъявления факта наличия повышенных удельных затрат на содержание инфраструктуры для высокоэтажных многоквартирных домов, построенных «в полях», - повышенных затрат, перелагаемых на плечи всех горожан, включая тех, кто приобрёл дешёвое жильё «в полях». Этот факт говорит об опасности пропаганды «обманной экономии», когда застройщик, якобы, экономит на одноразовых затратах на строительство, а бюджет города и жители будут вынуждены многие годы после ухода «экономного» (но прибыльного) застройщика переплачивать за содержание инфраструктуры без надежды достичь приемлемых стандартов качества проживания для «выселенных в поля» горожан. «Обманная экономия» - это реальная ситуация, описываемая формулой: «чем больше строим, тем хуже становится для города».

*Обстоятельство (факт) № 7.* Зависимость позиции региональной власти и персональной политической судьбы главных субъектов регионального управления от позиции федерального «центра» - зависимость, которая характеризуется, в частности, применением (официальным, или не официальным) в качестве индикатора успешности регионального управления показателя количества кв. метров жилья, ежегодно вводимого в центральном городе региона на одного жителя, - «показателя голого», не увязанного со стандартами качества, в том числе, в отношении наличия/отсутствия инфраструктуры минимального уровня качества как в целом по городу, так и в отношении ежегодно возводимого в нём жилья.

*Обстоятельство (факт) № 8.* Зависимость позиции муниципальной власти и персональной политической судьбы главных субъектов муниципального управления от способности и готовности следовать позиции региональной власти (позиции, которая в свою очередь зависима от позиции федерального «центра») - зависимость, которая не предполагает соблюдение требований качества городской среды – требований, которые вытесняются «статистическим прессом» - требованием роста «голового количества» вводимого жилья.

Если присмотреться к зафиксированному в таблице разбору незатейливого логического механизма, определяющего то, как из простейших («физиологических») реакций на указанные обстоятельства рождаются позиции различных субъектов, то станет ясным следующее.

Большинство позиций не потребностями города и не благом горожан определяются, но частными интересами (финансовыми и политическими) отдельных влиятельных персон – землевладельцев и управленцев.

Имеет место явное совпадение интересов частных собственников крупных земельных участков с интересами региональной власти – совпадение интересов, реализация которых сопряжена с высокими рисками (в том числе и для бюджета города), но зато с отсутствием ответственности перед населением и муниципальной властью за негативные последствия, которые неотвратимо наступят по прошествии некоторого времени от реализации таких совпавших интересов.

Каждый город имеет свой набор особых индивидуальных обстоятельств (фактов), которые должны комплексно учитываться в процессе формирования ответственной градостроительной политики. Неверным и вредным является суждение о том, что этот процесс абсолютно не поддается формализации. Под прикрытием этого суждения можно делать «что хочешь и когда хочешь», то есть, можно вообще отрицать город как некоторую законосообразную структуру и, соответственно, можно отрицать потребность в какой бы то ни было градостроительной политике, поскольку её всегда можно развернуть на 180 градусов. Формирование аутентичной для конкретного города градостроительной политики невозможно без параметризации. Пермь является одним из немногих городов России (если не единственным), планирование развития которого осуществляется на основе параметрической модели<sup>3</sup>. Использование этой модели позволяет определить расчётный баланс между двумя сценариями: сценарием «сконцентрированного развития города в границах сложившейся застройки» и сценарием «выхода города из сложившихся границ застройки». Где этот баланс, где грань выбора между двумя сценариями? В материалах по обоснованию Генерального плана города Перми доказано<sup>4</sup>, что эта грань очень близка к границам сложившейся застройки, преступление через которую знаменует выбор пути деструкции в части последовательной и со временем невозвратной утраты приемлемого качества городской среды. Вот почему «физиология» строительства, согласно которой «любое строительство, в любом количестве и в любом месте является абсолютным благом» не может быть оправданием для упразднения разума в градостроительстве.

На стороне «физиологии» строительства есть реальные политические субъекты. На другой стороне – на стороне разума градостроительства реальных политических субъектов почти не осталось. Поэтому сам факт предъявления сомнений в правильности утверждения принципов «физиологии» строительства начинает расцениваться как неразумие и признак неблагонадёжности. Из сказанного следует вывод о том, что «физиология» строительства обречена триумфально побеждать до тех пор, пока горожанам станет неважно терпеть непосильное бремя возрастающих тарифов, снижение уровня транспортного и социального обслуживания, существовать по принципу «жизнь стала хуже, но зато дороже». Если такому времени суждено когда-нибудь наступить в России, то тогда может появиться возможность для возникновения и целенаправленного воспитания грамотных субъектов управления, желающих заниматься разумным градостроительством, а не следовать инстинктам «физиологии» строительства.

---

<sup>3</sup> См. пункт 11 главы 2 Генерального плана города Перми: «**параметрическая модель города Перми** - модельный комплекс данных, построенный на вычислительных связях показателей Генерального плана, показателей статистики, иных показателей. Параметрическая модель включается в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности города Перми и может быть использована для целей моделирования сценариев развития при подготовке документов территориального планирования и иных видов планирования для отслеживания (мониторинга) процесса и результатов реализации документов планирования, а также в иных целях управления развитием города Перми».

<sup>4</sup> В том числе в материалах стратегического мастер-плана города Перми.

Таблица

**Обстоятельства (факты) и реакция на них как позиции основных субъектов, определяющих градостроительную политику в городе Перми**

Обстоятельства (факты)	Виды позиций – виды реакций на обстоятельства (желания и способы их осуществления, последствия/риски, наличие/отсутствие ответственности за последствия)			
	Позиция № 1 – позиция частных землевладельцев, имеющих намерение получать прибыль от продажи жилья на новых неосвоенных территориях с их инфраструктурным обеспечением за счёт бюджетных средств	Позиция № 2 – позиция регионального центра, ориентированного на достижение хорошего (в глазах федерального центра) статистического показателя ежегодного ввода жилья	Позиции муниципального центра	
			Позиция № 3, отрицающая правильность прежней позиции № 4, возникшая после того, как стало главным не комплексность, а обстоятельство № 8, обусловленное обстоятельством № 7 – новыми интересами регионального центра	Позиция № 4 – позиция как результат комплексной оценки всех обстоятельств, сформированная до того, как стало главным обстоятельство № 8, обусловленное обстоятельством № 7 – новыми интересами регионального центра
	<i>А. Реакции на обстоятельства, в том числе, в виде желаний и способов их осуществления</i>			
<i>Обстоятельство (факт) № 1. До 50% населения города Перми в его застроенной срединной части лишены централизованного инфраструктурного обслуживания, которое соответствовало бы общераспространённым представлениям о минимальных стандартах (водопровод, отопление, канализование и проч.)</i>	У частных землевладельцев нет необходимости ни знать об этих обстоятельствах, ни реагировать на них, поскольку такое	Для данного субъекта не является приоритетным решение указанной проблемы, поскольку оно:	Проблемы, определяемые обстоятельствами № 1 и № 2, перестали быть приоритетными в определении градостроительной политики, поскольку приоритетом стало выполнение	Обстоятельства № 1 и № 2 при их комплексном рассмотрении в ряду иных обстоятельств сформировали обусловленную объективными требованиями позицию, согласно
<i>Обстоятельство (факт) № 2. До 50% потенциальной мощности существующей</i>		1) не входит в круг		

<p>инженерной инфраструктуры в центральных частях города Перми недоиспользуются по причине недостатка потребителей, в том числе жителей (по отношению к обслуживающим возможностям сетей), что влечёт за собой недофинансирование содержания сетей («некому платить»), а далее - убыстрение деградации недоиспользованных сетей, выход их из строя, возрастание количества аварий, предотвращение которых требует всё более возрастающих объёмов финансирования, перелажаемого на плечи всего населения города в виде растущих тарифов.</p>	<p>знание не входит в сферу интересов и сферу ответственности таких субъектов.</p>	<p>его прямых полномочий; 2) не входит в состав прямых индикаторов, характеризующих перед «центром» успешного регионального управленца</p>	<p>требования следовать обстоятельству № 8, которое определяется обстоятельством № 7 – требованием предъявления в центр хорошей статистики ежегодного ввода жилья, которое не сопровождается требованием возрастания качества жизни, то есть, уже не связывается с:</p>	<p>которой: 1) прирост объёмов жилья не должен приводить к снижению качества городской среды, качества жизни и к возрастанию выплат населения за неэффективное инфраструктурное обслуживание; 2) выполнение первого условия объективно необходимым образом сопряжено с:</p>
<p><i>Обстоятельство (факт) № 3.</i> Осознав указанные проблемы, муниципальная власть посредством утверждения генерального плана и плана реализации генерального плана города Перми фактически взяла на себя юридически оформленные обязательства перед населением в части последовательного решения проблем, описанных как обстоятельства № 1 и № 2, - обязательства, которые невозможно выполнить без сдерживания дальнейшего территориального расползания города, поскольку такое расползание будет только усугублять указанные проблемы.</p>	<p>Отрицательная реакция на данное обстоятельство, поскольку его возникновение как юридического факта заблокировало реализацию частных финансовых интересов данного субъекта.</p>	<p>Поскольку для данного субъекта не являются приоритетными проблемы № 1 и № 2, то для него не имеют значения и положения генерального плана, направленные на решение этих проблем, в том числе посредством предотвращения территориального расползания города</p>	<p>1) выполнением обязательств власти в части решения проблем, определяемых обстоятельствами № 1 и № 2; 2) обеспечением условий для возрастания качества среды в городе и его обустройства – условий, состоящих в предотвращении «расползания» города и концентрации</p>	<p>а) соблюдением баланса между приростом объёмов жилья и мощностью инфраструктуры, обслуживающей прирастающие объёмы жилья; б) ограничением «расползания» города и концентрацией финансовых ресурсов на инфраструктурном обустройстве уже застроенных территорий,</p>

			ресурсов на инфраструктурном обустройстве уже застроенных территорий, оставшихся недоосвоенными.	оставшихся недоосвоенными.
<p><i>Обстоятельство (факт) № 4.</i> В частной собственности находится некоторое количество земельных участков (в том числе больших по площади), которые ранее были приобретены с намерениями их строительного освоения и получения прибыли от продажи жилья, но в силу обстоятельства № 3 (в силу утверждения генерального плана), этим намерениям был поставлен официальный запрет на реализацию.</p>	<p>Не может не быть:</p> <p>1) положительной реакции на факт владения в собственности земельных участков;</p> <p>2) отрицательной реакции на возникновение юридического факта запрета строительного освоения земельного участка</p>	<p>В силу особенностей реакции на обстоятельства № 1, 2 и 3, а также в силу обстоятельств № 6 и 7 не может не быть совпадения в реакции на обстоятельства (факты) между «региональным управленцем» и «землепользователем» в виде:</p> <p>1) положительной реакции на факт наличия в собственности у частных лиц значительных по площади земельных участков, потенциально пригодных для жилищного строительства;</p> <p>2) отрицательной</p>	<p>Данная изменённая позиция муниципального центра следует за позицией регионального центра, а именно:</p> <p>1) отрицает правильность ранее принятой позиции;</p> <p>2) отрицает целесообразность юридического запрета на строительное освоение земельных участков, находящихся за границами-пределами «расползания» города;</p> <p>3) утверждает необходимость снятия указанного запрета посредством</p>	<p>Обстоятельство № 4 принято во внимание, но отвергнута позиция содействия освоению указанных земельных участков со стороны бюджета в части создания централизованной инфраструктуры, поскольку такое содействие означает отказ от решения проблем, определяемых обстоятельствами № 1 и № 2, - отказ власти от выполнения обязательств перед жителями города в части обеспечения последовательного прироста качества городской среды и качества жизни без опережающего роста</p>

		<p>реакции на существование юридического запрета строительного освоения указанных земельных участков;</p> <p>3) формулирования политической задачи по снятию указанного запрета посредством обеспечения внесения соответствующих изменений в генеральный план.</p>	<p>обеспечения внесения соответствующих изменений в генеральный план. Таким образом, в этой позиции проявляется солидарность с региональным центром в части признания приоритета спонсирования интересов частных лиц за счёт средств бюджета.</p>	<p>затрат на содержание неэффективной инфраструктуры за счёт граждан. Иная позиция означает неоправданное (в сложившихся условиях) спонсирование интересов избранных частных лиц (землевладельцев) путём использования средств бюджета.</p>
<p><i>Обстоятельство (факт) № 5.</i> Имеется нехватка бюджетных средств «на всё и сразу» - одновременно и на решение застарелых проблем № 1 и № 2, и на создание муниципальной инфраструктуры для обеспечения освоения новых земельных участков, находящихся в частной собственности и расположенных за пределами границ освоения, определённых генеральным планом.</p>	<p>Не может не быть безразличного отношения к данному обстоятельству (факту), поскольку абсолютным приоритетом является намерение освоить свой земельный участок и получить от этого прибыль</p>	<p>Не может не быть безразличного отношения к данному обстоятельству (факту), поскольку:</p> <p>1) абсолютным приоритетом является решение другой проблемы - проблемы, определяемой обстоятельством (фактом) № 7;</p> <p>2) имеется представление о том, что проблема № 5 (нехватка бюджетных</p>	<p>Реакция на данное обстоятельство определяется следованием позиции № 2 – позиции регионального центра, согласно которой, в частности, имеется представление о том, что проблема № 5 (нехватка бюджетных средств «на всё и сразу») может быть решена посредством</p>	<p>Обстоятельство № 5 положено в основу муниципальной градостроительной политики, следующей принципам устойчивого развития города (принципам «жить по средствам»), когда прирост объёмов жилья обеспечивается таким образом, что не происходит падения качества жизни во всём городе (в связи с</p>

		средств «на всё и сразу») может быть решена посредством привлечения дополнительных средств «извне», в том числе, из федерального бюджета	привлечения дополнительных средств «извне», в том числе, из федерального бюджета.	неэффективным растрачиванием недостаточных финансовых ресурсов).
<p><i>Обстоятельство (факт) № 6.</i> Существует распространённое мнение, обычно предъявляемое как безусловный факт (каковым это мнение на самом деле не является), о том, что удельная величина затрат на строительство 1 кв. метра жилья в высокоэтажных многоквартирных домах на свободных от застройки территориях, якобы, заведомо ниже значений аналогичного показателя применительно к среднеэтажной жилой застройке на территориях застроенных. Кроме того, что это мнение не является безусловно правильным, оно предъявляется в урезанном виде - лукаво: без предъявления факта наличия повышенных удельных затрат на содержание инфраструктуры для высокоэтажных многоквартирных домов, построенных «в полях», - повышенных затрат, перелагаемых на плечи всех горожан, включая тех, кто приобрёл дешёвое жильё «в полях». Этот факт говорит об опасности «обманной экономии», когда застройщик, якобы,</p>	<p>Положительное восприятие этого не очевидного положения (бездоказательно выдаваемого за факт), поскольку его приятие за абсолютную истину:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) помогает добиваться пересмотра решений генерального плана в пользу строительного освоения земельного участка;</li> <li>2) позволит (как считается) увеличить доход от продажи жилья за счёт строительства высокоэтажных многоквартирных</li> </ol>	<p>Положительное восприятие этого не очевидного положения (бездоказательно выдаваемого за факт), поскольку его приятие за абсолютную истину:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) помогает решать «главную» проблему № 7;</li> <li>2) способствует преодолению препятствий на пути решения «главной» проблемы № 7, прежде всего путём проявления инициативы по пересмотру положений генерального плана о препятствовании</li> </ol>	<p>Реакция на обстоятельство № 6 определяется следованием в фарватере позиции № 2 (позиции регионального центра). Элементом этой позиции является положение, которое умалчивается, а именно: умалчивается то объективное положение, согласно которому, финансовая нагрузка на жителей будет неуклонно возрастать в средне- и долгосрочной перспективе в виде роста тарифов на</p>	<p>Взвешенное отношение к обстоятельству № 6, которое не является безусловным (применимым ко всем случаям жизни) фактом, но обстоятельством, согласно которому:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) удельные затраты на строительство 1 кв. жилья в высокоэтажных многоквартирных домах, начиная с 9-10 этажей и более превышают удельные затраты на строительство многоквартирных домов высотой 6 этажей;</li> <li>2) удельные затраты</li> </ol>



<p>экономит на одноразовых затратах на строительство, а бюджет города и жители будут вынуждены многие годы после ухода «экономного» (но прибыльного) застройщика переплачивать за содержание инфраструктуры без надежды достичь приемлемых стандартов качества проживания для «выселенных в поля» горожан. «Обманная экономия» - это ситуация, описываемая формулой: «чем больше строим, тем хуже становится».</p>	<p>домов экономкласса на периферии города.</p>	<p>территориального расползания города во имя сосредоточения усилий на повышение качества городской среды</p>	<p>содержание неэффективной инфраструктуры (по принципу «жизнь стала хуже, но зато дороже»).</p>	<p>на содержание инфраструктуры выше «в полях», чем на застроенных территориях, при том, что эти затраты в виде тарифов должны нести все горожане (включая тех, кто приобрёл «дешёвое жильё в полях»).</p>
<p><i>Обстоятельство (факт) № 7.</i> Зависимость позиции региональной власти и персональной политической судьбы главных субъектов регионального управления от позиции федерального «центра» - зависимость, которая характеризуется, в частности, применением (официальным, или не официальным) в качестве индикатора успешности регионального управления показателя количества кв. метров жилья, ежегодно вводимого в центральном городе региона на одного жителя, - «показателя голого», не увязанного со стандартами качества, в том числе, в отношении наличия/отсутствия инфраструктуры минимального уровня качества как в целом по городу, так и в отношении ежегодно возводимого в нём жилья.</p>	<p>Положительное восприятие этого обстоятельства, поскольку его наличие свидетельствует о совпадении интересов региональной власти и частных собственников земли – интересов, направленных на пересмотр решений генерального плана</p>	<p>Данное обстоятельство должно восприниматься как приказ, необходимость выполнения которого не подлежит обсуждению, а методы выполнения являются вторичными - должны быть подчинены «главной» цели.</p>	<p>Реакция на данное обстоятельство возникает в виде обстоятельства № 8 (см. ниже) как следование в фарватере позиции № 2 – позиции регионального центра.</p>	<p>Обстоятельство № 7 учитывается таким образом, что «хорошие» статистические показатели ежегодного прироста жилья должны обеспечиваться:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) не за счёт «разбазаривания» бюджетных средств на строительство централизованной инфраструктуры, которая затем будет использоваться неэффективно и ляжет дополнительным финансовым бременем и на плечи граждан (в виде</li> </ol>

				неподъёмных тарифов), и на бюджет; 2) грамотными действиями по градоуправлению, основанными на доказательных расчётах, в том числе в отношении рисков и последствий в их многообразных проявлениях (в том числе политических).
<p><i>Обстоятельство (факт) № 8.</i> Зависимость позиции муниципальной власти и персональной политической судьбы главных субъектов муниципального управления от способности следовать позиции региональной власти (позиции, которая в свою очередь зависима от позиции федерального «центра») - зависимость, которая не предполагает соблюдение требований качества городской среды – требований, которые вытесняются «статистическим прессом» - требованием роста «голового количества» вводимого жилья.</p>	<p>Положительное восприятие этого обстоятельства, поскольку его наличие свидетельствует о возможности воздействовать через региональную власть на власть муниципальную для пересмотра последней решений генерального плана.</p>	<p>Положительное восприятие этого обстоятельства, поскольку для «регионального управленца» имеется возможность решать свою «внешнюю для города проблему» (проблему № 7) чужими руками – руками «муниципального управленца».</p>	<p>Появления данного обстоятельства: 1) отказ от ранее принятой и официально оформленной (посредством принятия ряда нормативных правовых актов) градостроительной политики (при том, что такой отказ не подкреплён убедительными доказательствами, но противоречит доказательствам, предъявленным в</p>	<p>Негативное проявление обстоятельства № 8 нейтрализуется посредством: 1) выстраивания эффективной муниципальной системы градоуправления, в рамках которой каждая инвестиционно-строительная инициатива оценивается с позиции её соответствия принципам</p>

			<p>позиции № 4);  2) готовность муниципальной власти предложить себя для использования региональным центром, для которого главным критерием успешности градостроительной политики является хорошая отчётность перед центром в части «показателей голой статистики» об ежегодных объёмах ввода жилья при умолчании динамики качественных характеристик проживания в городе.</p>	<p>градостроительной политики на весах баланса «количество-качество»;  2) взаимодействия муниципальной и региональной власти в части совместного выстраивания эффективной системы инфраструктурного обеспечения развития города с абсолютным приоритетом качества (но не количества) в таком развитии.</p>
<i>Б. Риски достижения (не достижения) желаемого</i>				
<p>Риски не принятия изменений в генеральный план для открытия процесса дальнейшего расплзания города: минимальные риски по причине отсутствия реальных субъектов отстаивания противоположной позиции № 4</p>			<p>Высокие риски официального упразднения позиции № 4 по причине фактического отсутствия субъектов, эту позицию отстаивающих</p>	

<p>Риски, связанные с реализацией проектов освоения свободных территорий согласно новой (после изменения генерального плана) концепции «расползания города»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- риски нереализации жилищной строительной продукции по причине невысокой ёмкости рынка;</li> <li>- риски недофинансирования и, соответственно, «недоделывания» инфраструктуры (социальной, инженерно-технической, дорожной).</li> </ul>		<p>Риски:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) недостаточной координации позиций между региональным центром и муниципалитетом;</li> <li>2) риски, связанные с внедрением новых технологий проектирования и строительства.</li> </ol>	
<p>Риски, связанные с потреблением (эксплуатацией) жилья, построенного «в поле»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- риски возрастания тарифов для населения всего города по причине непропорционального роста протяжённости и объёмов инфраструктуры, неэффективно используемой;</li> <li>- риски недофинансирования содержания инфраструктуры и благоустройства на освоенных территориях города по причине отвлечения средств на новые территории – «в поля».</li> </ul>		<p>Стабилизация рисков по причине:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) повышения эффективности использования инфраструктуры;</li> <li>2) концентрации финансовых ресурсов на освоенных территориях, отказа «выбрасывать деньги на ветер – в поля».</li> </ol>	
<p><i>В. Ответственность за последствия перед «центром» и населением города</i></p>			
<p>Отсутствие ответственности за последствия как перед «центром», так и перед населением города</p>	<p>Наличие на краткий период времени (на период действия «мандата доверия») ответственности перед «центром» за статистические показатели количества вводимого</p>	<p>Наличие приоритетной, но неформальной ответственности (на краткий период времени) перед региональным центром за исполнение его</p>	<p>Принятие муниципальной властью ответственности перед населением (посредством принятия генерального плана и плана его реализации)</p>

	<p>жилья. Отсутствие прямой ответственности перед населением за комплексное качество жизни в городе по причине того, что такая ответственность не является прямым полномочием региональной власти.</p>	<p>позиции. Наличие неприоритетной, но прямой и формально закреплённой в законодательстве ответственности перед населением за комплексное качество жизни в городе (фактический отказ от этой ответственности в результате отказа от позиции № 4 – отказа, формально закрепляемого обеспечением внесения изменений в генеральный план).</p>	<p>за устойчивое развитие города, когда прирост количеств (объёмов строительства), не ведёт к снижению качества инфраструктурного обслуживания населения и к непропорциональному возрастанию стоимости содержания инфраструктуры, в том числе за счёт непропорционального роста тарифов для населения.</p>
--	--	--	--