



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Дискуссионный клуб

ФОРМИРОВАНИЕ ВНЕШНЕГО ОБЛИКА
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И
ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ:
НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И
ПРАКТИКА РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ

Сафарова Мария Динаровна,
главный специалист направления
«Градостроительство и рынок недвижимости»
Фонда «Институт экономики города»

30 сентября 2026 года

АКТУАЛЬНОСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПОВЕСТКА СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА И ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА

- Сокращение избыточных требований и согласований
- Устранение дублирующих процедур

ПРИМЕНИТЕЛЬНО К АГО:

- Направление «Недвижимость» пункт 6:
- Анализ практики согласования АГО
 - Оптимизация излишних требований и согласований в строительстве

Источник: Распоряжения Правительства РФ № 3268-р от 31.10.2022 и № 3523-р от 29.11.2025 (ред. от 03.08.2026).

01

ПЗЗ

Параметры
градостроительного регламента
строительство и реконструкция

02

ПЗЗ → АГО

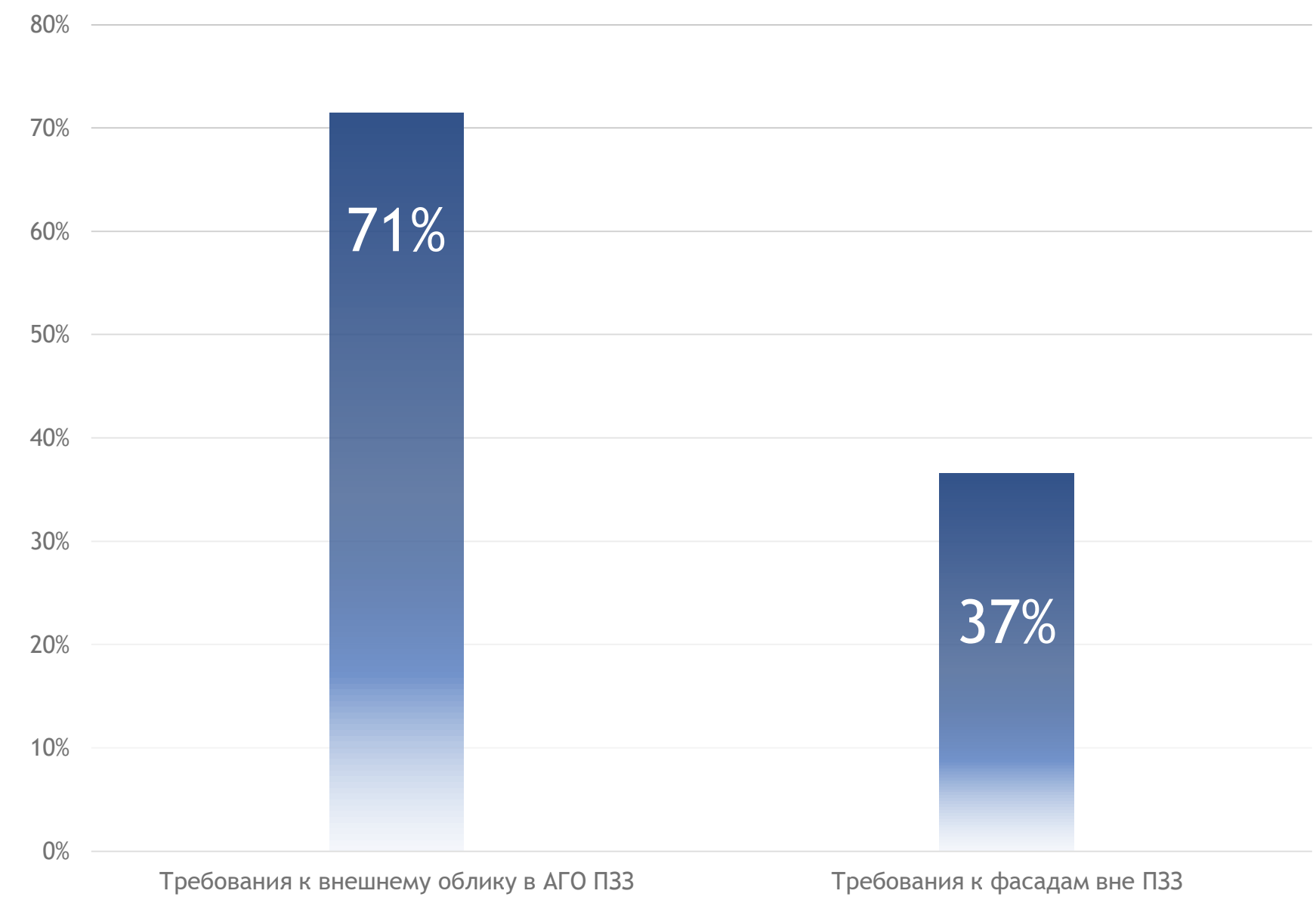
Требования к архитектурно-
градостроительному облику (АГО)
строительство и реконструкция

03

ПБ

Требования к фасадам
эксплуатация, текущий и капитальный ремонт

Вместо единой системы заранее установленных параметров могут формироваться параллельные режимы регулирования, в которых отдельные характеристики определяются или уточняются индивидуально.



Доля городов с требованиями к внешнему облику объектов капитального строительства в ПЗЗ и за пределами ПЗЗ
Выборка: российские города с населением свыше 500 тыс. чел.
Источник: исследование Института экономики города.

Предмет, объект, задачи исследования

Объект исследования

Система регулирования внешнего облика объектов капитального строительства и городской застройки в российских городах

Предмет исследования

Нормативно-правовые акты и иные муниципальные документы, устанавливающие требования к внешнему облику объектов капитального строительства, а также применяемые модели и процедуры определения, согласования и контроля соблюдения этих требований

Понятия

Регулирование внешнего облика объектов капитального строительства — установленные нормативно-правовыми актами неразрывно взаимосвязанные требования к объёмно-пространственным характеристикам объектов и оформлению их фасадов, определяющие внешний облик объекта и его визуальное восприятие в городской застройке.

Задачи исследования:

01

Проанализировать нормативно-правовые возможности установления требований к внешнему облику в составе градостроительных регламентов

02

Исследовать практику регулирования внешнего облика в ПЗЗ, Правилах благоустройства, дизайн-кодах и иных муниципальных документах

03

Сопоставить параметры градостроительных регламентов и индивидуально определяемые требования АГО, выявив их дублирование, расхождения, взаимное дополнение и замещение параметрического регулирования

04

Оценить степень параметризации требований АГО и возможность их непосредственного применения при проектировании без дополнительного согласования

05

Определить проблемы действующей модели регулирования и направления её совершенствования для повышения правовой определённости и согласованности требований



Выбор городов

Города	Требования к АГО в ПЗЗ	Требования к фасадам (цвет) в правилах благоустройства	Статус исторического поселения
Казань	+	+	+
Красноярск	+	+	-
Краснодар	+	+	+
Ростов-на-Дону	+	+	-
Воронеж	+	+	-
Тольятти	-	+	-
Владивосток	+	+	-
Рязань	-	-	+
Калининград	+	+	-
Киров	+	-	+



Источник: составлено экспертами Института экономики города при помощи электронной карты Российской Федерации
URL: <https://interaktivyi.workproekt.ru/predmetyi/geografiya/karta-subektov-rossii/>



Трансформация регулирования внешнего облика объектов капитального строительства через градостроительный регламент

	2004 - 2014	2015	2016 - 2021	2022 - н/в
 БАЗОВЫЕ ПАРАМЕТРЫ предельные размеры участка, отступы, процент застройки, этажность	Допускается отсутствие	Допускается отсутствие	Допускается отсутствие	Допускается отсутствие ↓ Введение АГО
 ТРЕБОВАНИЯ К АРХИТЕКТУРНЫМ РЕШЕНИЯМ в исторических поселениях	-	Обязательны к установлению	Обязательны к установлению	Обязательны к установлению
 ИНЫЕ ПАРАМЕТРЫ высота и отступы отдельных частей зданий, форма и уклон кровли, доля остекления, отделочные материалы, цветовые решения и т.д.	Допускается установление	Допускается установление	Допускается установление	Допускается установление ↓ При отсутствии могут замещаться АГО и его согласованием

Иные параметры градостроительного регламента практически не используются для регулирования внешнего облика

В исследованных городах только в двух из десяти ПЗЗ полностью представлены базовые параметры градостроительного регламента. Иные параметры для регулирования внешнего облика отсутствуют во всех городах выборки (если параметры устанавливались по ВРИ, то наличие параметров определялось по ВРИ 4.1 деловое управление)

Города	Индекс зоны	Базовый градостроительный регламент установлен полностью	Иные параметры градостроительного регламента применяются для регулирования внешнего облика
Казань	ОД	0	0
Красноярск	ОД 1.3	0	0
Краснодар	КД-1	1	0
Ростов-на-Дону	О-1	0	0
Воронеж	ОДК	0	0
Тольятти	Ц-1	0	0
Владивосток	ОД-1	0	0
Рязань	Д1	0	0
Калининград	О-1	0	0
Киров	Ц-2А	1	0



Параметризация архитектурных решений в исторических поселениях

СОСТАВ ПАРАМЕТРОВ В ПЗО ИССЛЕДУЕМЫХ ГОРОДОВ, ПРИГОДНЫХ ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ В ПАРАМЕТРЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА (~68 параметров)

Земельный участок и размещение здания

- Максимальный процент застройки, %
- Минимальная ширина земельного участка вдоль уличного фронта, м
- Минимальный отступ от границ земельного участка, м
- Минимальный отступ от красной линии, м
- Минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала

Высота и этажность

- Максимальная высота здания, м
- Высота по карнизу, м
- Высота по коньку кровли, м
- Максимальная высота отдельных частей здания, м
- Максимальная этажность, этажей
- Максимальная этажность зданий по периметру квартала, этажей
- Максимальная этажность зданий внутри квартала, этажей
- Максимальная разница / переход высоты, м

Габариты здания и фасада

- Максимальная протяженность фасада по уличному фронту, м

Архитектурно-композиционное решение фасада

- Максимальная суммарная протяженность аттиков, м
- Высота аттика относительно высоты фасада, м
- Форма аттиков
- Форма фронтонов
- Форма мезонинов

Оконные проемы

- Количество оконных осей, шт.
- Количество оконных проемов, шт.
- Пропорции оконных проемов
- Форма оконных проемов
- Ритм / шаг оконных проемов
- Рисунок / расстекловка окон
- Материал оконных заполнений
- максимальная площадь витражного остекления, % площади фасада

Дверные проемы и входы

- Количество дверных проемов
- Форма дверных проемов
- Рисунок дверных заполнений
- Материал дверных заполнений

Кровля

- Форма кровли
- Тип кровли
- Угол наклона кровли, град.
- Форма / расположение слуховых окон

Выступающие элементы

- Максимальный вынос архитектурных элементов, м
- Максимальная глубина эркера, м
- Максимальная глубина балкона, м
- Количество балконов

Материалы

- Материал стен / фасада
- Материал цоколя
- Материал кровли
- Допустимые материалы
- Запрещенные материалы

Цвет

- Цветовое решение фасада
- Цвет отдельных архитектурных элементов
- Цвет оконных заполнений
- Цвет дверных заполнений
- Цвет кровли

Инженерное оборудование

- Размещение инженерного оборудования
- Кондиционеры
- Антенны
- Размещение инженерных коммуникаций на фасаде
- Транзитные трубопроводы

Освещение

- Архитектурная подсветка
- Размещение осветительного оборудования

Ограждения

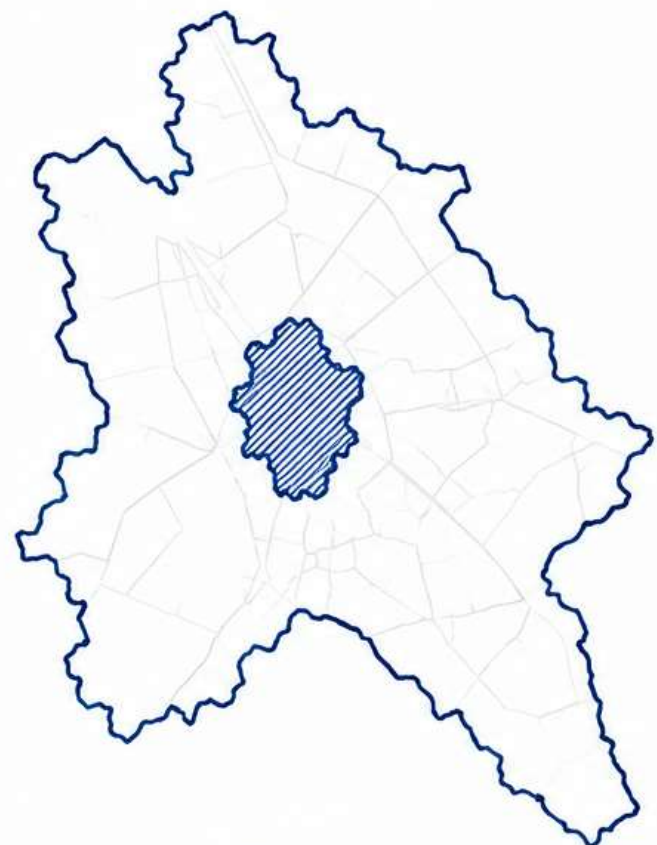
- Высота ограждения, м
- Материал ограждения
- Форма / рисунок ограждения

Вывески

- Размер вывески
- Площадь вывески
- Место размещения вывески
- Размер рекламной конструкции
- Площадь рекламной конструкции

1 АГО не применяется

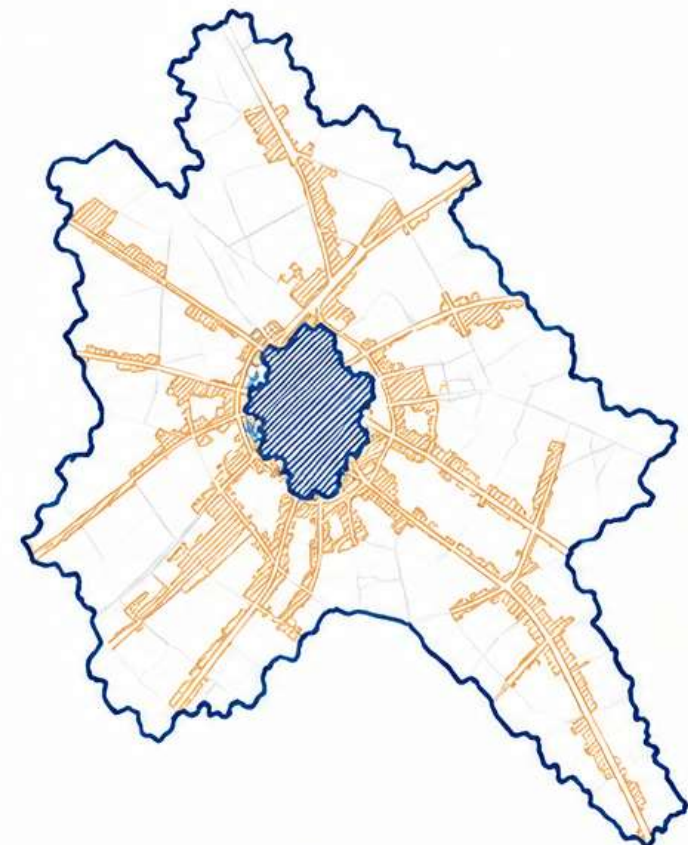
Требования АГО не установлены на территории города. Действуют только требования к историческому поселению (ИП).



Рязань

2 Частичное применение АГО

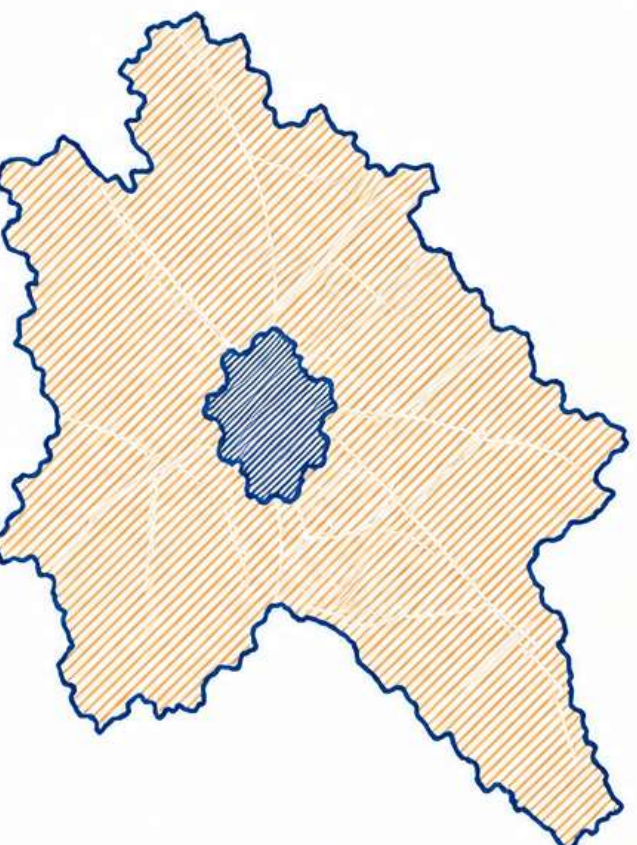
Требования АГО установлены на части территории города, за границами ИП.



Киров

3 Полное покрытие АГО

Требования АГО установлены на всей территории города, включая территорию ИП.



Казань и Краснодар

Граница города

Историческое поселение (ИП)

Зона АГО

ТРАНСФОРМАЦИЯ ПАРАМЕТРОВ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В ПЗЗ

От предмета охраны исторического поселения (ИП) к градостроительному регламенту

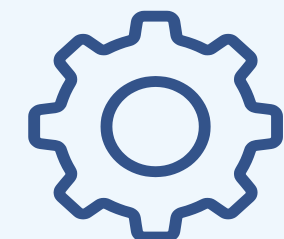
ПОКАЗАТЕЛЬ	Казань	Краснодар	Киров	Рязань
Параметры в предмете охраны ИП, пригодные для включения в градостроительные регламенты	18	58	33	45
Параметры, включённые в градостроительные регламенты исторического поселения	10	5	10	0

Содержание требований к АГО, степень их параметризации



30-60%

требований АГО уже параметризованы



Остальные требования АГО

также могут быть параметризованы

с учетом параметризации необходимого и достаточного,
всё остальное остаётся свободой архитектурного творчества

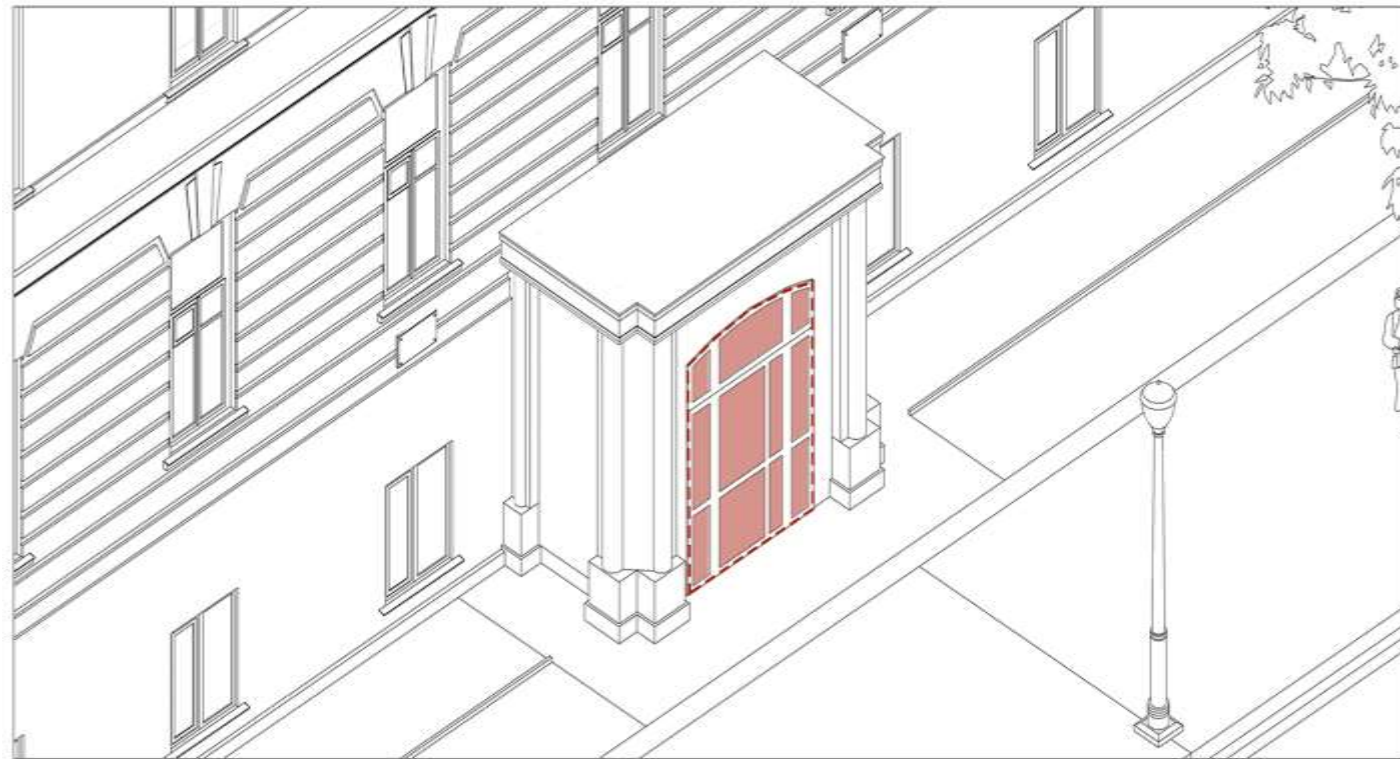
ТЕРРИТОРИЛЬНЫЙ ОХВАТ АГО В ГОРОДАХ ВЫБОРКИ

Группы по характеру пространственного распространения требований

Модель территориального охвата	Города	Характеристика
 Сплошное регулирование без зонирования	Казань, Красноярск	Вся территория муниципалитета
 Сплошное регулирование с зонированием	Краснодар; Ростов-на-Дону; Воронеж, Владивосток	Вся территория города / застроенная территория; отдельные зоны АГО
 Локальное линейное регулирование	Киров	Одна зона вдоль главных улиц; до 40% застроенной территории
 Выборочное квартальное регулирование	Калининград	Отдельные кварталы, участки или группы кварталов, до 25% застроенной территории
 АГО не применяется	Рязань, Тольятти	<u>Требования АГО не применяются</u>

Источник: результаты сопоставления территориального охвата АГО в исследуемых городах.

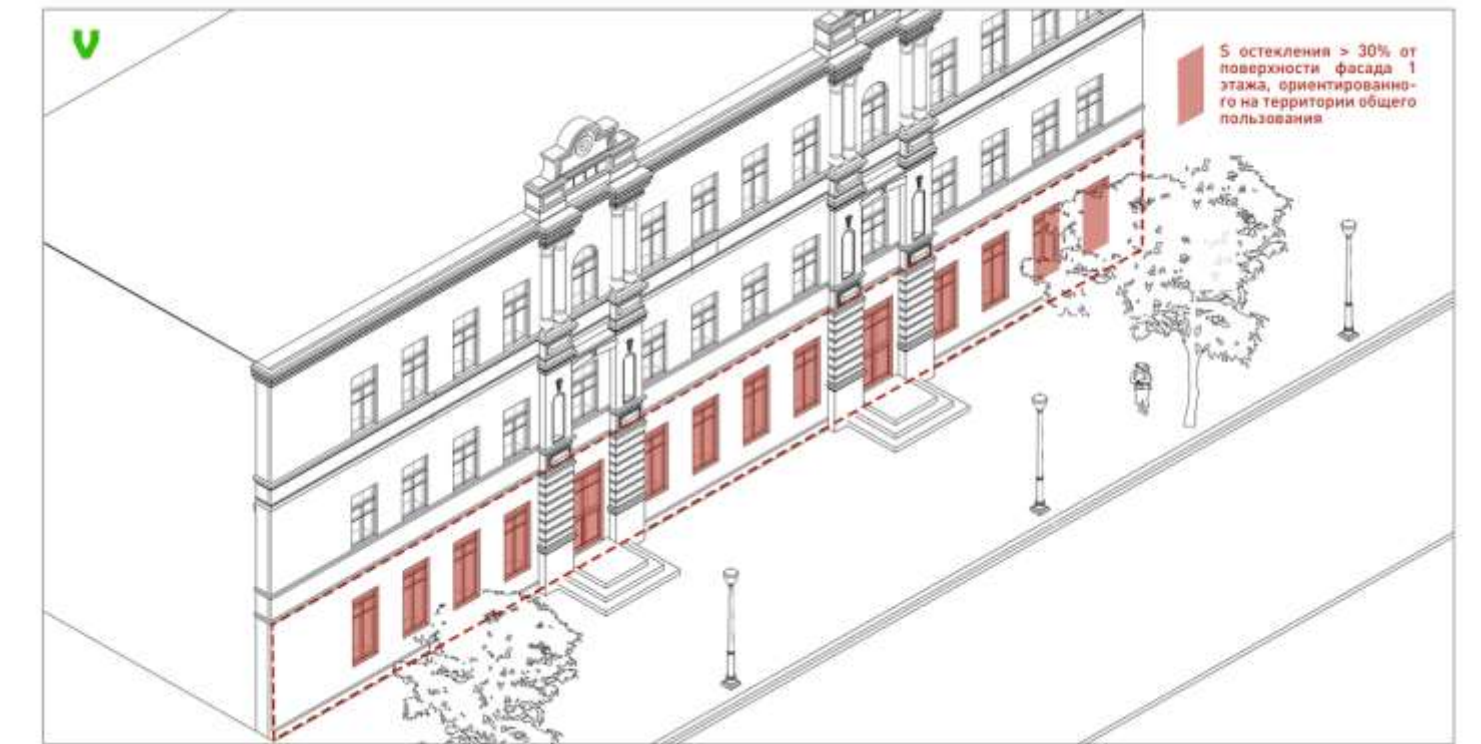
Возможности трансформации требований АГО в параметры градостроительного регламента на примере города Красноярска



Входные группы должны иметь проемы с площадью остекления не менее 30%



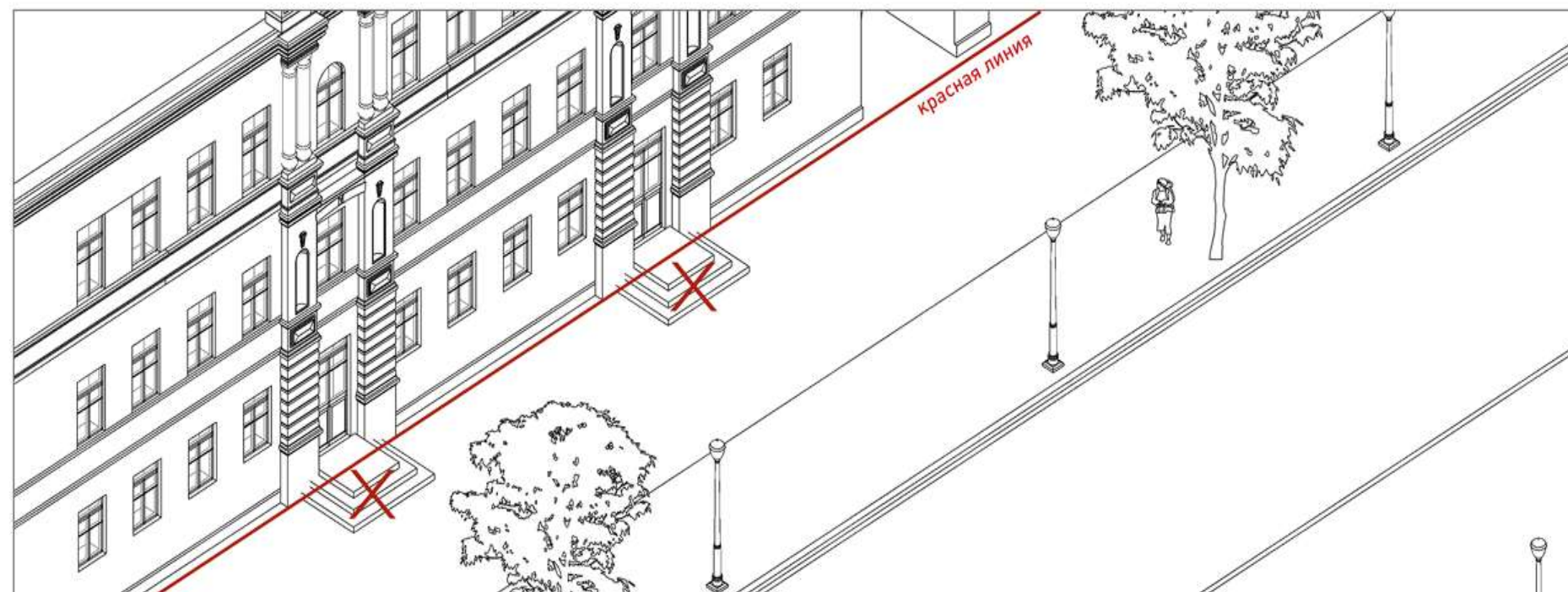
Высота нежилых помещений первых этажей объектов капитального строительства, выходящих фасадом на территории общего пользования должна быть не менее 3 метров



Фасад ОКС в границах первого этажа, ориентированный на территории общего пользования, должен иметь проемы с общей площадью остекления не менее 30 % от поверхности такого фасада



АГО уже параметризовано (примеры на схемах выше) визуальное требование → однозначный параметр → проверка соответствия при получении разрешения на строительство



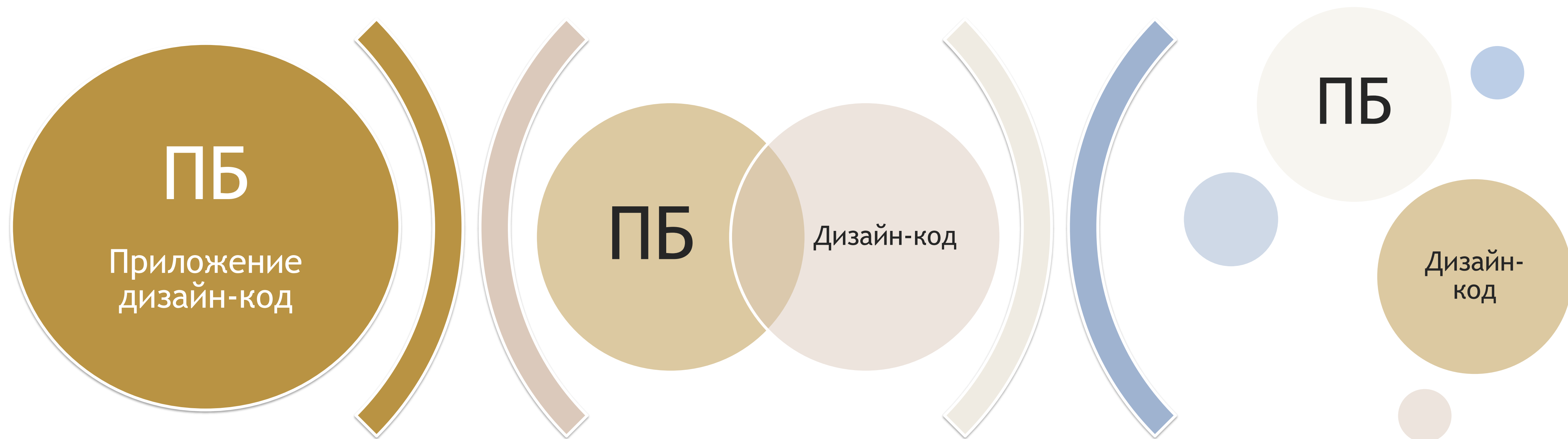
АГО возможно перевести в параметр. Например, минимальный отступ выступающих элементов здания от красной линии 0 м



градостроительный регламент ≠ технический регламент безопасности
п.2 ч.2 статьи 11.1 ПЗЗ Красноярска это копия п.6.4.23 СП 42.13330.2026



Правовой статус дизайн-кода



Дизайн-код часть ПБ

Ростов-на-Дону

Дизайн-код методические
рекомендации к ПБ

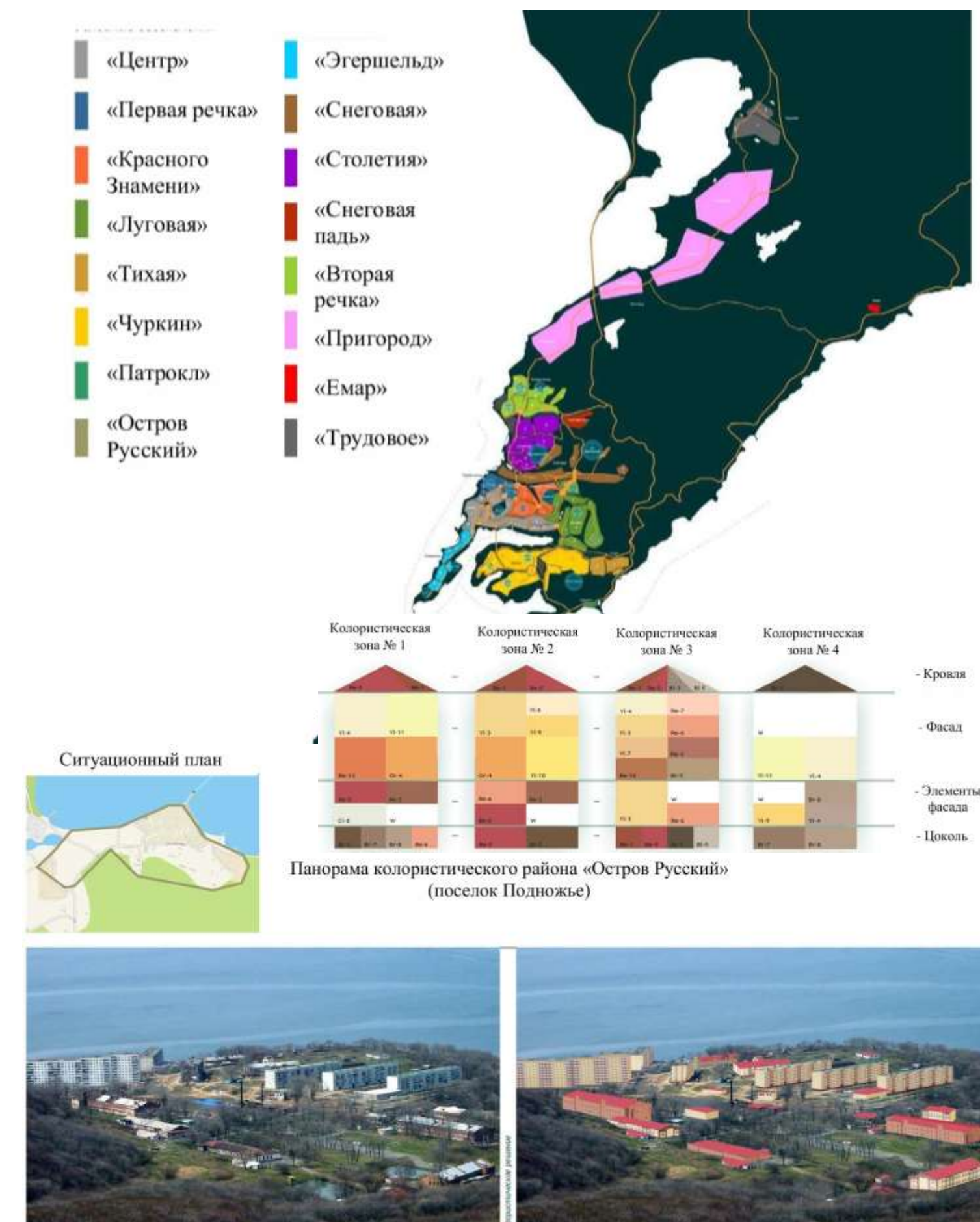
Красноярск, Краснодар, Тольятти

Дизайн-код как
самостоятельный документ?

Воронеж, Калининград, Рязань



Иные документы регулирующие внешний облик



Колористический план Владивостока (около 80 колористических зон)

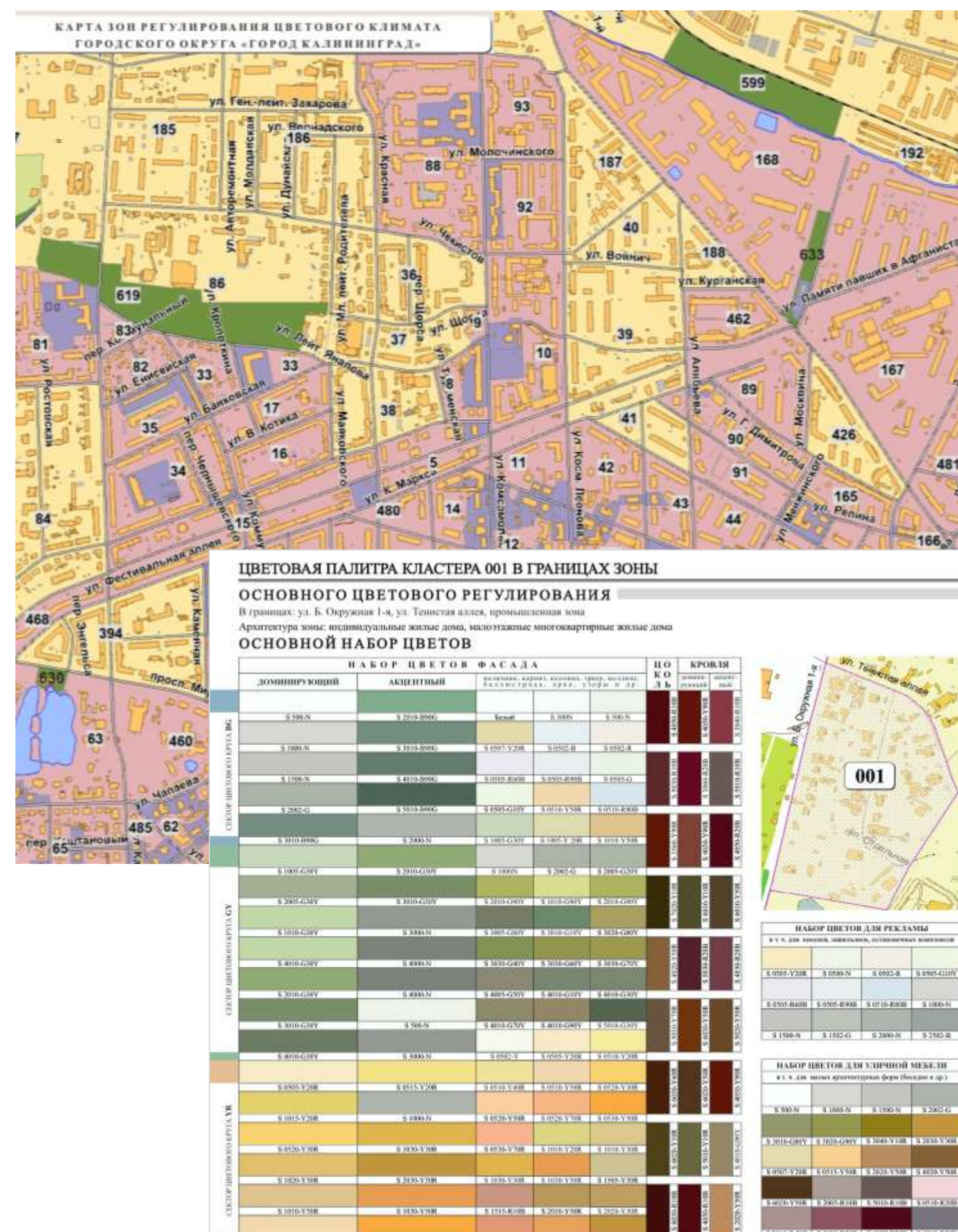
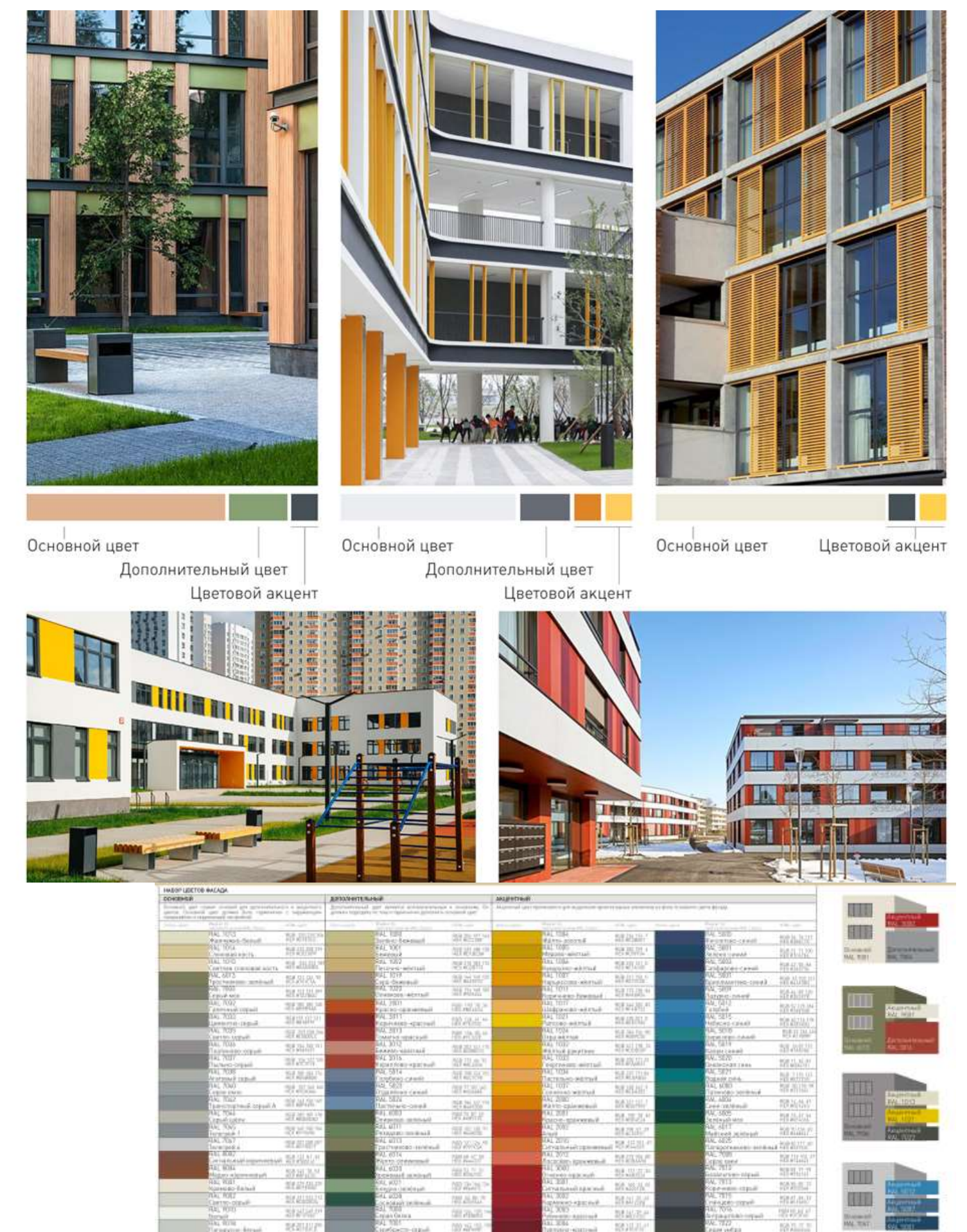


Схема регулирования цветового климата Калининграда (633 зоны)



Колористические решения отделки фасадов социальных объектов Красноярск



Источник: Постановление администрации города Владивостока от 4 марта 2020 года № 920
«Об утверждении Колористического плана Владивостокского городского округа»

Распоряжение администрации городского округа «Город Калининград» от 28 мая 2018 года № 313-р «О реализации мероприятий по формированию единого внешнего облика городской среды в городском округе «Город Калининград»

Методические рекомендации города Красноярска

ВЫВОДЫ

Градостроительный регламент должен содержать необходимое и достаточное для проектирования объекта

01

Внешний облик это единая система требований

Габаритность и фасадность должны регулироваться неразрывно взаимосвязанными параметрами в рамках градостроительного зонирования

02

Два подхода к регулированию: параметрический и индивидуально-административный

Неполнота базового градостроительного регламента и правовая неопределённость создают условия для замещения параметрического регулирования индивидуально-административным

03

Параллельное регулирование внешнего облика за пределами ПЗЗ

Правила благоустройства: уличная мебель, навигация, элементы благоустройства и дизайн-код. Всё, что необходимо для проектирования объекта, в параметры градостроительного регламента, если текущий или капитальный ремонт (ссылка в ПБ на ПЗЗ)

04

Исторические поселения демонстрируют возможности регулирования внешнего облика параметрами градостроительного регламента

Но в исследуемых исторических поселениях этот потенциал реализован лишь на 15-20%

05

При параметризации АГО теряет самостоятельный смысл

30-60% требований АГО уже параметризованы; остальные также могут быть параметризованы, с учетом параметризации необходимого и достаточного, всё остальное остаётся свободой архитектурного творчества.

Если требования однозначно параметризованы, самостоятельное содержательное согласование АГО не требуется

06

Судебная практика подтверждает уязвимость АГО

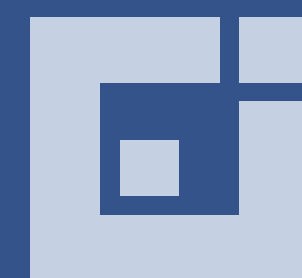
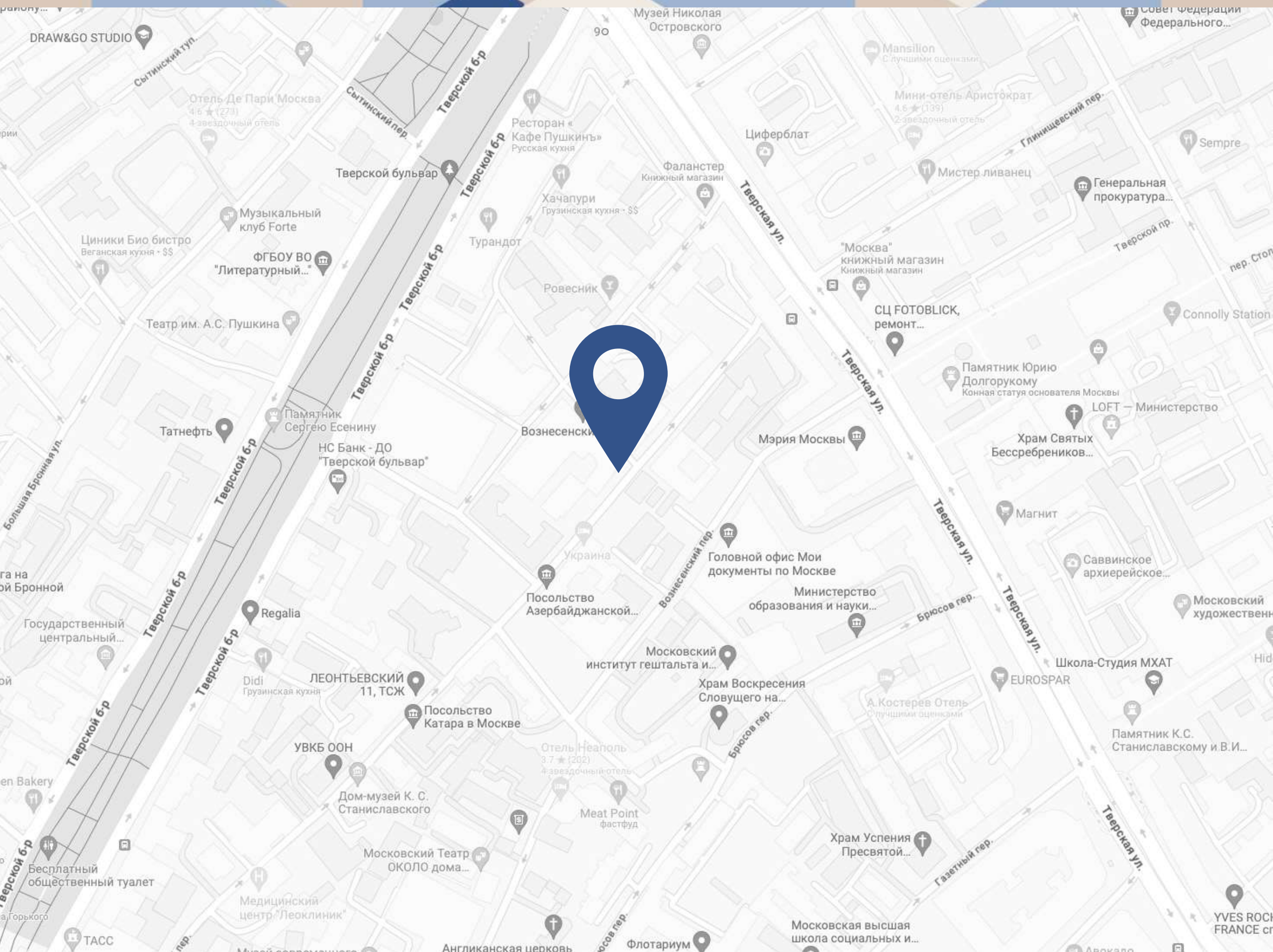
При отсутствии заранее установленных и однозначных параметров АГО опирается на оценочные категории, что повышает правовую неопределённость и снижает устойчивость решений при судебном обжаловании

07

Цифровизация и ИИ работают с параметрами

Сокращение сроков инвестиционно-строительного цикла невозможно без цифровизации процедур и применения ИИ. Автоматизировать проверку можно только при наличии заранее установленных, однозначных и измеримых параметров, на соответствие которым проверяется проектное решение





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

