

An aerial photograph of a city, likely Krasnodar, showing a river, a bridge, and dense residential and commercial buildings. The text is overlaid on the top half of the image.

НЕФОРМАЛЬНЫЕ ПРАКТИКИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ: РЕАЛЬНОСТЬ ПРОТИВ РЕГЛАМЕНТОВ.

КЕЙС КРАСНОДАРА

ЕЛКИНА ЕЛИЗАВЕТА
ИСКУСОВ НИКИТА
КАРАСЕЛЬНИКОВА МАРИЯ
МАЛЬЦЕВА ДАРЬЯ
МАРДАНОВ ЛИНАР
ПИСАРЕВА МАРИЯ
ФАДЕЕВА ЕКАТЕРИНА
ХАРИТОНОВ МИХАИЛ

ФИНАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ
ПРОЕКТНОЙ ГРУППЫ

ФАКУЛЬТЕТ
ГОРОДСКОГО И
РЕГИОНАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ НИУ ВШЭ

В исследовательской среде неформальное городское развитие традиционно изучалось в городах Глобального Юга (UN-Habitat, 2003; Guibrinet, & Broto, 2015; Mohanty, 2019; Goncalves & Gama, 2020). Однако в восточноевропейском контексте неформальное городское развитие отличается (Карбаинов, 2018; Антонич, 2016). В крупнейших городах России жилищное строительство находится под жестким контролем, а в одном из самых крупных и быстрорастущих городов – Краснодаре – распространены неформальные практики строительства и подходы «снизу-вверх».

Между тем, одним из главных вызовов для современного градостроительства в России является количество неизвестных процессов низового развития, происходящих и на всем постсоветском пространстве. Городские власти продолжают игнорировать ситуацию или противодействовать ей, разрабатывая все более точные инструменты выявления неформальности. Разрыв между формальными и неформальными процессами продолжает увеличиваться.

Настоящая работа является шагом к изучению этого явления. В центре внимания находится исследование внутренней противоречивости правоотношений, связывающих экономический, институциональный, демографический и социально-политический контексты. Кейс города Краснодар чрезвычайно интересен для обсуждения из-за высокого уровня противоречия между формальной и неформальной городской жизнью.

Методы исследования включают анализ пространственных и нормативных документов, глубинные интервью с различными акторами (администрацией города, активистами, экспертами в области градостроительства). Данное исследование нацелено на изучение конфликта, стоящего за феноменом неформального строительства в Краснодаре.

Результаты данной работы иллюстрируют процесс неформального строительства и причины распространения подобных практик в Краснодаре, а также их роль в городском развитии. В то время как административная власть почти не ищет компромисса с местными жителями и мигрантами, недоверие последних воплощается в неуправляемом и спонтанном развитии городов. Это уже не просто городской конфликт, а своего рода междоусобица.

Москва, 2022

«Когда дозволено и нет требований и регламентации – это не значит, что нельзя, и не значит, что можно – как получится»

«Нет противостояния между администрацией и жителями, есть запрос к контролю, но у администрации в целом вообще нет ресурсов влиять глобально на застройку» (из)

«Весь Краснодар состоит из музыкальных микрорайонов» (Из)

«Единственный выход – остановить на какое-то количество времени строительство МКД. Остановить бешеный рост города – как раковую опухоль. И заниматься в это время другими проблемами» (Из)

цитаты из интервью

«Микрорайонов самовольных много. Город разграблен из-за того, что позволили строить без инфраструктуры в полях. Застройщики держали очень низкую цену. Краснодар всегда был закрытым городом, даже дети к родителям не могли прописаться. В советские времена сдерживали миграцию. А эти дешевое жилье и отсутствие контроля все распустили» (И3)

«В какой-то момент все внезапно осознали, что произошло что-то ужасное» (И6)

«Люди не доверяют власти и не верят, что они могут на что-то повлиять» (И3)

«Это специфика южных регионов, где ориентация на туристов — такой самострой чаще в жилом частном фонде. Температурный режим позволяет делать самострой не очень затратным и это города с высоким инвестиционным интересом и ограниченностью земли.

Дальше просто вопрос: кто “самостроит” — физические лица или крупные застройщики» (И5)

цитаты из интервью

СОДЕРЖАНИЕ

АКТУАЛЬНОСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ	6
ПРОБЛЕМАТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	8
ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ	12
ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕФОРМАЛЬНОГО И ОСНОВНЫЕ ОПТИКИ РАССМОТРЕНИЯ НЕФОРМАЛЬНОГО	
ПРИЧИНЫ РАСПРОСТРАНЕНИЯ НЕФОРМАЛЬНОГО И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ НЕФОРМАЛЬНЫХ РАЙОНОВ	
ПОЛИТИКИ ВЛАСТЕЙ ПО ОТНОШЕНИЮ К НЕФОРМАЛЬНОМУ	
НЕОДНОРОДНОСТЬ НЕФОРМАЛЬНОСТИ И ВИДЫ ЕЕ ПРОЯВЛЕНИЯ	
ВИДЫ НЕФОРМАЛЬНЫХ ПОСТРОЕК	
МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	19
ЭМПИРИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ	22
О КРАСНОДАРЕ И ЕГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТАХ	
КАК ВЫГЛЯДЯТ НЕФОРМАЛЬНЫЕ ПРАКТИКИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В КРАСНОДАРЕ? МКР МУЗЫКАЛЬНЫЙ КАРАСУНСКИЕ ОЗЕРА РАЙОН АЭРОПОРТА	
ВЫВОДЫ	46
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ	59

АКТУАЛЬНОСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

АКТУАЛЬНОСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Городское развитие часто мыслится исключительно как прерогатива городских планировщиков и городских властей, а также крупных девелоперов. Действительно, эти группы акторов городского развития в значительной степени влияют на происходящие в городе изменения, так как они обладают большей властью и ресурсами для вмешательства в городское пространство. Однако есть и другие акторы, влияющие на траектории пространственного развития города и реализующие это развитие вне установленных институциональных рамок. Изучение этого **внесистемного аспекта городского развития** является важным для понимания происходящих в городе процессов.

Неформальное развитие городов активно изучается городскими исследователями. Традиционно оно изучалось на примере городов Глобального Юга, где неформальность проявляется наиболее ярко. Затем, когда исследователи стали примерять существующую теорию неформальности на города Глобального Севера, стало понятно, что за появлением внешне схожих по своим морфологическим и функциональным признакам построек и районов стоят разные процессы и причины (Alterman & Calor, 2020). В России же, где специфика городского развития отличается от привычного разделения на Глобальный Север и Глобальный Юг, тематика неформального городского развития изучена недостаточно.

Краснодарский край занимает второе место после Московской области **по количеству самостроев в официальном реестре самостроев.** Однако точное количество объектов самовольного строительства в Краснодаре и Краснодарском крае трудно оценить. По официальным данным, зарегистрировано 44 объекта с соблюдением сроков, 25 объектов с нарушением сроков, а также 215 «проблемных объекта». По оценкам администрации Краснодарского края, около 30% жителей региона, приобретавших квартиры по договору долевого строительства, живут в самостроях*.

Изучение моделей взаимодействия городских властей и неформального сектора городского развития может способствовать более глубокому пониманию характера проводимой городской политики, ее слабых и сильных сторон.

Список сокращений:

ЗУ	Земельный участок
МКД	Многоквартирный дом
ИЖС	Индивидуальное жилое строительство
УДС	Улично-дорожная сеть
ГО	Городской округ
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ПКК	Публичная кадастровая карта
ГП	Генеральный план
ПЗЗ	Правила землепользования и застройки
ВРИ	Вид разрешенного использования ЗУ
УВРИ	Условный вид разрешенного использования ЗУ
ОПР	Объемно-пространственный регламент

ПРОБЛЕМАТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

КОНЦЕПТУАЛИЗАЦИЯ ПОНЯТИЙ

неформальные практики + развития территорий

действия акторов в отношении объектов недвижимости, соответствующие одному из условий:

- 1) нарушение установленного вида разрешенного использования земельного участка;
- 2) превышение соответствующих предельных параметров (например, процент застроенности участка, высота объекта и др.);

существование неформальных практик и распространение явления самовольного строительства в Краснодаре определило **характер трансформаций**, происходящих в городе.

наблюдаемая концентрация объектов самовольного строительства выделяет отдельные городские территории, для которых неформальность становится ключевым критерием развития.

возникает конфликт между множеством городских акторов, в том числе властью, для которой видение развития города может значительно отличаться и вступать в противоречие с действиями жителей.

Почему неформальные практики, а не объекты самовольного строительства?

- 1) употребление термина «**практики**» определяет важность изучения не только градостроительного аспекта нарушений, но и системы взаимоотношений и связей, которые данное явление порождает;
- 2) некоторые условия отнесения к самовольной постройке (отсутствие архитектурно-планировочного задания, разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию) довольно сложно зафиксировать и отследить; их нарушения не так выражены в пространстве и могут не порождать практики и систему отношений в отношении объектов, существующих за рамками действующего законодательства;
- 3) определение объектов самовольного строительства в законодательстве и практика признания существующих зданий и сооружений таковыми в российских городах почти никак не соотносятся. Построенные с нарушениями объекты сегодня продолжают существовать в разных плоскостях — **легального/нелегального статусов**, имея свои особенности в правовом, экономическом и социальном разрезе. Именно поэтому мы определяем наш объект исследования через **неформальность**, желая глубже взглянуть и разобраться в природе существования объектов, прямо или косвенно нарушающих градостроительное законодательство.

ПРОБЛЕМАТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования

неформальные практики
развития территорий

Предмет исследования

роль неформальных практик развития
территорий в трансформации
городской среды Краснодара

Цель

систематизировать типы нарушений и выявить закономерности их пространственных, морфологических и качественных признаков

Задачи

- рассмотреть теоретические аспекты неформальности в городских исследованиях и возможные причины их появления и распространения;
- изучить как объекты, являющиеся пространственным выражением неформальных практик, сегодня существуют в правовой, экономической и институциональном разрезе;
- выявить несоответствия характеристик застройки существующим регламентам и нормам, определить типологию существующих в Краснодаре нарушений и потенциальные зоны интереса (кейсы) на их основе;
- рассмотреть и систематизировать возможные причины появления и распространения неформальных практик развития территорий в Краснодаре.

ГИПОТЕЗЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Гипотезы о природе самовольного строительства в Краснодаре

H1.1 Самовольное строительство в Краснодаре существует и пространственно распределено в разных частях города

H1.2. К возникновению самовольного строительства приводят различия стратегий и тактик акторов в отношении городского публичного пространства, связанные с их мотивациями, убеждениями и возможностями. Они могут вести и выражаться в несогласии собственника с нынешними правовыми регламентами (при этом, у всех заинтересованных сторон свои мотивы и возможности действий)

Гипотезы о стратегиях и тактиках агентов (как причины возникновения неформальных практик)

общие условия

H2.1. (юр.) Отсутствие ясного понимания среди граждан *ключевых принципов земельного законодательства* (Кузнецов, 2020)

H2.2. (юр-полит.) Несогласованная нормативно-правовая база (противоречие между процедурой изъятия и легализации неформальной собственности)

стратегии

H3. Стратегия органов публичной власти заключается в смешанной политике игнорирования, легализации и противодействия — наблюдается отсутствие выработанного алгоритма принятия решений

тактики

H4.1. (эконом.) Экономическая вынужденность Местные жители желают превратить свой участок в актив и площадку для предпринимательской деятельности, но не осознают необходимость учета правил и регламентов

H4.2. (соц.) Существование мест скопления неформальных практик в пространстве связано с убеждением в низком уровне контроля (административного и социального)

H4.3. (соц.) В местах концентрации самовольного строительства происходит формирование сообществ собственников, реализующих неформальные практики

ЧТО ТАКОЕ НЕФОРМАЛЬНЫЕ ПРАКТИКИ В ИССЛЕДОВАНИИ ГОРОДА?

обзор литературы

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕФОРМАЛЬНОГО И ОСНОВНЫЕ ОПТИКИ РАССМОТРЕНИЯ НЕФОРМАЛЬНОГО

Неформальное развитие городов, или неформальная урбанизация, по-разному определяется в сфере городских исследований. Обычно под этими терминами подразумевается вид городского развития, который происходит вне установленных правил и не подчиняется существующему регулированию (Perlman, 1979; Feige, 1990; Portes and Haller, 2005; Mohanty, 2019). Чаще всего такой вид городского развития проистекает из условий локального рынка и особенностей экономического развития территории и характеризуется отсутствием формальных правоотношений земельного участка и построек, возведенных на нем. Обычно про неформальную урбанизацию говорят в контексте процессов, происходящих в развивающихся странах и странах Глобального Юга, и связывают ее с процессами миграции сельского населения в города при отсутствии должного контроля со стороны городских властей и нехватке ресурсов для обеспечения стремительно растущего населения жильем (Roy & AlSayyad, 2003).

В академической литературе долгое время доминировали два видения неформальности:

1. **Неформальность как кризис** (Hall & Pfeiffer, 2000). Один из ключевых вызовов 21 века – «неформальный гипер-рост» городов (informal hypergrowth). Холл и Файфер считают, что этот феномен свойственен городам Глобального Юга, причем из-за миграции эти практики перекидываются и на города развитых стран, тем самым превращая и их в неуправляемые города.

2. **Неформальность как «героическое предпринимательство»** (De Soto, 1989, 2000). Неформальная экономика является спонтанным и изобретательным ответом на неспособность государства удовлетворять базовые потребности необеспеченных групп населения. Де Сото считает неформальный сектор искусственно отрезанным от формального с помощью «правового апартеида», из-за которого представители этого сектора не могут свободно торговать своими активами в формальной системе капиталистических финансовых операций. Поэтому автор концепции выступает за политики легализации неформального: в его представлении, формализация собственности позволит моментально увеличить активы бедного населения и даст им возможность участвовать в формальных рыночных отношениях.

Однако Ананья Рой критикует оба этих видения по нескольким причинам. Во-первых, неформальность в обоих подходах практически приравнивается к бедности. Во-вторых, в обоих подходах неформальность (как и бедность в целом) концептуализируется как результат изоляции от глобального капитализма. В-третьих, оба этих подхода позволяют возложить ответственность за бедность на самих бедных. Рой считает, что именно у государства есть власть определять, что является неформальным, а что таковым не является. Подобное представление подразумевает, что неформальность является политическим конструктом. (Roy, 2005).

ПРИЧИНЫ РАСПРОСТРАНЕНИЯ НЕФОРМАЛЬНОГО И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ НЕФОРМАЛЬНЫХ РАЙОНОВ

Распространение неформального развития городов происходит по нескольким причинам. Во-первых, оно зачастую является более выгодным с экономической точки зрения для многих акторов. Так, жители-застройщики экономят на строительстве (порядка 30-50% от обычной стоимости строительства). Городские власти экономят на строительстве социального жилья. Выгоду получают и другие застройщики и представители локальных бизнесов (Devlin, 2018).

Во-вторых, помимо экономической выгоды, важным фактором, из которого проистекает распространение неформального городского развития, является недоверие жителей к властям; противоречие их интересов, а также сопротивление жителей любым внешним вмешательствам со стороны властей (Ndukui, 2013). Ричард Харрис связывает возникновение неформальности с 4 факторами, которые он делит на две подгруппы (Harris, 2018):

1. **Жители** не могут / не хотят следовать установленному регулированию.
2. **Власти** не могут / не хотят обеспечить исполнение регулирования.

В результате территории неформального развития зачастую оказываются за рамками программ по модернизации городской инфраструктуры и жилья, коммуникация между жителями этих территорий и городскими властями становится минимальной, вследствие чего возникает неосведомленность жителей и властей о мотивах, потребностях и желаниях друг друга (Ndukui, 2013). Все это затрудняет дальнейшие процессы включения районов неформального развития в жизнь города.

Любые действия властей вызывают отторжение у жителей, так как весь процесс оказывается сильно политизирован. При этом ситуация осложняется еще и тем, что, как правило, существует дефицит свободных земельных участков и жилья для отселения жителей неформальных районов и построек, а права на собственность на таких территориях оказывается очень сложно легализовать (Карбаинов, 2014).

Одна из главных проблем формализации городской неформальности заключается в том, что она это часто приводит к переселению наиболее уязвимой части неформальных поселений. Более высокодоходные группы могут начать заселять формализованные районы, постепенно вытесняя бедных (джентрификация). В результате формализации может сильно вырасти цена на землю, что также усложняет доступ к земле малообеспеченным группам населения (Roy, 2005).

ПОЛИТИКИ ВЛАСТЕЙ ПО ОТНОШЕНИЮ К НЕФОРМАЛЬНОМУ

Городские власти могут применять несколько видов стратегий в отношении неформального:

1. пытаться искоренить незаконные поселения и несанкционированное строительство:: проводить «силовое» вмешательство или вести переговоры
2. игнорировать факт существования неформального и закрывать на это глаза
3. стимулировать появление неформального
4. адаптировать и легализовывать неформальное (Harris, 2018; Gonçalves & Gama, 2020).

Ананья Рой, считая, что простая формализация неформального ведет к целому комплексу проблем, предлагает ввести два принципа для городских политик по отношению к неформальным районам:

1. **Исключение из регулирования** (regulatory exceptions).

Пример-рекомендация: вводить 5-летний мораторий на земельные и градостроительные кодексы, чтобы за этот переходный период провести нормальную инфраструктуру, а также обеспечить финансовые механизмы, с помощью которых можно было бы модернизировать неформальные поселения до состояния, соответствующего требованиям кодексов и регламентов. То есть, ключевой особенностью такой политики является **постепенность ввода регулирования**.

2. **Исключение из регулярности** (regularity exceptions).

Проблема простой легализации заключается в том, что она сразу накладывает обязательство регулярных платежей, и именно это обстоятельство часто является причиной переселений жителей неформальных поселений – у них нет стабильного источника дохода, поэтому они не могут обеспечить регулярность платежей. Соответственно, наблюдается, что дело не в доступности жилья как такового, а в несовпадении «временных ритмов платежей»: нерегулярность работы не сочетается с необходимостью регулярно платить за жилье.

Само неформальное развитие может производиться:

1. **Активно.** Активное производство неформального подразумевает сознательные действия акторов, выходящие за рамки официального легального поля.
2. **Пассивно.** Пассивное производство неформального связано с принятием новых законодательных норм, в результате которых уже существующее формальное может превратиться в неформальное (Harris, 2018).

Два исключения:

исключение из регулирования (regulatory exceptions)

исключение из регулярности (regularity exceptions).

НЕОДНОРОДНОСТЬ НЕФОРМАЛЬНОСТИ И ВИДЫ ЕЕ ПРОЯВЛЕНИЯ

Слово «неформальность» подразумевает бинарность: есть формальное – то, что находится в границах существующих законодательных рамок, а есть неформальное – то, что за эти рамки выходит. Но неформальное может быть очень разным в своей «неформальности». Чтобы показать эту неоднородность и разнообразность неформального, Харрис выделяет несколько видов неформальности. Есть четыре порога, которые разделяют пять модификаций неформальности.

1. **Непроявленная**, латентная (latent). Это «потенциальная» неформальность, которая вскоре может появиться из-за введения какого-либо регулирования (первый порог). Это регулирование может распространяться либо на новую территорию, либо на виды экономической деятельности (например, новое регулирование при аренде). Эта модификация неформальности возникает в момент, когда всерьез начинают обсуждаться какие-то нововведения в законодательство, которые могут привести к появлению неформального.
2. **Рассеянная** (diffuse). Небольшие, мелкие нарушения регулирования, которые очень сложно отследить. При этом жители и другие акторы обычно пытаются остаться незамеченными для государства и городских властей, не привлекать внимания. Примеры того, как жители пытаются быть незаметными: владелец недвижимости пристраивает помещение или сдает в аренду подвальные помещения без специального разрешения; просить заплатить наличными, чтобы избежать уплаты налогов; организовать бизнес в своем доме, несмотря на то, что в зонировании разрешено только жилье. Часто власти намеренно игнорируют такого рода нарушения, так как бороться с ними слишком трудно.
3. **Плотно встроенная** (embedded). Эта модификация появляется после прохождения второго порога, который заключается в возникновении организованных действий. Это чаще всего включает три аспекта: кооперацию, физическую концентрацию и «народную легитимность».
4. **Ярко проявленная** (overt). Эта модификация появляется в результате более четкой организации. У неформальных поселений появляются лидеры – выбранные или самопровозглашенные. Часто эта организация нужна для того, чтобы противостоять властям, пытающимся бороться с неформальностью. В долгосрочной перспективе цель такой организованной неформальности может заключаться в том, чтобы сохранить поселение и, возможно, со временем формализовать его. Когда неформальность становится ярко проявленной, она окончательно выходит из тени и становится объектом политики властей (стратегия властей может быть разной).
5. **Доминирующая** (dominant). Эта модификация появляется, когда неформальное настолько распространяется, что становится доминирующей формой городского развития. В такой ситуации власти не контролируют ситуацию и уже редко пытаются подавить неформальное, а ищут способы обеспечить сосуществование с неформальным, что нередко порождает коррупцию.

НЕОДНОРОДНОСТЬ НЕФОРМАЛЬНОСТИ И ВИДЫ ЕЕ ПРОЯВЛЕНИЯ



Модификация	Социальный охват	Территориальный охват	Внешняя различимость
Непроявленная	Индивидуальный	Узкий	Умеренная
Расплывчатая	Индивидуальный	Узкий	Низкая
Устоявшаяся	Групповой	Широкий	Умеренная
Ярко проявленная	Групповой	Широкий	Высокая
Доминирующая	На уровне общества	Повсеместный	Очень высокая

Теория, выдвинутая Ричардом Харрисом, важна для данного исследования потому, что она хорошо показывает, что неформальность неоднородна, она может принимать очень разные формы. В рамках данного исследования мы изучаем неформальность в ее разнообразии, пытаемся типологизировать изучаемые кейсы неформального развития. Кроме того, теория Харриса хорошо демонстрирует связь пространственных характеристик неформальности с социальными процессами (формирование социальных связей, возникновение коллективного действия, взаимодействие между разными акторами).

Неформальность часто **воспринимается исключительно как проблема землепользования**, и поэтому решения ищутся в том, чтобы восстановить порядок в этой области и формализовать неформальное. Однако не менее важными являются и вопросы **социальной справедливости**. В случае с неформальностью классическая «собственническая модель владения имуществом» (ownership model of property) в большей степени проявляется в «праве исключать», а жители неформальных поселений противопоставляют этому свое «право не быть исключенными» (Roy, 2005). В данном исследовании также важно не только формально разобраться в правовых аспектах, связанных с землепользованием, но и изучить социальные процессы, происходящие на территориях неформального развития в Краснодаре.

ВИДЫ НЕФОРМАЛЬНЫХ ПОСТРОЕК

Неформальными постройками могут называться разные типы сооружений, различающиеся по своим морфологическим и функциональным характеристикам. В зависимости от действий, произведенных с объектом, изменения можно разделить на два основных вида:

1. Дополнения. В этот вид изменений входят пристройки и надстройки, сооруженные с целью увеличить площадь помещений постройки.
2. Реновация. В этот вид изменений можно включить замену временных конструкций на постоянные, использование постройки не по назначению, функциональное разделение постройки, нелегальное подключение к городским системам коммуникаций (Dovey & Kamalipour, 2017).

В российском законодательстве оба вида изменений подпадают под термин «реконструкция», который определяется в градостроительном кодексе как «изменения параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройкой, перестройкой, расширением объекта капитального строительства, а также заменой и (или) восстановлением несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (ст. 1 ГрК РФ).

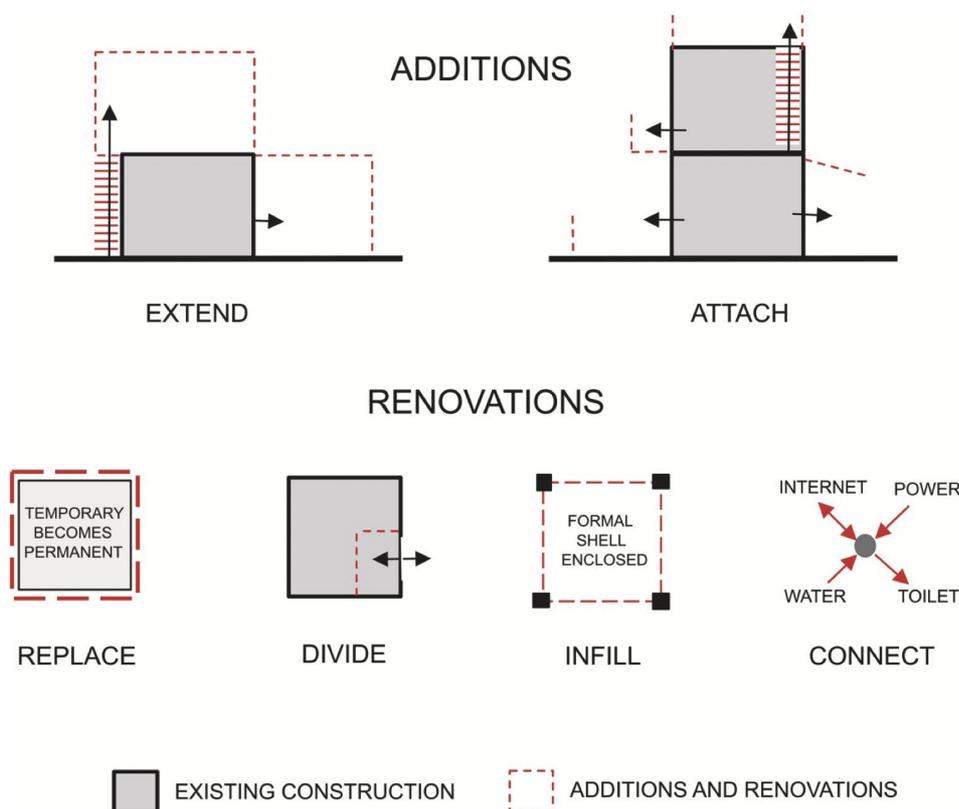


Рисунок 1. Типология инкрементальных изменений в неформальных постройках. Источник: Dovey & Kamalipour, 2017

КАК МЫ ИССЛЕДУЕМ НЕФОРМАЛЬНЫЕ ПРАКТИКИ В КРАСНОДАРЕ?

**методология
исследования**

МЕТОДОЛОГИЯ

Цели и задачи исследования определяют выбор инструментов для изучения объекта. В ходе рассмотрения самовольного строительства в Краснодаре были применены различные методы.

Методология обсуждалась на научном семинаре, проведенном на базе ФГРР НИУ ВШЭ 2 декабря 2021 года. На нем, при участии экспертов и консультантов Факультета, завершилось формирование набора инструментов для анализа, а также структуры исследования.

Исследование включает:

- 1) анализ социально-экономических показателей
- 2) анализ градостроительных документов и элементов системы территориального планирования
- 3) внутригородское наблюдение (посредством визуальных панорам интернет ГИС-ресурсов)
- 4) пространственный анализ в ГИС (построение карт плотности и распределения объектов, выявление кластеров)
- 5) глубинные интервью с представителями основных коллективных акторов процесса.

СТРУКТУРА ЭМПИРИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Изучение положения Краснодара и его общей градостроительной политики
2. Исследование морфологии самовольных построек
3. Выделение территориальных кластеров самовольного строительства в Краснодаре
4. Анализ положения выделенных территорий в градостроительном контексте города
5. Интервью с экспертами, администрацией, активистами и жителями и уточнение гипотез
6. Выводы

МЕТОДОЛОГИЯ

Глубинные интервью

Для проверки гипотез и описания конфликта с разных точек зрения были проведены 6 глубинных структурированных интервью с экспертами, активистами и жителями Краснодара. Предварительно составлен гайд интервью, включающий несколько вариантов набора вопросов исходя из особенностей целевой группы, к которой принадлежит информант.

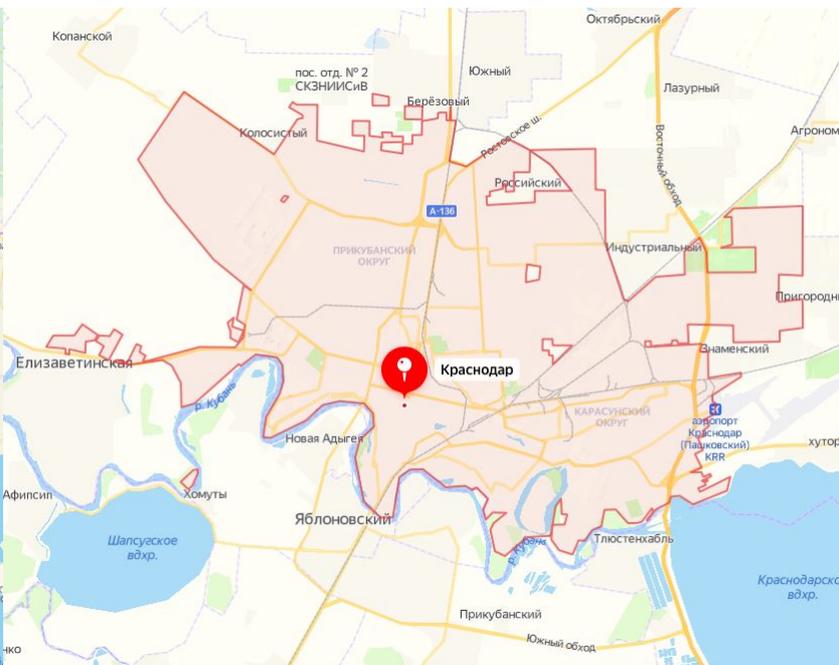
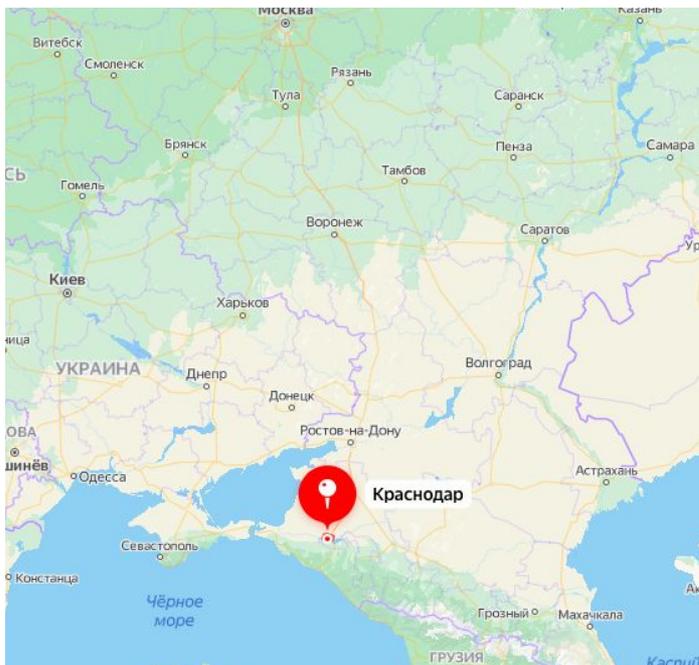
Табл. Информация об информантах

Информант	Пол	Возраст	Род деятельности
И1	женщина	31	Архитектор, ранее работала в администрации Краснодара
И2	мужчина	24	Сотрудник «Городских проектов» в Краснодаре, активист
И3	женщина	61	Предприниматель, общественный деятель.
И4	женщина	37	Член градостроительного совета при губернаторе Краснодарского края, общественный деятель
И5	женщина	45	Доцент Высшей школы урбанистики, с Краснодаром напрямую не связана
И6	женщина	30	Художница, родилась в Краснодаре, живет в мкрн. «Музыкальный»

О КРАСНОДАРЕ И ЕГО ГРАДОСТРОИ- ТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТАХ

**эмпирическое
исследование**

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОДАРА



Краснодар — административный центр Краснодарского края

- 120 км от Черного моря
- Население: **1 037 888 человек**
- Площадь: **841,36 кв. км**
- В состав ГО входит 30 поселений: город Краснодар и 29 сельских поселений
- Разделен на 4 внутригородских округа

Краснодар — один из крупнейших городов России, имеет статус города-миллионника и является столицей одного из наиболее экономически развитого региона России.

Комфортные климатические условия, культурные и экономические возможности делают Краснодар привлекательным городом для жизни. На протяжении последних десятилетий наблюдается положительная динамика численности населения города, в том числе, обусловленная миграцией из других регионов.

Экономист Наталья Зубаревич еще в 2017 году отметила, что Краснодар входит в небольшой список российских городов, имеющих преимущества в развитии: высокий рост населения, самый большой душевой оборот торговли, максимальные душевые

инвестиции и объем ввода жилья, агломерация города имеет наиболее значительный потенциал развития.

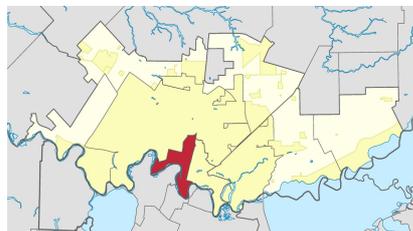
Численность населения ГО Краснодар



Бурное экономическое развитие значительно увеличивает нагрузку на территориальные ресурсы города и существующую инфраструктуру. Это ставит новые вызовы для местных инструментов городского планирования.

Источники: Яндекс Карты, Росстат, ССЭР Краснодара до 2030 г.

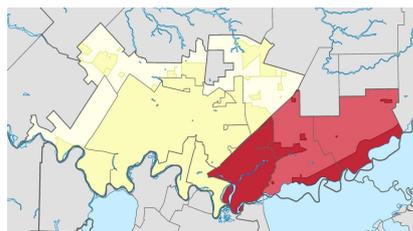
Внутригородское деление Краснодара



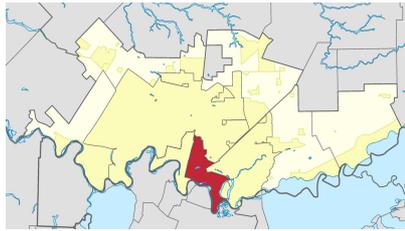
Западный
Население
181 450 человек
Площадь
22 кв. км



Прикубанский
Население
385 086 человек
Площадь
474 кв. км



Карасунский
Население
282 254 человек
Площадь
152 кв. км
Расположен рядом
с Краснодарским
водохранилищем



Центральный
Население
189 098 человек
Площадь
28,5 кв. км
Включает
исторический центр

Базовые отрасли

45% розничная торговля
40% промышленность: обрабатывающие производства
положительная динамика промышленного производства

Трудовая занятость

21,7% торговля
18,8% промышленный комплекс
8% строительство
положительная динамика среднегодовой численности населения, занятого в экономике города

Малое и среднее предпринимательство

200 тыс. чел численность работников или **32%** всей трудовой занятости
торговля — основное направление

Жилищный фонд

положительная динамика по вводу жилых домов в эксплуатацию

87% доля МКД в новом строительстве
34,2 кв. м общая площадь жилых помещений, приходящихся на одного жителя в городской местности
47,6 тыс. руб уровень стоимости 1 кв. м на рынке жилой недвижимости (ниже в сравнении с другими городами и регионами России)

Строительство

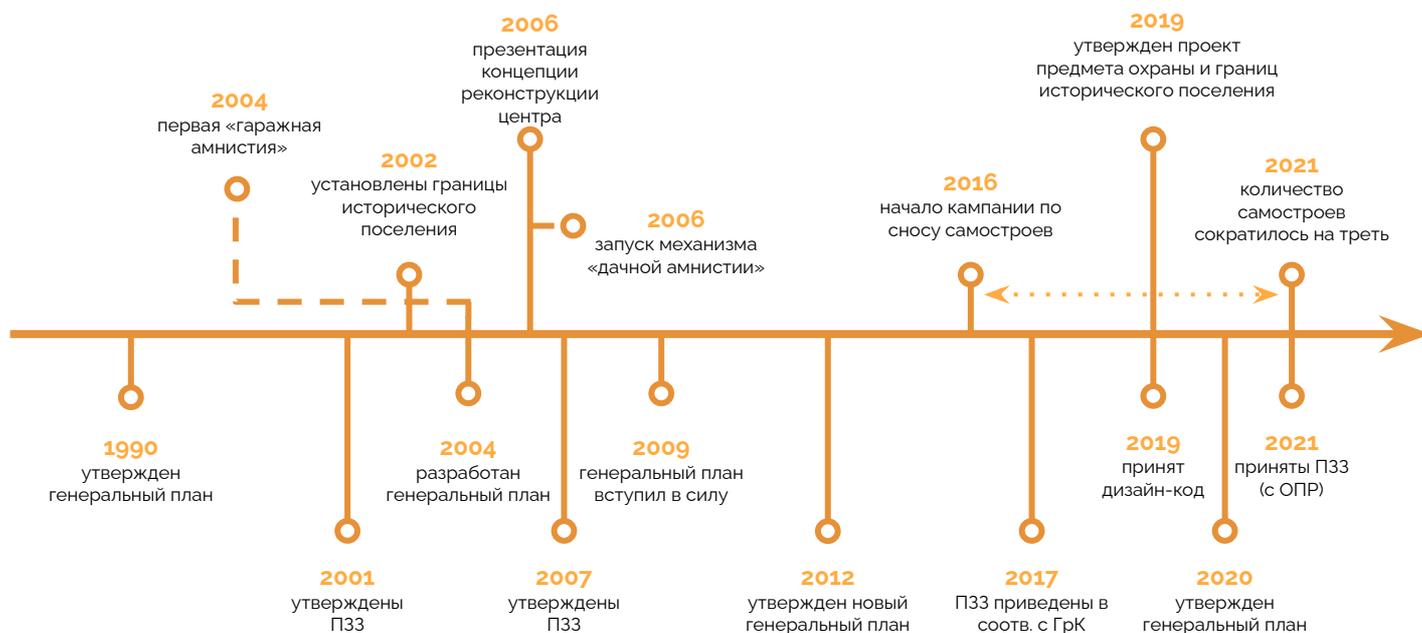
существование точечной застройки
дефицит свободных земельных участков
нехватка мощностей инженерной инфраструктуры

Эффективность оказания государственных услуг

сокращение сроков и снижение количества требуемых процедур

56 дней — среднее время подключения к электросетям
50 дней — среднее время получения разрешений на строительство
10 дней — среднее время регистрации прав собственности юридических лиц и ИП на недвижимое имущество
31 день — среднее время прохождения процедуры постановки на кадастровый учет

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РАЗВИТИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ



Реализация строительных проектов — через внесения точечных изменений в документы

Частая смена контекста — отсутствие качественных изменений

С 1990-х годов в Краснодаре реализуется градостроительная политика, связанная с частым переутверждением документов территориального планирования и градостроительного зонирования. Подготовка и утверждение документов связаны с частой сменой власти и изменением федерального контекста.. Как следствие, можно сделать вывод об отсутствии у города единой стратегии долгосрочного развития и проведении непоследовательной градостроительной политики.

До появления первых правил землепользования и застройки все новое строительство развивалось полностью бесконтрольно и в непрозрачных условиях. Решения принимались отдельными уполномоченными лицами, что могло приводить к коррупции и отсутствию правовых гарантий.

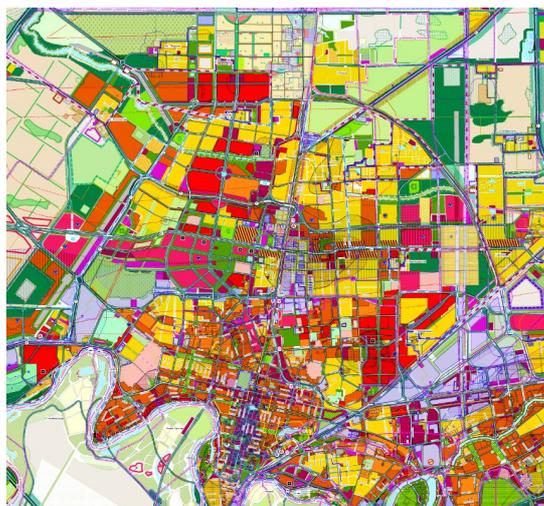
«У Генплана странное положение. Каждый новый назначенец (новый глава департаментов, новые мэры) декларируют полное соблюдение регламентов и планов развития, но затем что-то идет не по плану» (И2)

«На генеральный план не обращали внимания, изменения вносили каждую неделю, был частный институт – изменения кусками только в карту функционального зонирования, но никто не менял коммунальную и социальную инфраструктуру» (И3)

ЛОГИКА РАЗВИТИЯ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Генеральный план 2012 (-2017)

Решение городской Думы
Краснодара от 26.01.2012 № 25



До 2025:

население — 960 тыс. чел.
реальность к 2019 — 1440 тыс. чел.
нового жилья — 9000 тыс. кв. м реальность к
2019 — 25000 тыс. кв. м
размещение новой застройки на
неосвоенных территориях, при этом:
уменьшение объема ИЖС
реальность: значительный рост

За период с 2012 по 2019 гг. ввод жилья составил более 20 000 тыс. кв. м общей площади, в то время как Генеральный план предполагал строительство порядка 9 000 тыс. кв. м жилья до 2025 г. Новое строительство в основном происходило за счет освоения периферийных территорий под многоэтажные жилые районы, имеющие плохую связность с центром города и недостаточную обеспеченность инфраструктурой. Положения Генерального плана 2012 г. предусматривали уменьшение объемов строительства индивидуальной жилой застройки. В реальности за последние годы объем ввода индивидуальной застройки вырос и продолжает расти.

По темпам роста численности населения Краснодар — на 1 месте среди крупнейших городов России и показывает колоссальные темпы прироста. При этом значение численности населения муниципального образования, согласно Федеральной службе государственной статистики, значительно ниже, чем по оценке Управления МВД России по г. Краснодару — расхождение составляет примерно 30 %.

Неформальные практики развития территорий:
реальность против регламентов. Кейс Краснодара.

Генеральный план 2020

Решение городской Думы
Краснодара от 02.09.2020 № 100



До 2040:

население — 3200 тыс. чел.
нового жилья — 35000 тыс. кв. м
размещение новой застройки на неосвоенных
территориях в сельских населенных пунктах
и в городе (4,5 тыс. га):
72,3 % — многоэтажного и среднеэтажного,
13,1 % — малоэтажного,
14,6 % — индивидуального строительства

«Разрешение на строительство получено до принятия Генерального плана. А закон обратной силы не имеет – разрешение уже дано. Тем, кто внутри не варится, кажется, что хаотичная застройка продолжается» (И4)

«Нет денег для реализации ГП с точки зрения инфраструктуры, потому что там огромный дефицит» (И3)



Демографический прогноз при любых вариантах развития предполагает сильный рост населения. При этом тренд на высотное экстенсивное развитие застройки сохраняется.

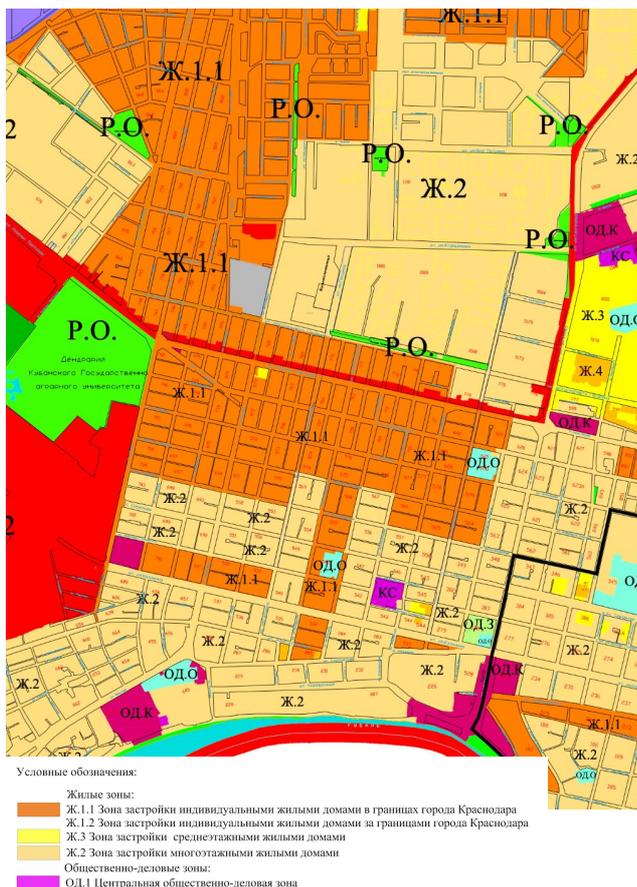


ФАКУЛЬТЕТ
ГОРОДСКОГО И
РЕГИОНАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ

· Высшая
· школа
· урбанистики ...

ЛОГИКА РАЗВИТИЯ ДОКУМЕНТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

(1) Правила землепользования и застройки от 30 января 2007 г. № 19 п. 6 (с изменениями от 28.03.2019)



Территории, фактически занятые индивидуальными жилыми домами очень часто входят в зону Ж.2, предполагающую разрешение на строительство до 24 этажных домов, а строительство ИЖС является УВРИ.

Установлены единые регламенты для территориальной зоны, независимо от вида использования.

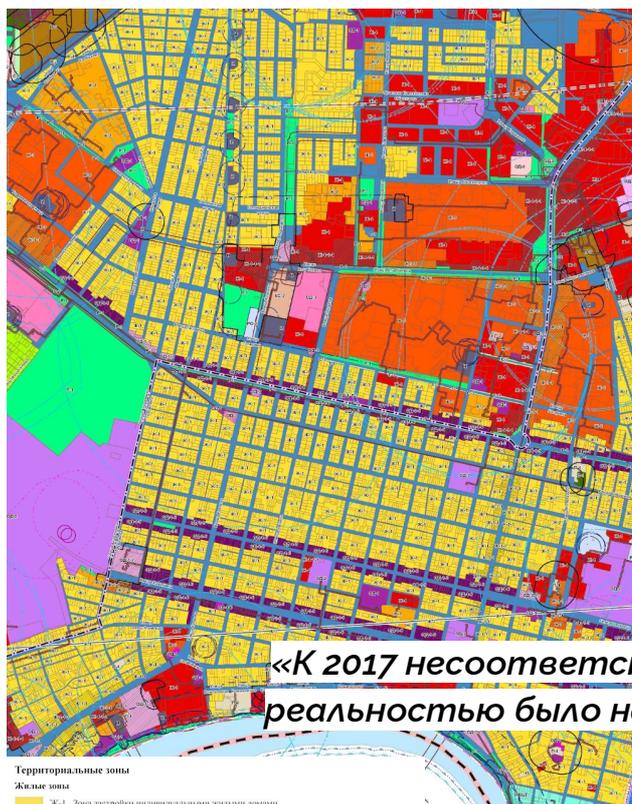
Отдельно стоит отметить то, что регламенты и старых, и новых ПЗЗ, как и везде в РФ, не находят прямого отражения в регламентах участка по ГПЗУ в связи с отсутствием необходимости указания подобных сведений в документах ЕГРН.

«ГП и ПЗЗ вообще не соответствовали друг-другу, ПЗЗ еще более зверски перерисовывался

По решению суда там где ПЗЗ не соответствовал ГП, делали в пользу ГП, что немного помогло ситуации, потому что его реже перерисовывали» (ИЗ)

Неформальные практики развития территорий: реальность против регламентов. Кейс Краснодара.

(2) Правила землепользования и застройки от 30 января 2007 г. № 19 п. 6 (в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19)



Карта градостроительного зонирования становится очень близкой к существующему землепользованию.

Предельные параметры разрешенного строительства прописаны отдельно для каждого вида разрешенного и условно разрешенного использования в каждой территориальной зоне.

Развитие центральной и срединных частей города по факту ограничено жесткими регламентами, дающими свободу застройщикам при строительстве на периферии.

Несмотря на наличие обширных территорий, где можно было получить разрешение на строительство МКД, самовольное многоквартирное строительство в Краснодаре с происходило в основном в зонах ИЖС.

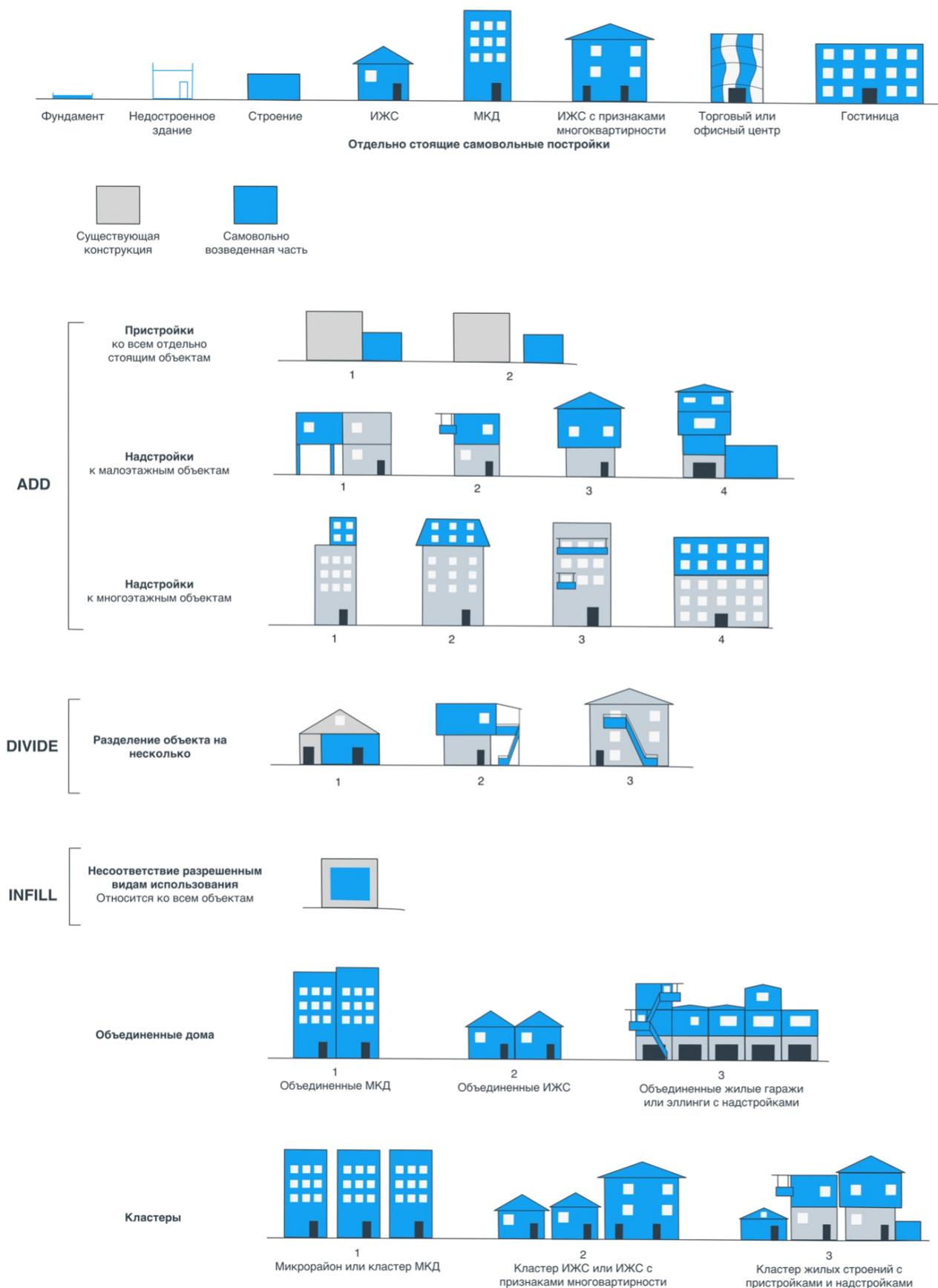
КАК ВЫГЛЯДЯТ НЕФОРМАЛЬНЫЕ ПРАКТИКИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В КРАСНОДАРЕ?

**эмпирическое
исследование**

ТИПОЛОГИЯ НАРУШЕНИЙ

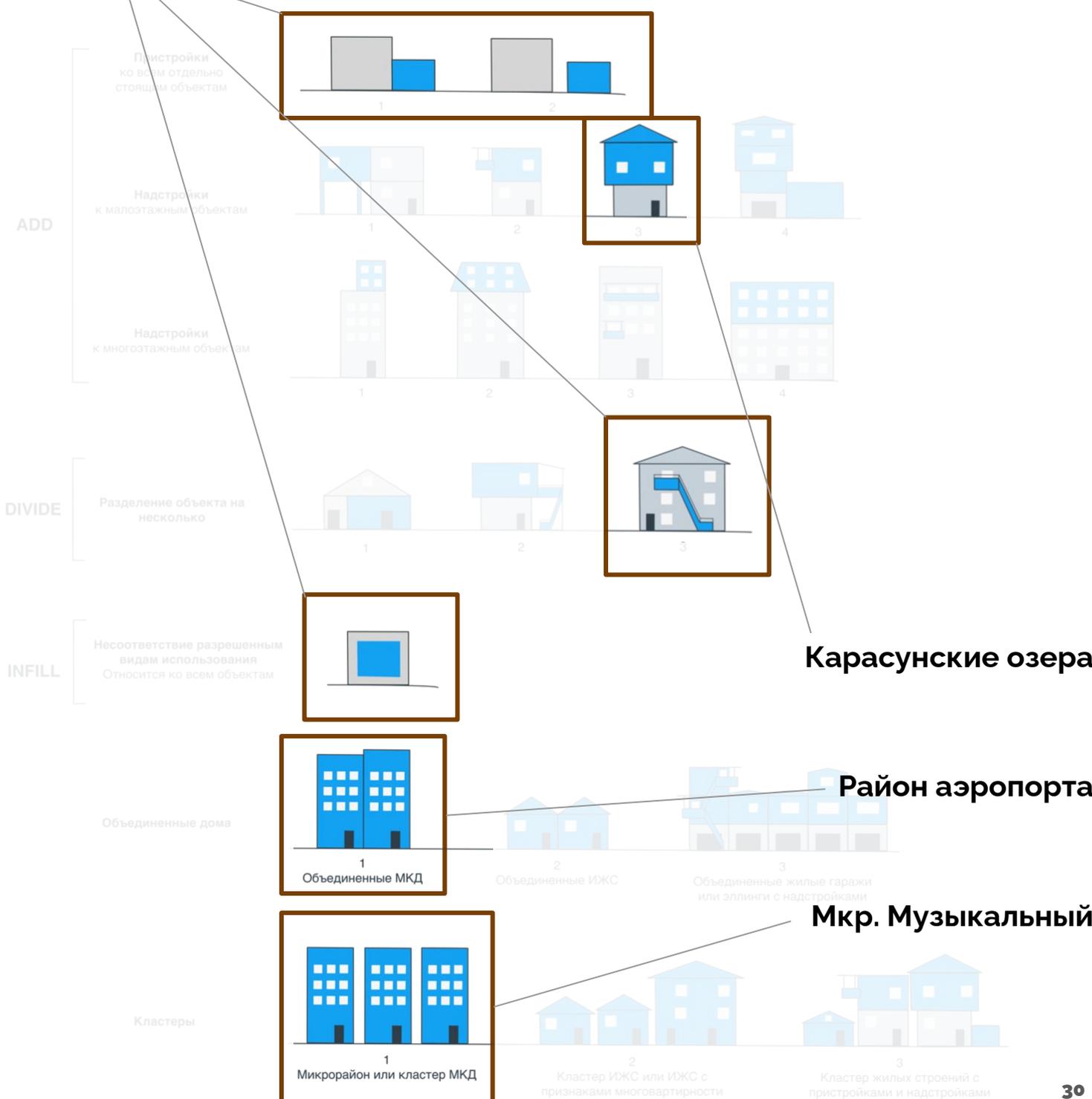
по морфологическим характеристикам

Данная типология взята из работы Мальцевой (2022), созданной по аналогии с типологией инкрементальных изменений в неформальных постройках Dovey & Kamalipour (2017). Морфологические и функциональные признаки, которые сделали постройку самовольной тоже можно различать на 'add' (пристройки и надстройки), 'divide' (разделение одного объекта недвижимости на несколько и, 'infill' (несоответствующий вид разрешенного использования). Типология основана на наблюдениях более чем за 5000 объектами самовольного строительства через Яндекс. Панорамы.



ТИПОЛОГИЯ НАРУШЕНИЙ по морфологическим характеристикам

Встречаются на всех рассмотренных территориях



ОТ ТИПОЛОГИИ НАРУШЕНИЙ — К КЕЙСАМ

В описанной типологии акцент — на морфологических и функциональных характеристиках построек, сделавших их самовольными. Но самовольная постройка — **явление более широкое**. Поэтому исследованию мы также углубились и в изучение типологии нарушений, связанных с документами, что позволило расширить круг изучаемых неформальных практик и учесть взаимовлияние связанных с ними процедур.

Самовольные постройки формально определяют через следующие типы нарушений:

- 1) частно-правовые (отсутствие права собственности на застройку земельного участка);
- 2) публично-материальные (нарушение прав третьих лиц, угроза жизни и здоровью, экологический ущерб);
- 3) формальные (нарушение земельных, градостроительных норм, строительных нормативов);
- 4) процедурные (отсутствие разрешений).

Неформальные практики — действия **акторов** в отношении объектов недвижимости, соответствующие одному из условий:

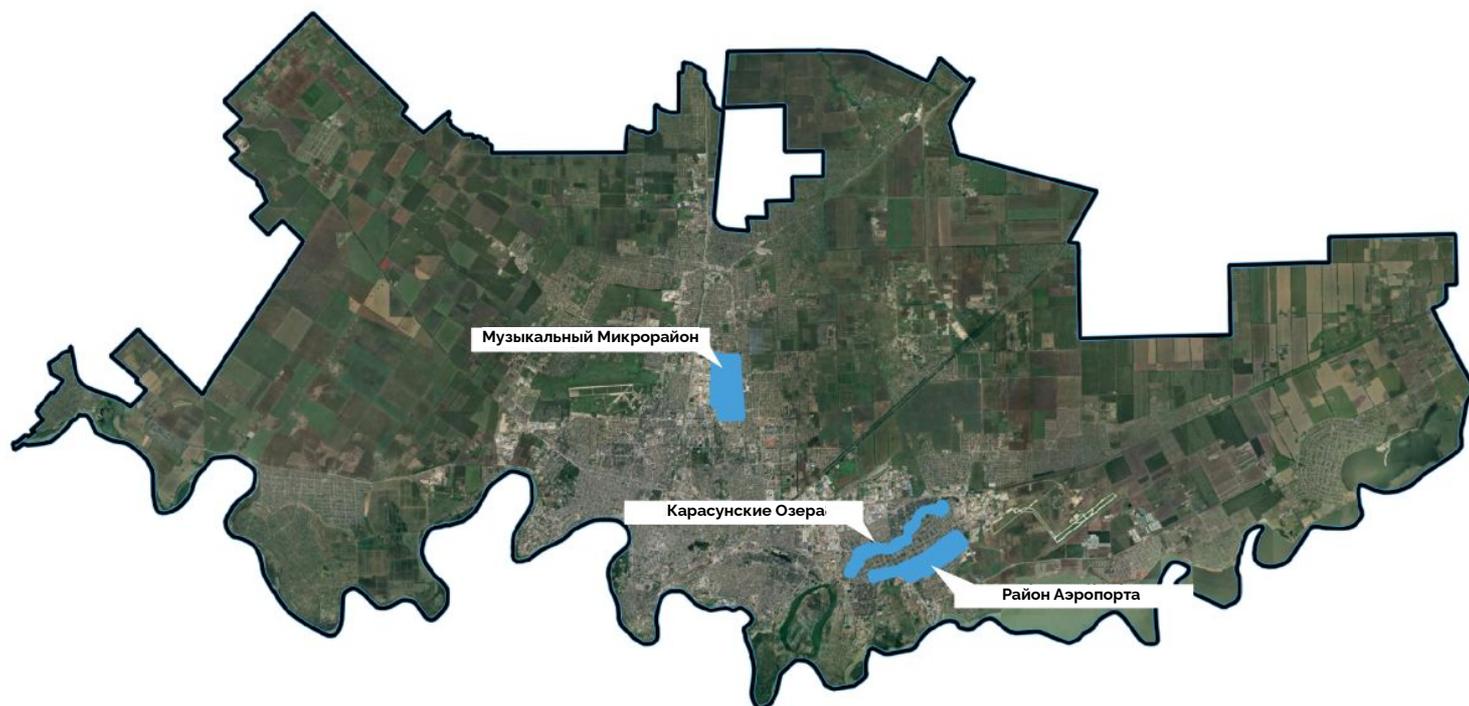
- 1) нарушение установленного вида разрешенного использования земельного участка;
- 2) превышение соответствующих предельных параметров (например, процент застроенности участка, высота объекта и др.).



Мы смотрим на объекты самовольного строительства, независимо от того, обладают ли они подобным правовым статусом, и понимаем их шире, чем они определяются в законодательстве.

Основываясь на том, что *превышение параметров, установленных в градерегламентах; нарушение вида использования, ввиду смены видов использования в различных документах и т. п.* также выносит объект недвижимости за некоторые рамки формального существования.

«Когда дозволено и нет требований и регламентации – это не значит, что нельзя, и не значит, что можно – как получится» (И4)



На территории города Краснодар можно найти множество примеров объектов, имеющих различные типы нарушений, делающих их самовольными постройками. Большую часть из них сложно отследить в пространстве, так как визуально они могут ничем не выделяться от другой застройки.

В рамках данного исследования акцент сделан на изучении ряда нарушений, который можно выявить по итогам натурного обследования и изучения их статуса в градостроительных документах.

1. Нарушение вида разрешенного использования (ВРИ)

Выявленные подтипы:

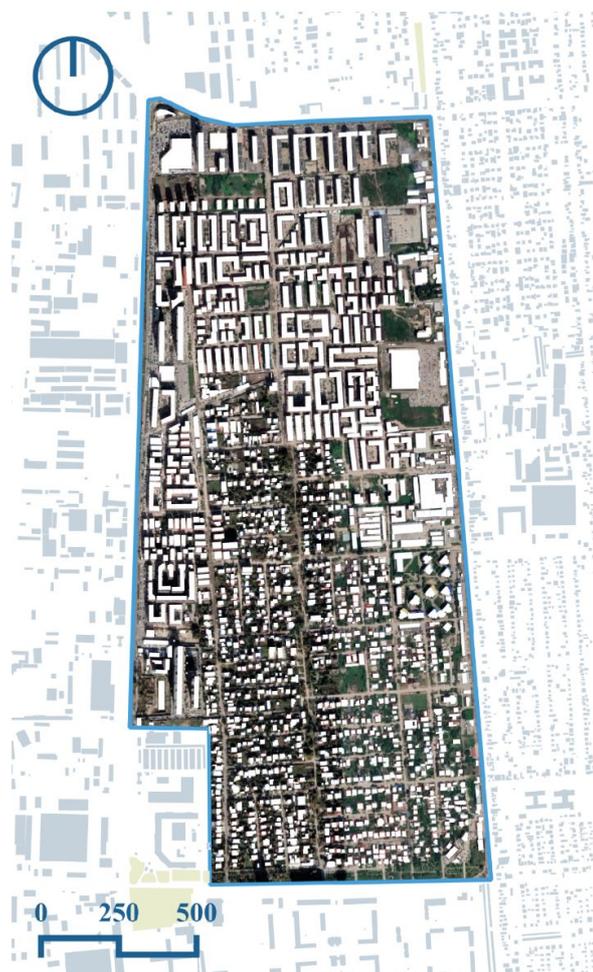
- 1) нежилое использование земельного участка с ВРИ — индивидуальное жилое строительство (размещение коммерции в ИЖС)
- 2) реализация объектов многоэтажного жилищного строительства в территориальной зоне индивидуального жилья (нарушение ВРИ в ПЗЗ и на кадастровой карте)
- 3) реализация объектов многоэтажного жилищного строительства в рекреационных и охранных зонах

2. Превышение предельных параметров застройки

Превышение максимального процента застройки участка (офисные объекты вдоль основных магистралей города, объекты многоэтажного жилищного строительства, сверхплотные территории)

МИКРОРАЙОН МУЗЫКАЛЬНЫЙ

и близлежащие территории



«Весь Краснодар состоит из музыкальных микрорайонов» (И3)



«В Музыкальном негде погулять вообще. Любой клочок земли становится импровизированным парком. При этом частные дома продолжают строиться даже сейчас, несмотря ни на что, свободной земли все меньше» (И4)

Одновременно уникальный и наиболее показательный пример распространения практик самовольного строительства в Краснодаре.

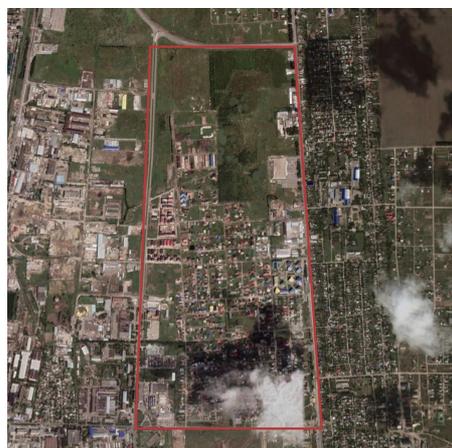
История застройки микрорайона

2002



застройка района индивидуальными жилыми домами

2010



на участках под ИЖС начали строиться многоквартирные дома

2015



2011-2015 гг. период активной застройки к северу участка, с уже выданными разрешениями на строительство МКД

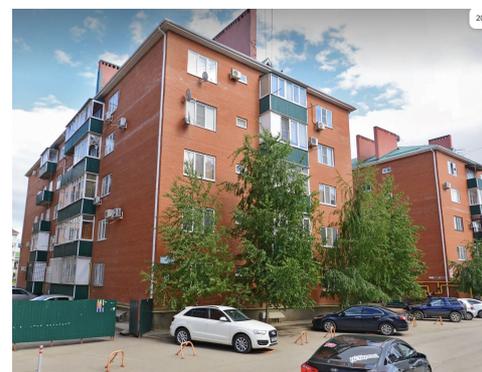
МИКРОРАЙОН МУЗЫКАЛЬНЫЙ

и близлежащие территории

Характер выраженной неформальной урбанизации: **доминирующий**
(массовый общественный и широкий территориальный характер, яркая внешняя различимость)

Основная форма застройки — многоквартирные жилые дома, смешанные с индивидуальной застройкой. В этом микрорайоне минимальное количество инкрементальных изменений (пристроек, надстроек), сами здания по факту являются самостроем, в котором наличие технических, санитарных и пожарных нарушений очевидно. Отдельно стоящие ИЖС могут быть полностью перепрофилированы под коммерческую функцию (гостиницу или магазин).

Кластеры



МИКРОРАЙОН МУЗЫКАЛЬНЫЙ

и близлежащие территории

В начале 2000-х годов на территории микрорайона выдавались участки под ИЖС, и в течение последующих десяти лет на них возводилось незаконное многоквартирное жилищное строительство. В установленном законом порядке дома в эксплуатацию не вводились и эксплуатировались на основании решения суда о признании за застройщиком права собственности на указанный дом. Большинство домов было куплено в общедолевую собственность, что делает вопрос о правах более сложным.

Важно отметить, что похожий тип застройки был отмечен не только в самом районе, но и на приближенных к нему территориях, что говорит о наличии некоторой тенденции к концентрации данных объектов в пространстве и влиянии на окружение.



В районе насчитывается более 304 многоквартирных домов, 30 из них – долгострой или объекты незавершенного строительства. По некоторым оценкам, в районе сейчас проживает минимум 15 000 человек.

Изначальным основанием для выдачи разрешений на строительство именно под ИЖС, а не МКД был высокий уровень грунтовых вод. Однако появившаяся активная среднеэтажная застройка в «Музыкальном» без учета необходимой инфраструктуры в итоге привела к многочисленным проблемам: от отсутствия нормальной ливневой канализации, перебоев с теплоснабжением и отсутствием пожарных проездов, до катастрофической нехватки школ и детских садов.

Неформальные практики развития территорий: реальность против регламентов. Кейс Краснодара.



Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа — не менее 15 м; 4 этажа — не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат — не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

То есть, помимо рассматриваемых нарушений градостроительных регламентов, в районе наиболее явно проявляются другие характеристики самовольных построек: отсутствие разрешения на строительство или ввод в эксплуатацию, нарушение строительных норм.

Построенные МКД не соответствовали необходимым параметрам для получения акта о вводе в эксплуатацию. Можно предположить три варианта событий:

- органы местного самоуправления, выдавшие разрешение на ввод в эксплуатацию закрывали глаза на существующие нарушения;
- уже на этапе обжалования решения комиссии в суде было принято решение о вводе жилья в эксплуатацию;
- продажа или сдача в аренду квартир началась без акта о вводе МКД в эксплуатацию.



ФАКУЛЬТЕТ
ГОРОДСКОГО И
РЕГИОНАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ

· Высшая
· школа
· урбанистики ...

МИКРОРАЙОН МУЗЫКАЛЬНЫЙ

и близлежащие территории



«Разрешали дробить большие земельные участки на маленькие (один на 25-50 штук) и строить их как отдельные ЖК. **Раздробил — не обязан делать инфраструктуру**»

«**Лет 5 не могли остановить историю самовольного строительства** низкого качества без инфраструктуры (без коммуникаций), эти дома вводились в эксплуатацию через суд. Нарушение всевозможных норм и правил, отсутствие контроля со стороны департамента — дешевое жилье»

«**В какой-то момент все внезапно осознали, что произошло что-то ужасное.** Стали приезжать чиновники. Самое популярное мнение было — снести. Но где взять столько денег на снос и расселение? В Краснодаре, я думаю, такое невозможно»



«Музыкальный — про людей, у кого мало денег»

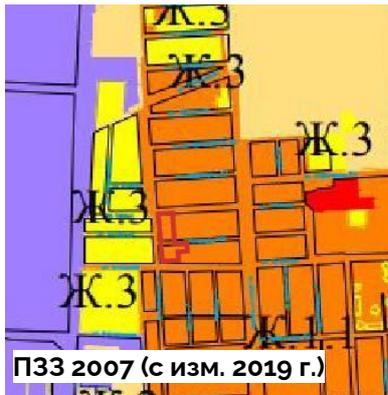
«За последние несколько лет **район маргинализировался**, стало больше подозрительных людей. Бомжи приезжают на лето в одно и то же место на пустырь, обнесенный забором, строят там временное жилье. Сейчас на этом месте небольшой ТЦ, видимо бомжам придется найти другое место»



МИКРОРАЙОН МУЗЫКАЛЬНЫЙ

и близлежащие территории

Тип нарушений 1. реализация объектов многоэтажного жилищного строительства в территориальной зоне индивидуального жилья



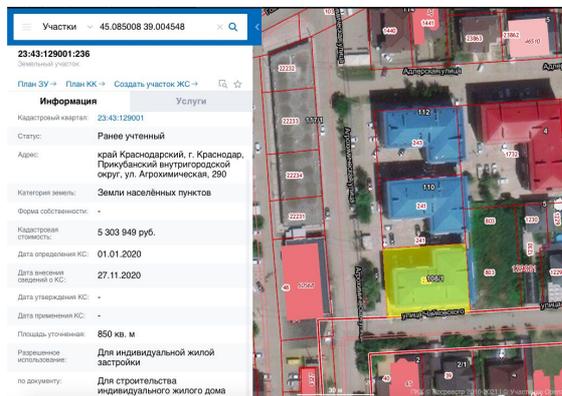
В ПЗЗ 2007 (с изм. 2019) года участки относятся к зонам:
Ж.1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара
Ж.2 Зона застройки многоэтажными жилыми домами
Ж.3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

ПЗЗ 2007 (с изм. 2019 г.)

Тип нарушений 2. значительное превышение градостроительных регламентов (в частности, процента застроенности участка)



Тип нарушений 3. несоответствие фактического использования и ВРИ в кадастре (часто совмещено с нарушениями предыдущих двух типов, но территориальная зона постфактум была изменена на многоквартирную)



ПЗЗ 2007 (с изм. 2019 г.)

МИКРОРАЙОН МУЗЫКАЛЬНЫЙ

и близлежащие территории

В последнее десятилетие местные власти более активно обсуждают проблемы самовольного строительства в публичном поле, признавая ошибки предыдущих чиновников.

Активно идет дискуссия и о будущем микрорайона Музыкальный. Проблемы постоянного затопления района должна была решить насосная станция для откачки ливневых вод и сброса их в ливневый коллектор. По словам администрации Прикубанского округа, с потоком дождевых и ливневых вод станция успешно справлялась. Практика показала, что установление этих станций проблемы не решило.

Еще одной проблемой является отсутствие улично-дорожной сети и невозможность ее обустройства из средств бюджета из-за наличия большей части земельных участков под УДС в частной собственности. Для строительства автомобильных дорог, ливневой канализации и уличного освещения в микрорайоне была разработана и утверждена документация по планировке территории.



Часть земельных участков даже удалось изъять для проведения коммуникаций и дорог, но, по словам жителей, последние попытки по изъятию этих новых участков под муниципальные нужды имеют все меньший успех, что говорит о сохранении недоверия жителей к действиям местных властей.

«Музыкальный микрорайон нам родила наша родная судебная система. Я могу сказать, что на 1 млн кв. метров, сдаваемых в 2010-2012 годах, мы имели по **400 тысяч самовольно возводимого жилья**»

Бывший первый заместитель главы Краснодара М. Фролов о масштабах проблемы самостроев*

Уникальный с планировочной, законодательной и социальной точек зрения кейс Музыкального иллюстрирует противоречивость реализации в Краснодаре практик городского развития.

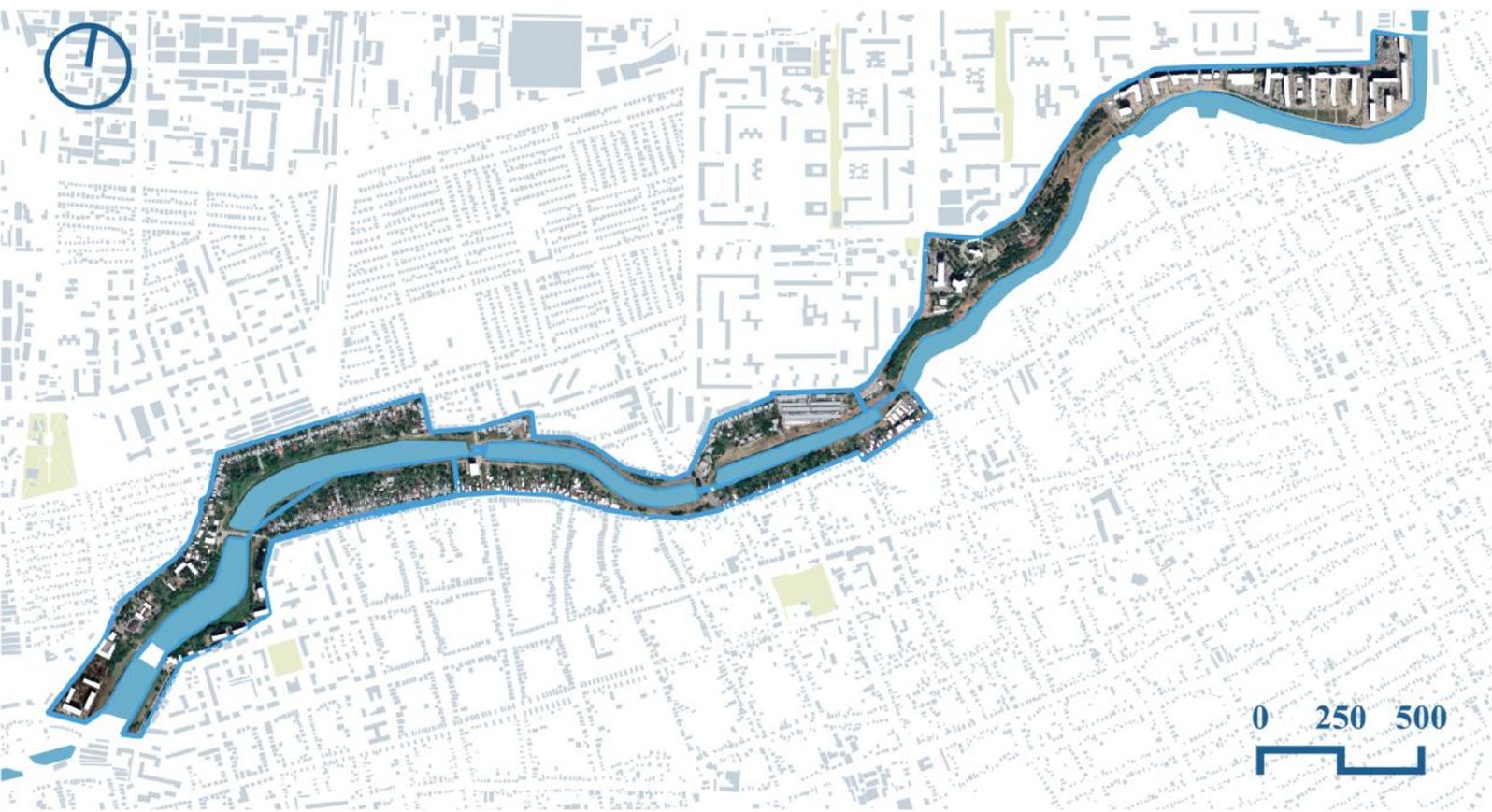
С одной стороны, мы видим район плотной малоэтажной жилой застройки, сочетающий в себе различные типологии застройки (от индивидуального жилья до многоэтажек), построенного небольшими застройщиками на своих земельных участках. Описанная история могла бы стать одним из примером устойчивого городского развития, о котором можно часто слышать в экспертном поле.

В реальности же эта история является полным провалом как со стороны действий властей, так и самих жителей и застройщиков.

(1) Интересы власти и крупных застройщиков исключили мелких застройщиков из процесса девелопмента, превратив город в одну большую площадку для реализации масштабных проектов высотного строительства. (2) Желание собственников капитализировать свои владения несмотря на существующие ограничения, стимулировало их к нарушению действующих правил. (3) Критически низкие цены на жилье в Музыкальном заставили будущих жителей закрывать глаза на очевидные проблемы и покупать дома в сомнительных объектах, рискуя своими вложениями. Все это привело к тому, что сегодня этот района является огромной проблемой, решение которой не могут найти уже несколько лет.

*для Комсомольской правды

КАРАСУНСКИЕ ОЗЕРА



Второй территориальный кластер самовольного строительства находится в прибрежной зоне Карасунских озер, расположенных в юго-восточной части Краснодара.

Сформированные на месте реки Карасун, озера являются знаковой исторической и природной точкой города.

Протяженность основной прибрежной зоны составляет около 8 км. На правом берегу расположена индивидуальная жилищная застройка, на левом советские и современные жилые микрорайоны.

КАРАСУНСКИЕ ОЗЕРА

Характер выраженности неформальной урбанизации: **рассеянный** (индивидуальный и точечный характер, постройки не сильно выделяются от остальных).

Основной морфологической формой самовольного строительства на территории Карасунских озер является сооружение жилых многоквартирных домов, в которых также зачастую представлены коммерческие функции на первых этажах и иногда в пристроенных помещениях.

Также точно встречаются коммерческие объекты в форме отдельно стоящих зданий, надстроек к малоэтажным объектам. На территории также обнаружены объекты самовольного строительства, которые не были достроены.



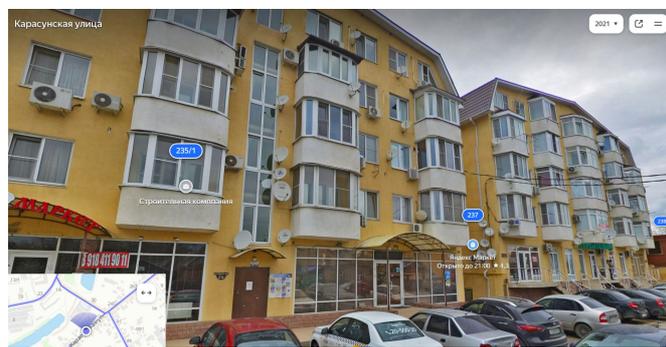
1
Микрорайон или кластер МКД



МКД



Гостиница



ИЖС



Надстройки
к малоэтажным объектам

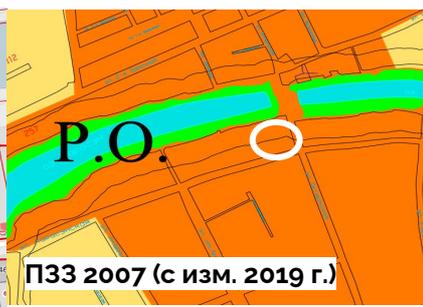


Недостроенное
здание



КАРАСУНСКИЕ ОЗЕРА

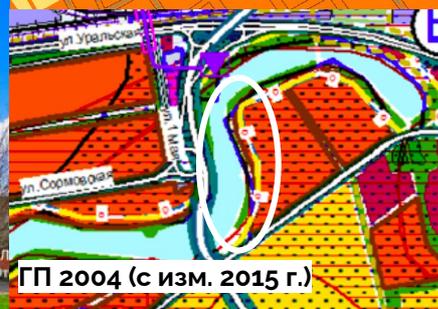
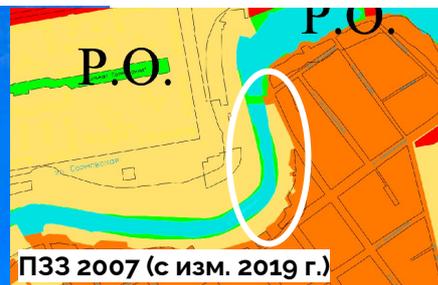
Пример 1. Строительство МКД в территориальной зоне ИЖС, ул. Октябрьская д.12/1



Разрешенное использование по ПЗЗ:
для индивидуального жилищного
строительства

В ПЗЗ 2019 года участок относится к Ж 1.1
Зона застройки индивидуальными жилыми
домами в границах города Краснодара

Пример 2. Строительство МКД в рекреационной зоне, Жилой комплекс «Курортный берег»



Разрешенное использование по ПЗЗ:
размещение многоэтажных жилых домов
и набережной с берегоукреплением

В ГП 2007 года (с изм. 2015 г.):
участок находится в рекреационной зоне

В ПЗЗ 2007 года (с изм. 2019 г.):
относится к зоне МКД

В ПЗЗ и ГП 2021 года:
участок относится к Р.1 Зона зеленых
насаждений общего пользования,
попадает в водоохранную зону

КАРАСУНСКИЕ ОЗЕРА

С точки зрения аспектов градорегулирования, рассматриваемых в исследовании, основные практики самовольного строительства на территории Карасунских озер связаны с нарушением вида разрешенного использования, заложенного в Правила землепользования и застройки.

В основном подобные объекты сооружаются для реализации многоквартирных жилых зданий (МКД) и сопутствующей инфраструктуры (в том числе коммунальной – парковках и гаражах) в зонах ИЖС, распространенной на правом берегу озер, и непосредственно на берегу озер в рекреационных зонах.

В первом случае «самовольность» постройки более очевидна – мы наблюдаем прямое нарушение градостроительных регламентов, включая нарушение ВРИ по кадастру. Однако второй пример – это яркая иллюстрация противоречивости градостроительных документов, когда возникает путаница среди ключевых акторов.

В ПЗЗ 2007 г. не были перенесены функциональные зоны в соответствии с ГП 2004 г., поэтому фактически существовало разрешение на строительство МКД, хотя в развитии города территория виделась как рекреационная.

Эксперты отмечают, что старые ПЗЗ и ГП были выполнены в растровом формате с плохим качеством иллюстрации, то есть при приближении к конкретному земельному участку невозможно было точно установить изображенную функциональную зону – возникало трактование документа “в удобную сторону”. В том числе, многие застройщики начинали заведомо нелегальное строительство в надежде добиться согласования после смены местной власти.

Неформальные практики развития территорий: реальность против регламентов. Кейс Краснодар.

Эксперты также подтверждают ведущую роль противоречивости ПЗЗ и ГП в возникновении подобных самовольных построек, которое позволяло вносить «лоскутные изменения» в ПЗЗ.

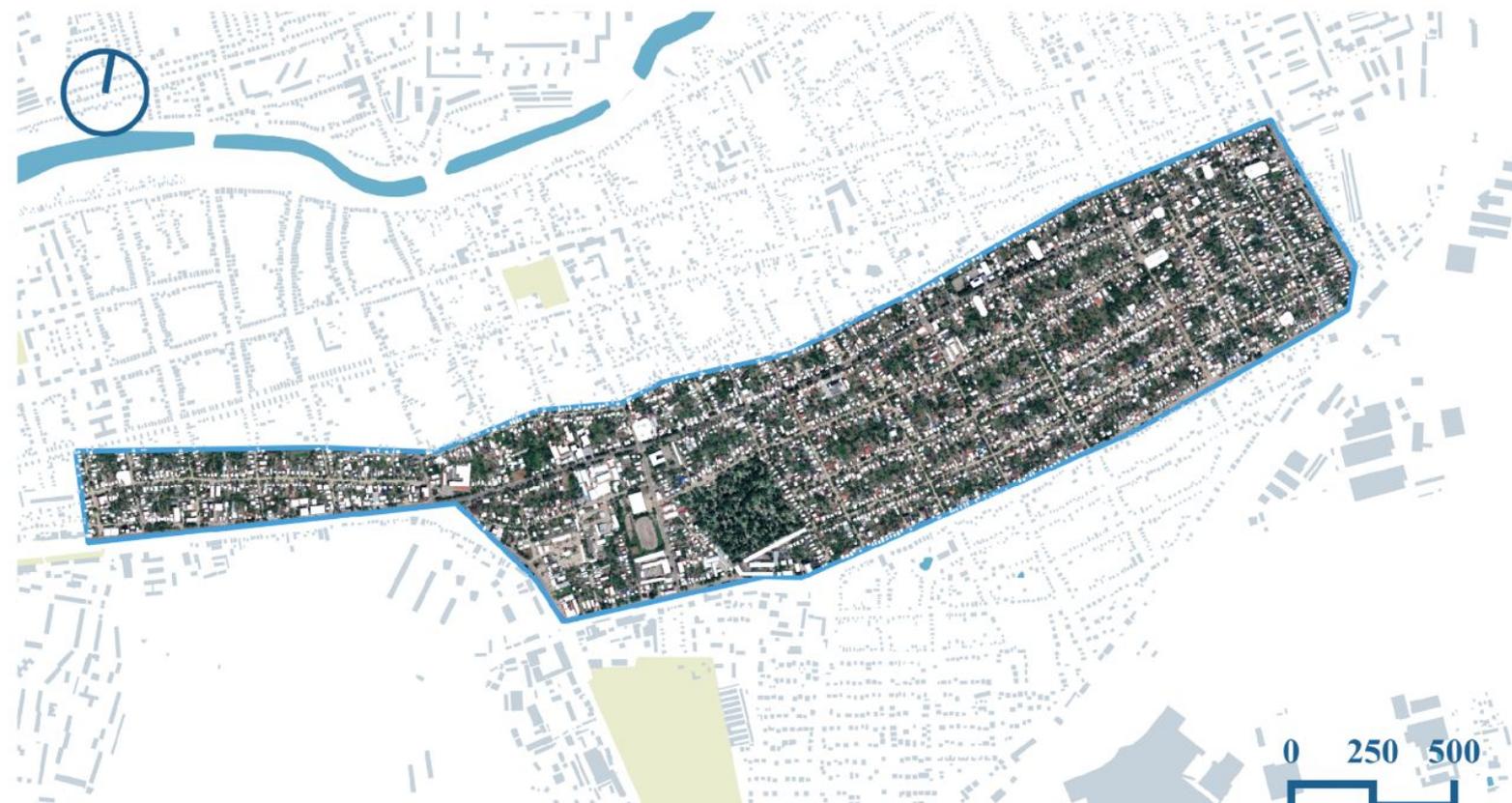
Обсуждения в интервью показали, что ухудшение экологических параметров и разрушение рекреационных зон в пользу жилищного строительства – одна из наиболее болезненных тем Краснодара. В случае Карасунских озер противоречие в градостроительных регламентах вызвало общественные споры, где общественные защитники и местные жители отстаивали право на сохранение природной территории. Похожая ситуация произошла и на другой знаковой природной территории города – в прибрежной зоне реки Кубань.

Несколько общественных активистов отметили, что разрешить ситуацию в пользу сохранения рекреационной зоны получилось в результате судебных разбирательств, где вердикт принимался в пользу функциональной зоны ГП.

Как мы видим, в последних версиях ПЗЗ и ГП произошла синхронизация функциональных зон, где были восстановлены рекреационные зоны по старому ГП. Однако эксперты выражают озабоченность, что уже реализованное и будущее жилищное строительство не соответствует нагрузке на водно-зеленый каркас города, в том числе, в такой привлекательной городской локации как Карасунские озера.

«Как у всех, генплан и ПЗЗ были в растровом формате, и когда ты приближал участок менее 1 га, он обычно попадал в зону размытых пикселей, где невозможно было ничего определить. Поэтому каждый трактовал, как ему удобно» (I1)

РАЙОН АЭРОПОРТА



Один из кластеров выявленных случаев распространения нелегального строительства был зафиксирован в районе международного аэропорта Краснодара, в микрорайоне Пашковский.

Пашковский микрорайон расположен на юго-востоке города Краснодара и входит в состав Карасунского внутригородского округа. С северо-восточной стороны район ограничен трассой Восточный обход, которая обеспечивает связь с федеральной трассой М4. С юго-восточной стороны микрорайон также граничит с международным аэропортом Краснодара, с севера микрорайон граничит с территориями Карасунских озер.

Структура микрорайона представлена регулярной сеткой, со средним размером квартала 130X270 м. Застройка микрорайона сформирована немногочисленными ареалами многоэтажной жилой застройки и в большинстве своем объектами малоэтажного индивидуального жилищного строительства, располагающимися вдоль уличного фронта и дворами, выходящими в глубь квартала.

Неформальные практики развития территорий: реальность против регламентов. Кейс Краснодара.

При анализе существующего использования территории можно обнаружить объекты общественной застройки, кластеризованные и расположенные единично в границах всей территории микрорайона: объекты социального назначения (детские дошкольные и общеобразовательные учреждения), объекты предпринимательской активности, офисы. Карта анализа распределения плотности коммерческих объектов на территории показала, что коммерческие объекты (в основном магазины, объекты гостиничного обслуживания) также довольно часто локализуются вдоль главной улицы микрорайона — улицы Фадеева, по которой можно добраться из аэропорта до центра города. Существующее использование территории становится все более дифференцированным, нежели это отражено в аналитических материалах Генерального плана города (карте схемы существующего использования территории). Здесь возводятся новые многоквартирные жилые комплексы, которые также способствуют возникновению новых коммерческих объектов

РАЙОН АЭРОПОРТА

Характер выраженности неформальной урбанизации: **плотно встроенный** (широкий общественный и территориальный охват, но средняя внешняя различимость),

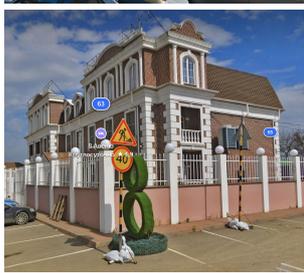
Это наиболее коммерциализированное пространство из всех рассмотренных, что отражается на количестве отдельно стоящих гостиниц, а также МКД и ИЖС, перепрофилированных под гостиницы и кафе. Последние могут совмещать несколько функций: жилую и коммерческую. Кластер из МКД может быть образован за счет объединения домов и коммерческих пристроек. Здания со временем могут становиться более «привлекательными», что выражается в фасаде, вывесках.



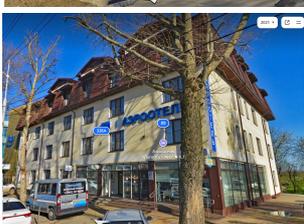
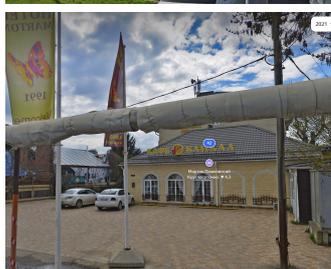
Гостиница



МКД



1
Объединенные МКД



ИЖС



Неформальные практики развития территорий: реальность против регламентов. Кейс Краснодар.



ФАКУЛЬТЕТ ГОРОДСКОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

• Высшая школа урбанистики

РАЙОН АЭРОПОРТА

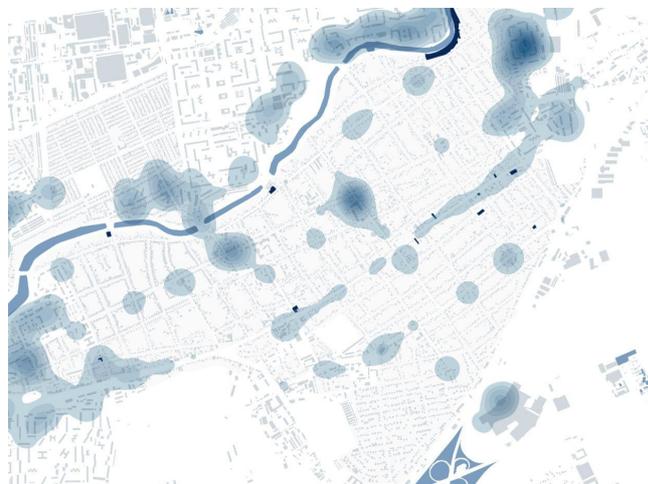
Нежилое использование земельного участка с ВРИ — индивидуальное жилое строительство (размещение коммерции в ИЖС) (нецелевое использование)

Превышение предельных параметров застройки участков

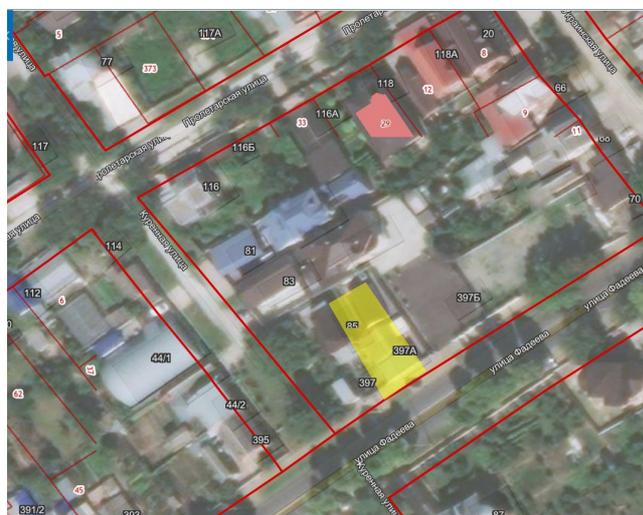
Карта зонирования Генерального плана все еще указывает на вектор развития однородности территории, преимущественно объектами индивидуального жилищного строительства. Некоторые объекты на данных территориях зачастую признаны объектами самовольного строительства, собственники могут привлекаться к административной ответственности, а самовольная постройка должна быть приведена в соответствие с действующими регламентами. При этом, частичное решение проблемы могло бы возникнуть до признания объекта незаконным (для большинства рассмотренных объектов сроком до февраля - мая 2021 г.), например, при обращении собственников с конструктивным и/или коллективным и обосновывающим предложением по изменению функциональной зоны при разработке зонирования Генерального плана, как ответу на постепенную трансформацию территории и ее все большую полифункциональность и реальный контекст места.



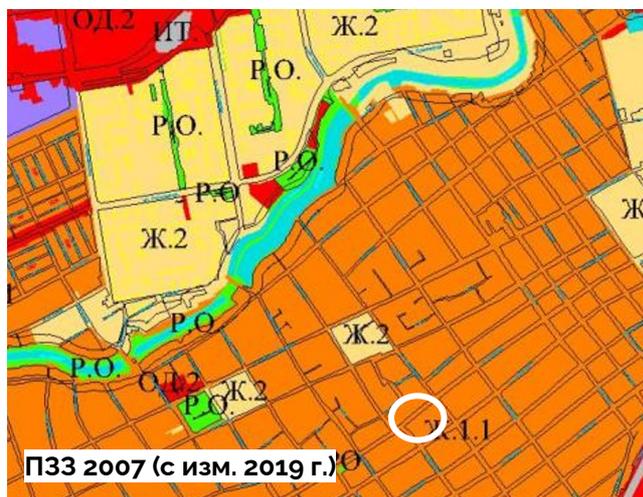
Развитие территории: преимущественно зона индивидуальной жилой застройки



Распределение предпринимательской активности в районе



Разрешенное использование по ПКУ: **для индивидуального жилищного строительства**



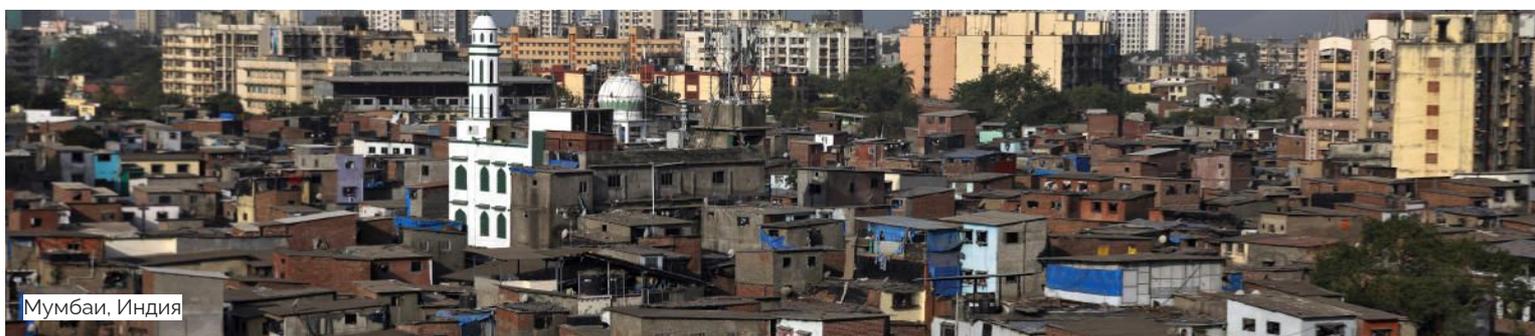
Тер. зона (Ж1.1 в П33 до 2019 года), отсутствует такой тип основного, вспомогательного или условно-разрешенный типов использования как «гостиницы, центры обслуживания туристов».

ВЫВОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

ВЫВОДЫ

Анализ теоретических аспектов изучения неформального жилья дал большее понимание о тенденциях и предпосылках развития самостроя в южных городах России, в частности в Краснодаре.

1. Рассмотренные кейсы из Краснодара можно рассматривать как проявления неформальной урбанизации
2. Самовольное строительство можно рассматривать как отдельную форму урбанизации. Так как оно связано с нарушением законодательных норм, то может быть рассмотрено в терминах шкалы проявленности неформальной урбанизации Ричарда Харриса, а также в терминах морфологических характеристик зданий.
3. Из-за специфики предмета исследования рассмотренные кейсы связаны не только с причинами неформальной урбанизации, но и такими нелегальными механизмами как коррупция, рассогласованность регламентов и систем контроля, правовые пустоты



ВЫВОДЫ

По морфологическим признакам в наших кейсах общее то, что большинство построек не видоизменялось со временем, не приобретало дополнительную функцию (с 2013-2015 годов, которые было возможно проследить через Яндекс.Панорамы).

Рассмотренные территории представляют не только территориальные кластеры самовольного строительства в Краснодаре, но и отражают ключевую проблематику города:

Музыкальный микрорайон — высокий спрос на жилье

Карасунские озера — нагрузка на экологический каркас города

Район аэропорта — потребность в реализации малого бизнеса

По шкале выраженности неформальная урбанизация на Карасунских озерах рассеянная (носит индивидуальный точечный и маловыраженный характер), в районе аэропорта — плотно встроенная (широкий общественный и территориальный охват, но средняя внешняя различимость), а в Музыкальном микрорайоне — доминирующая (массовый общественный, широкий территориальный характер, яркая внешняя различимость).

Район аэропорта — место с наибольшим количеством выявленных нарушений, также там сосредоточено полифункциональное использование построек и гостиничный бизнес. С точки зрения инкрементальных изменений это самый динамичный район (дома могут объединяться, их функция разделяться, фасад — обновляться)

Микрорайон Музыкальный

Район аэропорта

Карасунские озера

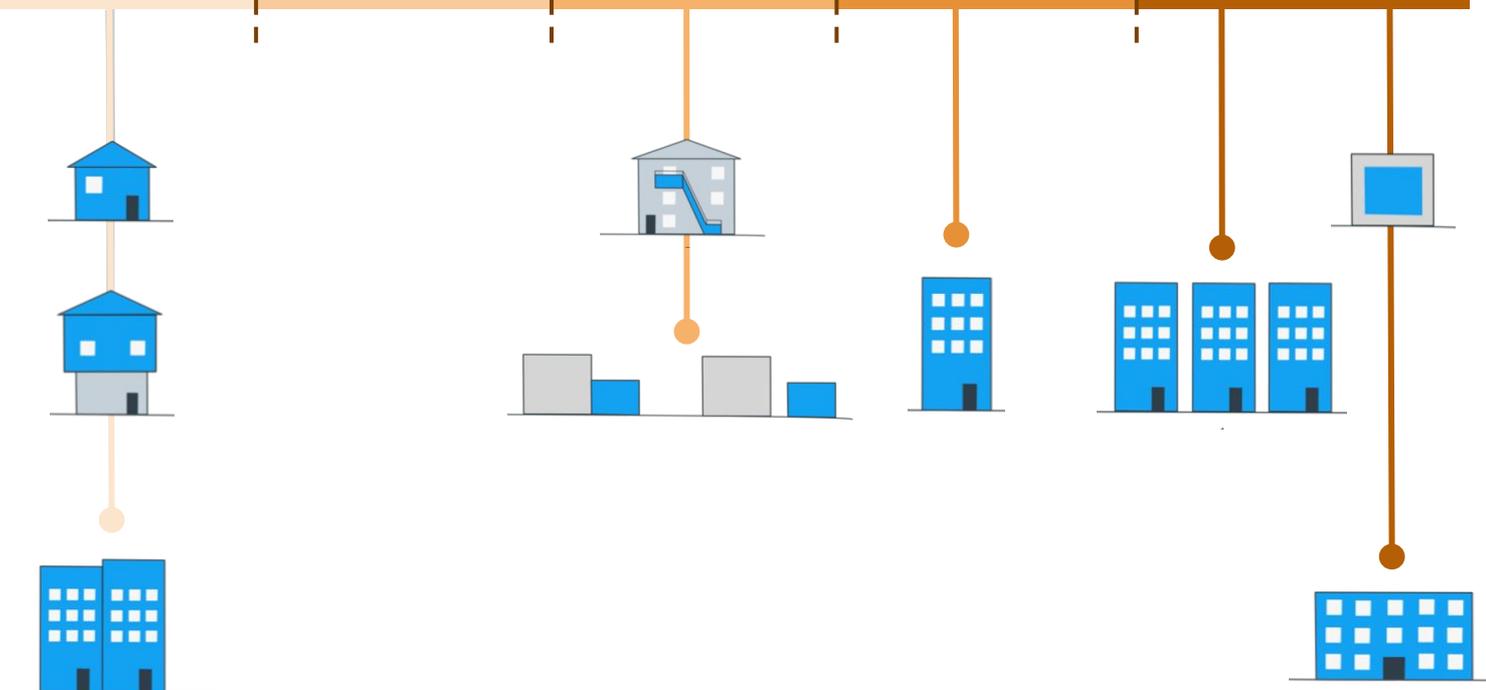
Непроявленная

Рассеянная

Плотно встроенная

Ярко проявленная

Доминирующая



ВЫВОДЫ

В результате исследования была разобрана типология «самовольного строительства» и выявлены кейсы, на примере которых можно проследить причины возникновения «неформальных практик», похожие на подобные случаи в других странах.

НО Краснодар обладает особыми тенденциями развития неформальных практик в контексте Юга России

Краснодар — административный центр одного из самых развитых регионов с динамичными темпами урбанизации, подкрепленной миграционными процессами и реализацией агрессивной федеральной стратегии в жилищной сфере.

Экономическая вынужденность

«Неформальная» недвижимость востребована у жителей, в первую очередь, из-за низкой стоимости, а не только по причине «правовой неграмотности» собственников.

Со стремительным приростом населения города на фоне стремительного роста стоимости недвижимости и общих макроэкономических процессов люди ищут варианты финансово доступной реализации своих потребностей, принимая на себя риски осуществления деятельности вне правового поля.

Подстраиваясь под тенденцию массового жилищного строительства, местные жители хотят превратить свой участок в актив, но не могут выйти на рынок жилищного строительства легально — этому способствуют монополизированный рынок застройщиков, бюрократические сложности оформления разрешительной документации.

Существуют широко используемые «полулегальные» способы осуществления строительных инициатив. К примеру, сооружение объекта общественно-делового назначения под видом индивидуального жилого дома, для которого не требуется получение разрешения на строительство, с последующим переводом из жилого в нежилое здание.

Мы называем такой подход «полулегальным», потому что несмотря на формальное следование законодательству, застройщики используют указанный механизм в корыстных целях. Еще перед началом строительства они планируют нежилую застройку, однако рассчитывая на дальнейшую легализацию, строят коммерческий объект под видом индивидуального жилого дома.

ВЫВОДЫ

В результате исследования была разобрана типология «самовольного строительства» и выявлены кейсы, на примере которых можно проследить причины возникновения «неформальных практик», похожие на подобные случаи в других странах.

НО Краснодар обладает особыми тенденциями развития неформальных практик в контексте Юга России

«Правовая хаотичность»

Позиция по решению проблем «самовольного строительства» имеет тактический и ситуативный характер. Существует несогласованность нормативно-правовых актов. Сами «управленцы» не до конца понимают связи внутри системы. С одной стороны, неформальные практики являются осознанным или неосознанным противопоставлением себя системе действующих норм. С другой стороны, одной из причин появления этих неформальных практик является неоптимальность и необоснованность документов, устанавливающих регламенты.

Как уже было упомянуто, в России за последние тридцать лет сложилась определенная структура документов, регулирующих градостроительные процессы. Однако не всегда эти документы работают в рамках одной цельной системы. Как следствие, большую роль в возникновении «неформальности» и «незаконности» играет то, что генеральный план и правила землепользования и застройки не согласуются друг с другом. Возникает ситуация правовой неопределенности, в которой акторы начинают действовать исходя из собственных взглядов на возможность реализации своих потребностей.

Действие реальности против регламентов четко видно на примере Краснодара. У жителей, определенно, есть потребность в строительстве нового многоквартирного и индивидуального жилья, развитии земельных участков рекреационного назначения, капитализации застройки и повышения стоимости жилого фонда.

ВЫВОДЫ

В результате исследования была разобрана типология «самовольного строительства» и выявлены кейсы, на примере которых можно проследить причины возникновения «неформальных практик», похожие на подобные случаи в других странах.

НО Краснодар обладает особыми тенденциями развития неформальных практик в контексте Юга России

«Правовая хаотичность»

Документы территориального планирования должны учитывать эти потребности и стимулировать городское развитие в соответствии с ними. В этом смысле генеральный план призван выступать в качестве «договора» множества акторов с публичной властью, результатом компромиссного и наиболее оптимального образа будущего, в том числе указывая необходимые жителям зоны жилой застройки и рекреации. Это является прямым указанием на дефекты в системе управления. Без мониторинга реализации документов территориального планирования, который позволил бы отслеживать изменения в городском развитии по отношению к генеральному плану и характер реагирования ПЗЗ на эти изменения, невозможно выстроить эффективную систему управления.

Распространение неформальных практик городского развития – это сигнал о том, что существующее регулирование работает неэффективно и не учитывает реальные потребности жителей города. В этом смысле возможность игнорирования процедуры публичных слушаний и общественных обсуждений, предусмотренная поправками в Градостроительный кодекс РФ (2022), значительно усугубляет ситуацию, лишая жителей возможности реагирования на инициативы изменения условий землепользования. В этом случае не остается прозрачной, юридически оформленной площадки диалога различных акторов городского развития. Публичная власть в таком случае берет на себя единоличное право определения правил игры, снимая с себя обязанность в необходимости поиска компромиссов и реакции на низовые инициативы. Тут стоит подчеркнуть, что эта проблема была достаточно острой даже в то время, когда публичные слушания были обязательной частью градостроительного процесса.

ВЫВОДЫ

В результате исследования была разобрана типология «самовольного строительства» и выявлены кейсы, на примере которых можно проследить причины возникновения «неформальных практик», похожие на подобные случаи в других странах.

НО Краснодар обладает особыми тенденциями развития неформальных практик в контексте Юга России

«Правовая хаотичность»

Жители в целом не чувствуют уверенности в том, что могут на что-либо повлиять, равно, как и во многом не имеют достаточного уровня осведомленности о правилах игры, ожидая исполнения гарантий со стороны публичной власти.

Кроме того, «несистемность» не ограничивается несоответствиями двух основных градостроительных документов (генерального плана и правил землепользования и застройки). Информация о земельных участках и объектах капитального строительства хранится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Во-первых, существуют проблемы с оперативным внесением изменений в сведения об объекте недвижимости. Во-вторых, в отличие от унифицированного перечня видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые содержатся в градостроительном регламенте ПЗЗ, в ЕГРН используются свободные формулировки назначения недвижимости. Во-вторых, имеет место несоответствие вида разрешенного использования, указанного в ЕГРН, градостроительному регламенту ПЗЗ. В этом случае правообладатель недвижимости может ошибочно счесть законным строительство или реконструкцию объекта капитального строительства, основываясь на сведениях ЕГРН, противоречащим градостроительному регламенту территории.

Правовые пустоты

Затрудненность процесса легализации по причине несовершенства норм и правил этой процедуры, приводит к «откладыванию вопроса» перевода такого жилья в правовое поле. А в некоторых случаях (Музыкальный микрорайон) процесс легализации практически невозможен по причине установленных ранее форм собственности. Попытки изъятия земельных участков в собственность города для строительства необходимой инфраструктуры были встречены неприятием со стороны жителей. В результате наличие проблем в правовом статусе территории и строений, по сути базовых, не позволяет решать задачи по приведению района к пригодному для жизни состоянию.

ВЫВОДЫ

В результате исследования была разобрана типология «самовольного строительства» и выявлены кейсы, на примере которых можно проследить причины возникновения «неформальных практик», похожие на подобные случаи в других странах.

НО это социальный процесс, который продолжается и сегодня

Низкая культура вовлеченности жителей и / или низкая осведомленность жителей о возможности их влияния на разработку градостроительные процессы

Жителям проще нарушать, чем действовать по установленным нормам и правилам. Это происходит в том числе из-за быстрых темпов трансформации документов градорегулирования, которые все равно «не успевают за спросом» и не успевают отвечать изменяющимся условиям. Система оповещения об изменениях также не выстроена — многие горожане (тем более, в связи с недавней отменой некоторых форм участия граждан в процессах градостроительного развития) остаются выключенными из процесса принятия решений муниципального уровня.

В то же время нельзя утверждать о полной исключенности населения из городского активизма. Согласно сообщениям информантов в Краснодаре функционируют общественные организации, которые выступают с различными городскими инициативами. По нашим наблюдениям значительная часть предложений относится к сфере благоустройства, сохранения и развития рекреационных пространств. При этом более глобальные градостроительные решения (в том числе применительно к планам размещения новой застройки, развития инфраструктуры) остаются практически вне процесса низового активизма.

Конфликт между жителями и властью

Обновление, модернизация и интеграция территорий неформального развития затруднены не только действиями или бездействием властей, но также и сопротивлением жителей этих территорий. Вопрос обновления становится политическим и оказывается тесно связан с плотно установившимся недоверием жителей неформальных построек к власти и их опасениями, что взаимодействие с властями приведет к потере жилья или другим негативным последствиям (страх быть обманутым).

Недоверие к властям является одной из причин, по которым усложняется процесс встраивания территорий неформального развития в городскую ткань. В связи с тем, что люди опасаются за собственность и не осознают причинно-следственных связей в инициативах публичной власти, стопорится процесс приведения территорий в оптимальное пригодное для жизни состояние.

ВЫВОДЫ

В результате исследования была разобрана типология «самовольного строительства» и выявлены кейсы, на примере которых можно проследить причины возникновения «неформальных практик», похожие на подобные случаи в других странах.

НО это социальный процесс, который продолжается и сегодня

Конфликт между жителями и властью

Звучит парадоксально, что жители не готовы дать согласие на проведение необходимых имущественно-правовых процедур, которые позволят осуществить строительство улично-дорожной сети в микрорайоне Музыкальный. В особенности сложно объяснить, почему такой уровень недоверия к властям демонстрируют люди, которые ранее приняли решение приобрести недвижимость в самовольной постройке у ненадежных застройщиков с минимальным уровнем гарантий. Сложившаяся ситуация позволяет сделать вывод о большем уровне доверия к представителям бизнеса по отношению к публичной власти.

Коалиционный характер отношений между властью и застройщиками

Наблюдается коалиционный характер взаимоотношений между властью и застройщиками, которые могут выходить за пределы, установленных гласных норм и правил. Несмотря на наличие обязательных к исполнению нормативов инфраструктурной обеспеченности застройки наблюдается отсутствие реализации законодательно установленных требований.

Застройщики являются одним из акторов в распространении явления «неформальных практик». При этом, «мелкие застройщики» почти исключены из процесса легального девелопмента в городе. На фоне отсутствия системности в принятии градостроительных решений, важную, а зачастую и определяющую роль, приобретает воля отдельных лиц, принимающих решения.

ВЫВОДЫ ГИПОТЕЗЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Гипотезы о природе самовольного строительства в Краснодаре

✓ **H1.1** Самовольное строительство в Краснодаре существует и пространственно распределено в разных частях города

✓ **H1.2.** К возникновению самовольного строительства приводят различия стратегий и тактик акторов в отношении городского публичного пространства, связанные с их мотивациями, убеждениями и возможностями. Они могут вести и выражаться в несогласии собственника с нынешними правовыми регламентами (при этом, у всех заинтересованных сторон свои мотивы и возможности действий)

✓ гипотеза доказана

✗ гипотеза не доказана

Гипотезы о стратегиях и тактиках агентов (как причины возникновения неформальных практик)

общие условия

✓ **H2.1.** (юр.) Отсутствие ясного понимания среди граждан ключевых принципов земельного законодательства (Кузнецов, 2020)

✓ **H2.2.** (юр-полит.) Несогласованная нормативно-правовая база (противоречие между процедурой изъятия и легализации неформальной собственности)

стратегии

✓ **H3.** Стратегия органов публичной власти заключается в смешанной политике игнорирования, легализации и противодействия - наблюдается отсутствие выработанного алгоритма принятия решений

тактики

✓ **H4.1.** (эконом.) Экономическая вынужденность. Местные жители желают превратить свой участок в актив и площадку для предпринимательской деятельности, но не осознают необходимость учета правил и регламентов

✗ **H4.2.** (соц.) Существование мест скопления неформальных практик в пространстве связано с убеждением в низком уровне контроля (административного и социального)

✗ **H4.3.** (соц.) В местах концентрации самовольного строительства происходит формирование сообществ собственников, реализующих неформальные практики

ВЫВОДЫ РЕКОМЕНДАЦИИ

Как выявлено исследованием, многие проблемные зоны во взаимоотношениях между основными акторами приводят к появлению неформальных практик.

Мы можем определить основные базовые рекомендации для улучшения ситуации:

- Прямо сейчас в Российской Федерации на основании новых поправок в Градостроительный кодекс РФ муниципалитетами осуществляется постепенный отказ от проведения публичных слушаний по проектам Генерального плана и ПЗЗ. Отказ от публичных слушаний для муниципалитетов является опциональным.

На момент написания данной работы муниципальные власти городского округа Краснодар не приняли официального решения об отмене обязательного проведения слушаний — новостей об обсуждении подобного решения также не было найдено.

Предлагается **не пользоваться опцией отмены публичных слушаний**.

Необходимо сохранить процесс многостороннего обсуждения главных документов городского развития. Исчезновение подобного инструмента навредит и без того сложной коммуникации между жителями и властями города по вопросам территориального развития.

- Городские активисты являются важным мостом выстраивания коммуникации между акторами. **Властям города следует обеспечить возможность участия активистов не только в обсуждении вопросов благоустройства, но также сферы ЖКХ, транспорта, стратегического развития через новые форматы вовлечения.**
- **Информирование населения по вопросам приобретения и управления собственностью должно стать неотъемлемой повесткой городского развития.** Большая осведомленность позволит повысить уровень ответственности жителей в принятии решений об использовании своей недвижимости и участии в развитии внутригородских территорий. Акторами подобного информирования могут выступить как и городские власти, так и городские активисты.
- **Городским властям также необходимо разработать специальные локальные правила**, по которым будут созданы прозрачные условия легализации существующего на сегодняшний момент самовольного строительства (при отсутствии вреда для окружения и соблюдении требований безопасности) в досудебном порядке.

«Практика нарушения правил и регламентов была всегда — даже несмотря на новые инициативы, надзора не появляется, поэтому все губится» (И2)

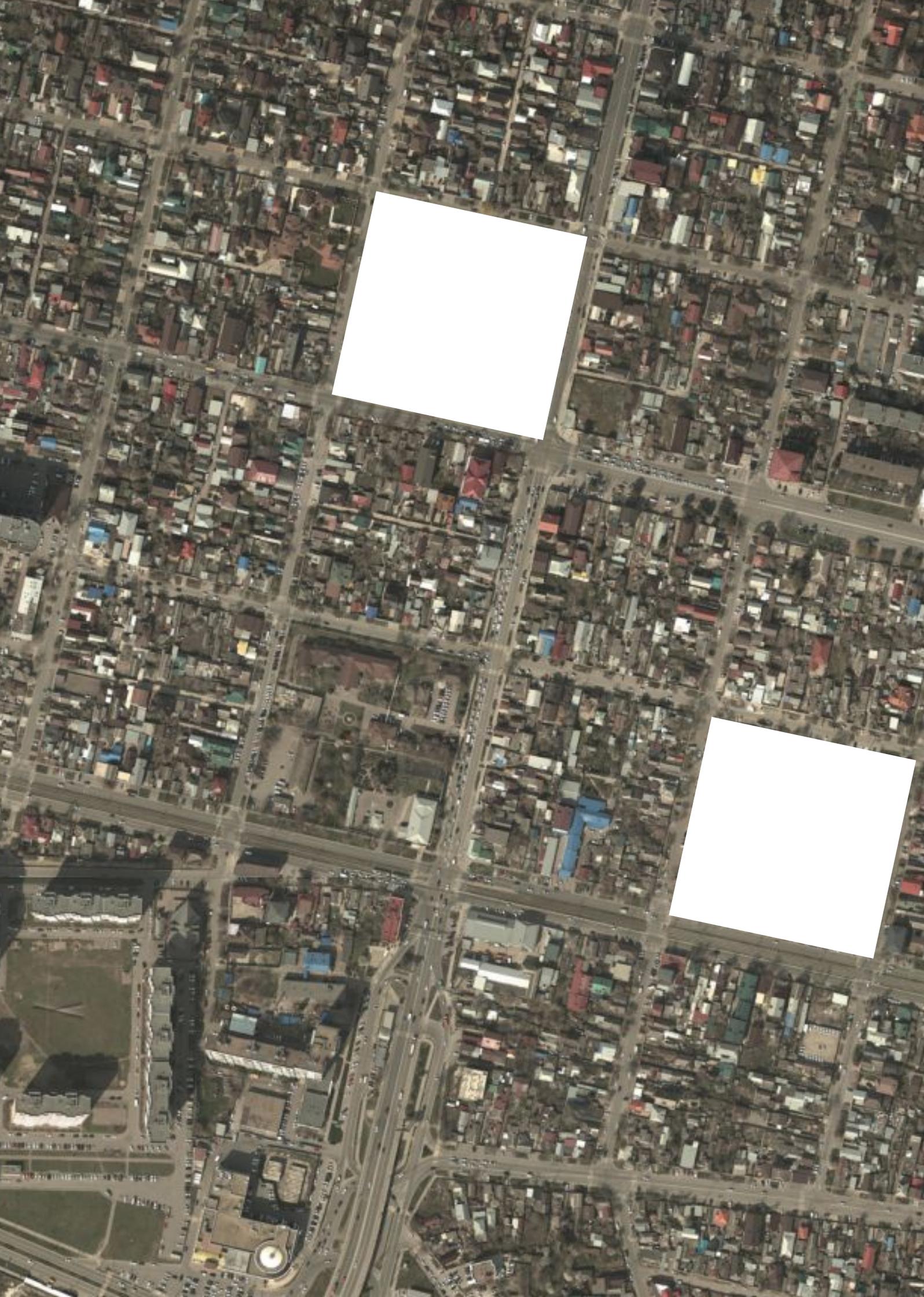


«Квартиры в Музыкальном стоили значительно дешевле, чем в остальной части города. Мало кто думал о том, как там будет благоустроено, когда дело идет о средствах. В то время все выглядело как типичный новый строящийся район, я думала, что все приведут в порядок после завершения стройки» (И2)

«Пока система общественного участия не работает на то, чтобы люди заранее включались в процесс территориального развития, осознавали свои будущие риски и вовремя принимали решения» (И5)



**Самовольное строительство — реакция на острые запросы горожан.
Нужно бороться не со всеми «самостроями», а смотреть на
проблемы и барьеры, которые стоят на пути развития различных
форм в общей для всех правовой реальности**



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Карбаинов, Н. И. (2014). Как владельцы (не) становятся частными собственниками: земельные конфликты в Улан-Удэ и Сочи. Журнал социологии и социальной антропологии, 17(5).
2. Мальцева, Д. М. (2022). Подходы к типологизации самовольного строительства: нелегальное и неформальное в Московской области и Краснодарском крае. Курсовая работа УПРГ НИУ ВШЭ
3. AlSayyad, N., & Roy, A. (Eds.). (2003). Urban Informality: Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia. Lexington Books.
4. Alterman, R., & Calor, I. (2020). Between informal and illegal in the Global North: Planning law, enforcement, and justifiable noncompliance.
5. De Soto, H. (1989). The other path: The invisible revolution in the Third World. London: I. B. Taurus.
6. Devlin, R. T. (2018). Asking 'Third World questions' of First World informality: Using Southern theory to parse needs from desires in an analysis of informal urbanism of the global North. Planning Theory, 17(4).
7. Dovey, K., & Kamalipour, H. (2017). Informal/formal morphologies. In Mapping urbanities (pp. 223-248). Routledge.
8. Feige, E. L. (1990). Defining and Estimating Underground and Informal Economies: The New Institutional Economics Approach. World Development 18:989-1002.
9. Gonçalves, J. M., & Gama, J. M. R. F. (2020). A systematisation of policies and programs focused on informal urban settlements: reviewing the cases of São Paulo, Luanda, and Istanbul. Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability, 13(4), 466-488.
10. Hall, P., & Pfeiffer, U. (2000). Urban future 21: A global agenda for 21st century cities. London: E & FN Spon.
11. Harris, R. (2018). Modes of informal urban development: A global phenomenon. *Journal of Planning Literature*, 33(3), 267-286.
12. Mohanty, M. (2019). Challenges of Informal Urbanization. Springer Nature.
13. Ndukui, C. E. (2013). Challenges of slum upgrading for urban informal settlements: Case of Soweto East village in Kibera informal settlements, City of Nairobi. Postgraduate thesis, The University of Nairobi.
14. Perlman, J. E. (1979). The myth of marginality: Urban poverty and politics in Rio de Janeiro. Univ of California Press.
15. Portes, A., and W. Haller (2005). "The Informal Economy." In The Handbook of Economic Sociology, edited by N. J. Smelser and R. Swedberg, 403-25. Princeton, NJ: Princeton University Press.
16. Roy, A. (2005). Urban informality: toward an epistemology of planning. *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 147-158.
17. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс»
18. Музыкальный микрорайон Краснодара: снести нельзя оставить // Кубанские новости, 2018. URL: <https://kubnews.ru/obshchestvo/2017/01/25/muzykalnyy-mikrorayon-krasnodara-snesti-nelzya-ostavit/>
19. На Кубани инвесторов привлекли к завершению строительства более 100 долгостроев // ТАСС, 2021. URL: https://tass.ru/nedvizhimost/13018635?ysclid=l4vp0k3coo255092695&utm_source=yandex.ru&utm_medium=organic&utm_campaign=yandex.ru&utm_referrer=yandex.ru
20. Район-самострой: почему пожар в краснодарской многоэтажке не последний // Комсомольская правда, 2020 URL: <https://www.kuban.kp.ru/daily/217182/4287365/>
21. Назначенные агломерации. Экономист Наталья Зубаревич о главных барьерах развития городов-миллионников // Ведомости, 2020. URL: <https://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2017/07/07/714602-naznachennye-aglomeratsii>
22. Музыкальный микрорайон Краснодара: планы по развитию на 2021-2022 годы // Администрация Краснодара, 2020. URL: https://krd.ru/novosti/glavnye-novosti/news_08092020_092906/
23. Трамвай, дороги и аллея: как изменится Музыкальный район в Краснодаре // РБК, 2020. URL: <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/freenews/5f579b289a7947f31a9894d2>
24. Как выглядит с высоты птичьего полета многострадальный Музыкальный микрорайон Краснодара // 93.RU, 2021. URL: <https://93.ru/text/gorod/2021/12/12/70312010/>
25. Реестры самовольных объектов // Открытое правительство Краснодарского края URL: https://open.krasnodar.ru/reg_umk/reestr/
26. Справка о ситуации в регионах // Совет при Президенте Российской Федерации по развитию гражданского общества и правам человека URL: <http://www.president-sovet.ru/files/16/a7/16a7293d663d4eb6b5bbdf11c8cb4e90.pdf>

