

Фонд «Институт экономики города»



**АНАЛИЗ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ И ПРАКТИКИ РЕГУЛИРОВАНИЯ В
ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И (ИЛИ)
СОГЛАСОВАНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ОБЛИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ**

(работа выполнена за счет средств Целевого капитала
Фонда «Институт экономики города»)

Москва 2026

Оглавление

Введение.....	4
1. Методология исследования.....	12
1.1. Цель и задачи исследования	12
1.2. Объект и предмет исследования.....	14
1.3. Выборка городов для проведения	14
1.4. Подход к анализу регулирования внешнего облика	19
2. Регулирование внешнего облика посредством градостроительного регламента.....	23
2.1. Параметрическое регулирование как базовый механизм формирования внешнего облика объектов капитального строительства и города в целом	23
2.2. Трансформация параметрического регулирования внешнего облика и появление механизма индивидуального согласования.....	26
2.3. Параметризация архитектурных решений в исторических поселениях	29
2.4. Практика регулирования внешнего облика посредством параметров градостроительных регламентов	74
3. Параллельное регулирование внешнего облика за пределами градостроительного регламента	80
3.1. Правила благоустройства как инструмент регулирования внешнего облика.....	80
3.2. Дизайн-коды и иные документы регулирования внешнего облика	104

4. Архитектурно-градостроительный облик как механизм индивидуального регулирования	129
4.1 Процедура АГО в системе строительства и реконструкции	129
4.2 Территориальный охват и дифференциация требований АГО	131
4.3. Содержание требований к АГО, степень их параметризации и дублирования с требованиями Правилами благоустройства	139
4.4 Возможность и ограничения трансформации требований к АГО в параметры градостроительных регламентов	146
4.5 Обжалование отказов в согласовании АГО	159
Заключение	163

Введение

Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в конце 2022 года был введен механизм регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, закрепленный в статье 40.1 и части 5.3 статьи 30 ГрК РФ. В соответствии с указанными положениями требования к архитектурно-градостроительному облику (далее – АГО) устанавливаются в составе градостроительного регламента правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) и включают требования к объёмно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства. Содержание и способы установления отдельных видов требований определены постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 года № 857¹. В частности, документ предусматривает возможность установления в АГО требований к цветовым решениям объектов, отделочным и строительным материалам, размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях, а также к подсветке фасадов.

Решение о введении регулирования АГО, а также о масштабах его применения отнесено к компетенции органов местного самоуправления, за исключением городов федерального значения и случаев перераспределения полномочий органов местного самоуправления на уровень субъекта Российской Федерации в предусмотренных законом случаях. Распространение применения АГО в российских городах представлено на рисунке 1.

¹ Постановление Правительства РФ от 29.05.2023 года № 857 (ред. от 10.05.2026) "Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства"



Рисунок 1 - Доля российских городов с численностью населения свыше 500 тыс. чел., в которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику в Правилах землепользования и застройки

Источник: составлено экспертами Института экономики города.

Как показывает рисунок 1, требования к АГО установлены в 71 % рассматриваемых российских городов с численностью населения свыше 500 тыс. чел. Реализация данного механизма предполагает обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика при осуществлении строительства или реконструкции.

При этом выделение АГО в качестве самостоятельного предмета согласования может формировать представление о разграничении требований к параметрам строительства и требований к внешнему облику объектов. В действительности внешний облик неотделим от объёмно-пространственных характеристик объекта, его габаритов, масштаба и соразмерности окружающей застройке и конкретному месту. Поэтому регулирование этих характеристик должно рассматриваться во взаимосвязи, как единая задача формирования городской застройки.

Такая взаимосвязь характеристик строительства и внешнего облика была заложена в самой логике регулирования посредством градостроительных

регламентов, возможность которого существовала с момента принятия Градостроительного кодекса Российской Федерации в 2004 году. Первоначальная редакция части 1 статьи 38 ГрК РФ предусматривала открытый перечень показателей предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, включавший «иные показатели». В 2016 году данная конструкция была изменена: пункт 5 части 1 статьи 38 был исключён, а возможность установления иных предельных параметров была закреплена в части 1.2 указанной статьи.

Для исторических поселений федерального и регионального значения с 2015 года было установлено обязательное включение требований к архитектурным решениям в состав градостроительного регламента территориальных зон, расположенных в границах исторических поселений. Частью 2.1 статьи 38 ГрК РФ непосредственно предусмотрено, что требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать требования к цветовому решению внешнего облика объекта, строительным материалам, определяющим внешний облик объекта, а также к объёмно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.

Следовательно, специальный механизм регулирования АГО, введённый в конце 2022 года, развивался в рамках уже существовавшей возможности регулирования внешнего облика объектов в составе градостроительных регламентов. Принципиальное отличие заключается в появлении самостоятельной процедуры согласования, позволяющей индивидуально определять и уточнять требования к внешнему облику объекта.

При параметрическом регулировании требования закрепляются в виде конкретных показателей, а их соблюдение проверяется в рамках процедуры

установления соответствия проектной документации градостроительному регламенту при предоставлении разрешения на строительство или реконструкцию. Механизм АГО, применяемый в предусмотренных законодательством случаях при строительстве или реконструкции объектов капитального строительства, предусматривает дополнительное согласование архитектурно-градостроительного облика с уполномоченным органом до проверки соответствия проектной документации градостроительному регламенту.

Таким образом, в рамках ПЗЗ сформировались два подхода к регулированию внешнего облика объектов: параметрический, основанный на проверке соответствия проектной документации заранее установленным требованиям, и предусматривающий специальную процедуру согласования АГО, в рамках которой требования к внешнему облику могут определяться или уточняться индивидуально.

Наряду с требованиями к внешнему облику, закрепленными в Правилах землепользования и застройки, параллельно осуществляется регулирование внешнего вида уже построенных зданий в Правилах благоустройства, которые устанавливают требования к оформлению фасадов объектов капитального строительства (статья 45.1 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ), статья 58 Федерального закона от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» (далее – Федеральный закон № 33-ФЗ).

Поскольку регулирование внешнего облика объектов капитального строительства и городской застройки не исчерпывается процедурой АГО, в

настоящем исследовании используется более широкий термин «внешний облик объектов капитального строительства».

Под регулированием внешнего облика объектов капитального строительства в настоящем исследовании понимается установление нормативно-правовыми актами неразрывно взаимосвязанных требований к объёмно-пространственным характеристикам объектов (их габаритности) и оформлению фасадов (их фасадности), включая архитектурные, композиционные и цветовые решения, применяемые материалы, элементы фасадов и иные характеристики, влияющие на визуальное восприятие объектов в городской застройке.

В таком понимании регулирование внешнего облика охватывает как требования, устанавливаемые в градостроительных регламентах, так и требования к внешнему виду объектов, закреплённые в Правилах благоустройства, что позволяет рассмотреть их взаимодействие, а также выявить дублирование и противоречия в регулировании. Регулирование АГО при этом рассматривается как отдельный специальный механизм, предусматривающий в установленных законодательством случаях согласование соответствующих характеристик объекта с уполномоченным органом.

Соотношение указанных направлений регулирования представлено на рисунке 2.

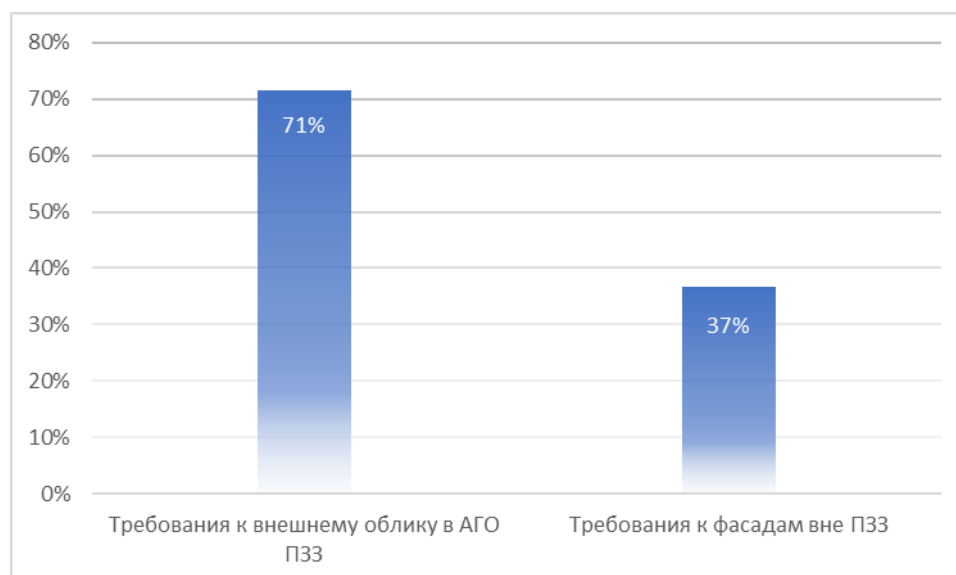


Рисунок 2 – Сопоставление доли российских городов с параметризованными требованиями к цветовым решениям фасадов в Правилах благоустройства и требований к АГО, установленных в ПЗЗ

Источник: составлено экспертами Института экономики города.

Требования к внешнему виду фасадов в той или иной форме представлены в Правилах благоустройства всех рассматриваемых городов, но диаграмма на рисунке 2 отражает только те города, в которых установлены конкретизированные, параметризованные требования к цветовым решениям фасадов с указанием допустимых цветов или цветовых сочетаний.

Наличие таких требований свидетельствует о распространении регулирования внешнего облика за пределы градостроительных регламентов и позволяет выявить возможное формирование параллельных контуров регулирования.

Одна и та же практическая задача, например, оформление входной группы магазина на первом этаже жилого дома может подпадать под различные требования и процедуры в зависимости от вида работ. При реконструкции объекта, расположенного на территории, для которой установлены требования к АГО, применяются соответствующие требования и

предусмотренная процедура их согласования. При капитальном ремонте оформление входной группы регулируется требованиями к внешнему виду фасадов, установленными Правилами благоустройства.

Такое разграничение создаёт риск дублирования, расхождения и противоречивости требований, регулирующих одни и те же элементы внешнего облика объектов в ПЗЗ и Правилах благоустройства, особенно в условиях изменения распределения полномочий между уровнями публичной власти в соответствии с Федеральным законом № 33-ФЗ. В соответствии с которым Правила благоустройства по общему правилу остаются в сфере полномочий муниципального образования, тогда как полномочия по утверждению ПЗЗ изначально перераспределены на уровень субъекта Российской Федерации в силу закона. В этих условиях возрастает значение согласованности требований к внешнему облику объектов, устанавливаемых в двух самостоятельных контурах регулирования, а также оценки последствий возможного разделения полномочий по их разработке и утверждению между региональным и муниципальным уровнями.

Актуальность исследования обусловлена проводимой на федеральном уровне политикой по совершенствованию условий осуществления инвестиционно-строительной деятельности и снижению административных барьеров. В частности, предусматривается формирование национальной модели целевых условий ведения бизнеса до 2030 года².

В рамках реализации указанного документа предусмотрен анализ практики согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства с последующим внесением изменений в

² Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 года № 3268-р (ред. от 23.10.2025 года) «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года»

нормативные правовые акты, направленных на оптимизацию избыточных требований и согласовательных процедур в сфере строительства, установленных ведомственными актами, актами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами³.

В этой связи особую актуальность приобретает исследование сложившейся практики регулирования внешнего облика на муниципальном уровне, включая выявление дублирующих требований, противоречий и избыточных процедур согласования, а также оценку возможности их сокращения за счет перевода требований к АГО в параметризованную часть градостроительного регламента.

³ Распоряжение Правительства РФ от 29.11.2025 года № 3523-р (ред. от 03.08.2026 года) «О национальной модели целевых условий ведения бизнеса до 2030 года»

1. Методология исследования

1.1. Цель и задачи исследования

Цель исследования состоит в анализе нормативно-правовой базы и практики регулирования внешнего облика объектов капитального строительства в российских городах, выявлении сложившихся подходов к установлению требований к архитектурным, объёмно-пространственным, композиционным и цветовым характеристикам объектов, а также оценке соотношения заранее установленных нормативно-правовых требований с механизмами индивидуального определения и согласования архитектурно-градостроительного облика.

Для обеспечения полноты такого анализа предметное поле исследования включает не только регулирование, непосредственно связанное с архитектурно-градостроительным обликом объектов капитального строительства, но и иные действующие в городах нормативно-правовые и методические механизмы, посредством которых фактически устанавливаются требования к внешнему виду объектов, в том числе Правила благоустройства, дизайн-коды и иные муниципальные документы.

Такое расширение обусловлено тем, что оценка действующей модели регулирования внешнего облика только в пределах механизмов, формально относящихся к архитектурно-градостроительному облику, не позволяет в полной мере выявить содержание требований, источники их установления, взаимное дублирование и распределение между заранее установленным нормативно-правовым регулированием, индивидуальным определением требований и проверкой их соблюдения.

Для достижения поставленной цели решаются *следующие задачи*:

- проанализировать нормативно-правовые возможности установления требований к внешнему облику объектов в составе градостроительных регламентов;
- исследовать практику регулирования внешнего облика объектов в Правилах землепользования и застройки, Правилах благоустройства, дизайн-кодах и иных муниципальных документах на примере выбранных российских городов;
- проанализировать действующие механизмы определения и согласования архитектурно-градостроительного облика объектов, включая содержание требований, территориальную сферу применения и порядок использования этих механизмов;
- сопоставить заранее установленные параметры градостроительного регламента и индивидуально определяемые требования к внешнему облику объектов, выявить случаи их дублирования, расхождения, взаимного дополнения или фактического замещения параметрического регулирования внешнего облика в составе градостроительного регламента механизмом АГО;
- оценить степень параметризации требований к внешнему облику и возможность их непосредственного применения при проектировании без дополнительного индивидуального определения допустимых характеристик архитектурного решения;
- обобщить выявленные проблемы действующей модели регулирования внешнего облика объектов капитального строительства и определить направления её совершенствования, связанные с повышением правовой определённости и согласованности требований, а также устранением необоснованного дублирования и расхождения регулирования.

1.2. Объект и предмет исследования

Объектом исследования является система регулирования внешнего облика объектов капитального строительства и городской застройки в российских городах.

Предметом исследования являются нормативно-правовые акты и иные муниципальные документы, устанавливающие требования к внешнему облику объектов капитального строительства, а также применяемые процедуры определения, согласования и контроля соответствующих требований.

1.3. Выборка городов для проведения

Для исследования выбраны 10 российских городских округов. В тексте для краткости используется термин «город», если не указано иное. Выборка включает следующие города.

- 1) Казань (1330 тыс. чел.);
- 2) Краснодар (1155 тыс. чел.)
- 3) Ростов-на-Дону (1143 тыс. чел.)
- 4) Красноярск (1212,6 тыс. чел.)
- 5) Воронеж (1041,7 тыс. чел.)
- 6) Тольятти (663 тыс. чел.)
- 7) Владивосток (594 тыс. чел.)
- 8) Рязань (519 тыс. чел.)
- 9) Калининград (488,6 тыс. чел.)
- 10) Киров (476 тыс. чел.).



Рисунок 3. Исследуемые города на карте субъектов Российской Федерации

Источник: составлено экспертами Института экономики города при помощи электронной карты Российской Федерации. URL: <https://interaktivyi.workproekt.ru/predmety/geografiya/karta-subektov-rossii/> (дата обращения 20.02.26).

Из рисунка 3 видно, что географически выборка охватывает города, расположенные в различных федеральных округах Российской Федерации от Владивостока до Калининграда, и включает города с различной численностью населения от 450 тыс. человек, что обеспечивает территориальную и демографическую вариативность исследования.

При формировании выборки учитывались наличие и особенности закрепления требований к архитектурно-градостроительному облику в Правилах землепользования и застройки, Правилах благоустройства, а также в иных муниципальных правовых актах. Дополнительно в выборку включены города, имеющие статус исторических поселений, в которых базовый

градостроительный регламент дополняется требованиями к архитектурным решениям.

Включенные в выборку города демонстрируют разнообразие моделей регулирования архитектурно-градостроительного облика (см. таблицу 1).

Таблица 1 – Выборка городов и их основные характеристики для анализа регулирования архитектурно-градостроительного облика

Города	Требования к архитектурно-градостроительному облику в ПЗЗ	Требования к фасадам (цвет) в правилах благоустройства, а также в дизайн-коде города	Наличие статуса исторического поселения регионального значения
Казань	+	+	+
Красноярск	+	+	-
Краснодар	+	+	+
Ростов-на-Дону	+	+	-
Воронеж	+	+	-
Тольятти	-	+	-
Владивосток	+	+	-
Рязань	-	-	+
Калининград	+	+	-
Киров	+	-	+

Казань демонстрирует модель многоуровневого параллельного регулирования архитектурно-градостроительного облика: требования закреплены в ПЗЗ (в составе АГО), в градостроительном регламенте в границах исторического поселения, а также в Правилах благоустройства. Это создает возможность оценки согласованности нормативных положений и выявления рисков их дублирования и противоречивости.

Краснодар рассматривается как пример города, внедрившего единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования, при наличии статуса исторического поселения регионального значения. Это позволяет проанализировать особенности интеграции требований к архитектурно-градостроительному облику в новый тип документа, а также учет специальных режимов регулирования в границах исторического поселения

Ростов-на-Дону демонстрирует модель параллельного регулирования: требования к внешнему облику закреплены как в ПЗЗ, так и в Правилах благоустройства. При этом Правила благоустройства дополнены приложением в виде дизайн-кода, что представляется обоснованным с точки зрения разграничения предмета регулирования. В отличие от распространенной практики самостоятельного утверждения дизайн-кодов вне системы муниципальных нормативных правовых актов, в данном случае соответствующие положения интегрированы в Правила благоустройства, регулирующие вопросы оформления фасадов, вывесок и иных элементов городской среды. Дизайн-код, в частности, содержит архитектурные требования к фасадам, включая карту зон цветового регулирования. Это представляет интерес для анализа степени согласованности указанных документов, а также выявления рисков их дублирования либо противоречий в части регулирования архитектурно-градостроительного облика.

Красноярск представляет интерес благодаря высокой степени детализации требований к архитектурно-градостроительному облику в ПЗЗ, включая графические и визуальные материалы. Такая практика позволяет проанализировать, в какой степени подробная регламентация может снижать необходимость дополнительных согласовательных процедур. При этом в городе также утвержден Архитектурно-художественный регламент улиц и

общественных пространств, содержащий требования к оформлению фасадов. Это позволяет оценить согласованность указанных документов, а также выявить риски дублирования либо противоречий в регулировании.

Воронеж представляет интерес тем, что наряду с ПЗЗ и Правилами благоустройства отдельно утвержден муниципальный правовой акт дизайн-код «Внешний вид фасадов зданий и сооружений в городском округе город Воронеж». Это позволяет проанализировать соотношение требований, закрепленных в разных документах, а также оценить риски их дублирования либо противоречий в регулировании архитектурно-градостроительного облика.

Тольятти представляет интерес тем, что регулирование архитектурно-градостроительного облика отсутствует в ПЗЗ и носит ограниченный характер в Правилах благоустройства, при этом соответствующие требования локально закреплены в дизайн-коде одного из районов города, включая регулирование цветовых решений фасадов. Это позволяет проанализировать фрагментарный характер регулирования и особенности распределения требований между документами.

Владивосток представляет интерес тем, что регулирование архитектурно-градостроительного облика осуществляется одновременно в ПЗЗ и Правилах благоустройства, при этом дополнительно утвержден колористический план города, включающий десять колористических зон, сформированных с учетом рельефа местности, ориентации застройки по сторонам света и особенностей архитектуры исторической части города. Для зданий, формирующих уличные фронты, разработаны развертки фасадов с предложенными цветовыми решениями и схемами окраски. Это позволяет проанализировать соотношение указанных документов и выявить пересечения

и дублирование требований в части регулирования архитектурно-градостроительного облика.

Рязань представляет интерес тем, что при наличии статуса исторического поселения регионального значения в городе отсутствует регулирование архитектурно-градостроительного облика в ПЗЗ и Правилах благоустройства. Это позволяет проанализировать особенности правового регулирования в условиях отсутствия формализованных требований к внешнему облику, а также соотнести их с требованиями, установленными для исторических поселений.

Калининград выбран как пример города с одновременным регулированием внешнего облика в ПЗЗ и Правилах благоустройства, дополненным схемой колористического климата города, устанавливающей зонирование и палитры фасадных решений. Это позволяет оценить согласованность документов и выявить риски дублирования либо противоречий регулирования.

Киров представляет интерес тем, что регулирование внешнего облика осуществляется исключительно в ПЗЗ. При этом город относится к историческим поселениям, и в градостроительных регламентах ПЗЗ закреплены требования к архитектурным решениям, включая цветовые решения. Это позволяет проанализировать соотношение указанных требований с механизмом архитектурно-градостроительного облика (АГО), а также особенности их применения в условиях отсутствия дополнительного регулирования в иных документах.

1.4. Подход к анализу регулирования внешнего облика

В исследовании регулирование внешнего облика объектов капитального строительства рассматривается как система установления, конкретизации, применения и контроля соблюдения требований к внешнему облику объектов.

При этом разграничиваются заранее установленное нормативно-правовое регулирование, конкретизация требований в различных муниципальных документах, а также процедуры индивидуального определения и согласования архитектурно-градостроительного облика объектов.

В качестве основных источников требований рассматриваются градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки, Правила благоустройства, дизайн-коды и иные муниципальные документы. Определяются содержание требований, их юридический статус, территориальная сфера действия и соотношение между различными документами, включая наличие дублирования и взаимного дополнения.

Исследование проводится в несколько последовательных этапов. На первом этапе формируется нормативная база по каждому из выбранных городов и определяется состав документов, регулирующих внешний облик объектов капитального строительства. Устанавливаются наличие требований к архитектурно-градостроительному облику в Правилах землепользования и застройки, содержание соответствующих положений Правил благоустройства, а также наличие дизайн-кодов, колористических планов, архитектурно-художественных регламентов и иных документов.

На втором этапе анализируются территориальная сфера действия требований и способы их закрепления. Рассматривается, распространяются ли требования на всю территорию города, отдельные территориальные зоны, исторические поселения, улицы, кварталы или иные локальные территории. Отдельно изучается соотношение требований, установленных для определённых территорий, с общими положениями градостроительных регламентов и иных муниципальных документов.

На третьем этапе проводится содержательный анализ требований к внешнему облику. Выделяются основные группы регулируемых

характеристик, включая объёмно-пространственные и архитектурные решения, фасады, цвет, материалы, окна и входные группы, кровли, инженерное оборудование, освещение, ограждения, информационные и рекламные конструкции. Для каждой группы оценивается способ установления требований: посредством числовых параметров, диапазонов, перечней допустимых или запрещённых решений, качественных характеристик, ограничений и запретов либо общих формулировок.

На четвёртом этапе оценивается степень параметризации выявленных требований. Под параметризацией понимается закрепление таких числовых значений, диапазонов, качественных характеристик, ограничений и запретов, которые позволяют заранее определить допустимое архитектурное решение без его последующего индивидуального определения органом публичной власти в рамках процедуры согласования АГО или подготовки паспорта фасада. При этом возможность формального выражения требования рассматривается отдельно от вопроса о его юридической и содержательной пригодности для включения в градостроительный регламент.

На пятом этапе проводится сопоставление требований, установленных в различных муниципальных документах, а также требований градостроительного регламента с индивидуально определяемыми требованиями в рамках механизма АГО. При анализе разграничиваются случаи прямого дублирования, частичного совпадения предмета регулирования и взаимного дополнения требований. Дополнительно выявляются расхождения и возможные противоречия между требованиями, а также случаи, в которых механизм АГО фактически замещает параметрическое регулирование внешнего облика, предусмотренное градостроительным регламентом. Сопоставление осуществляется по отдельным характеристикам внешнего облика, а не только по наличию

регулирования в соответствующих документах. Это позволяет выявить совпадающие требования, различия в способах их установления, возможные противоречия и случаи распределения взаимосвязанных требований между несколькими нормативными и методическими источниками.

На завершающем этапе обобщаются результаты по исследуемым городам, сопоставляются выявленные модели регулирования и оцениваются направления совершенствования действующей системы. В частности, рассматривается, какие требования уже имеют параметрическую форму, какие могут быть дополнительно формализованы, а какие по своему содержанию относятся преимущественно к вопросам эксплуатации, содержания и оформления существующих объектов и требуют закрепления в иных документах либо применения специальных механизмов регулирования.

2. Регулирование внешнего облика посредством градостроительного регламента

2.1. Параметрическое регулирование как базовый механизм формирования внешнего облика объектов капитального строительства и города в целом

Параметрическое регулирование предполагает, что требования к внешнему облику устанавливаются до разработки конкретного проектного решения, являются заранее известными застройщику и проектировщику и позволяют проверить проектное решение на соответствие установленным требованиям. Такой подход обеспечивает предсказуемость регулирования и позволяет применять единые правила к неопределенному числу объектов, не связывая определение их характеристик с индивидуальным согласованием каждого проектного решения.

Базовым инструментом такого регулирования выступают Правила землепользования и застройки, поскольку:

- ПЗЗ определяют правовой режим использования и застройки земельных участков и объектов капитального строительства;
- ПЗЗ устанавливают обязательные для исполнения градостроительные регламенты;
- градостроительные регламенты устанавливаются применительно к территориальным зонам, а не к отдельным объектам капитального строительства;
- ПЗЗ определяют допустимые параметры строительства и реконструкции объектов капитального строительства;
- ПЗЗ формируют единые условия застройки для объектов, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны;

- ПЗЗ позволяют заранее определить допустимые характеристики застройки до проектирования и строительства конкретного объекта;
- ПЗЗ создают возможность регулирования не только отдельных характеристик объектов капитального строительства, но и объемно-пространственной структуры и характера застройки в целом.

Часть 1 статьи 38 ГрК РФ устанавливает базовый состав предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, подлежащих установлению в градостроительном регламенте. К ним относятся минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, а также максимальный процент застройки земельного участка, а также минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков.

Одновременно часть 1.2 статьи 38 ГрК РФ предусматривает возможность установления в градостроительном регламенте иных предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции⁴⁴, наряду с параметрами, предусмотренными пунктами 2–4 части 1 статьи 38. При этом сама норма не устанавливает закрытого перечня таких дополнительных параметров.

С учётом содержания части 2.1 статьи 38 ГрК РФ и сложившейся практики градостроительного регулирования к числу характеристик, которые могут быть предметом параметризации, могут относиться требования к цветовому решению внешнего облика объекта, строительным материалам,

⁴⁴ Часть 1.2 статьи 38 ГрК РФ «Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе процент площади земельных участков, которую допускается использовать в соответствии со вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков (включая максимальный процент застройки земельного участка в соответствии со вспомогательными видами разрешенного использования)»

определяющим его внешний облик, доле остекления, форме и уклону кровель, а также иным объёмно-пространственным и архитектурным характеристикам.

Таким образом, статья 38 ГрК РФ предусматривает возможность установления в составе градостроительного регламента дополнительных параметров, которые могут использоваться для регулирования характеристик внешнего облика объектов капитального строительства и характера застройки.

Ярким тому подтверждением является часть 2.1 статьи 38 ГрК РФ⁵. Для территориальных зон, расположенных в границах исторических поселений федерального или регионального значения, законодатель устанавливает обязанность включать в состав предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, которые могут включать в себя «требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объёмно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения». Следовательно, применительно к историческим поселениям требования к архитектурным решениям являются непосредственно частью содержания градостроительного

⁵ часть 2.1 статьи 38 ГрК РФ «предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объёмно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.»

регламента, а не самостоятельным по отношению к нему инструментом регулирования.

Таким образом, статья 38 ГрК РФ предусматривает возможность регулирования посредством градостроительного регламента широкого круга характеристик, влияющих на внешний облик объектов капитального строительства и характер застройки. Применительно к историческим поселениям такая возможность трансформируется в обязанность: требования к архитектурным решениям должны быть включены в состав предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции.

2.2. Трансформация параметрического регулирования внешнего облика и появление механизма индивидуального согласования

Возможности и пределы такого регулирования, а также соотношение параметрического и согласовательного подходов менялись по мере развития градостроительного законодательства. Ключевые этапы этих изменений представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Трансформация регулирования внешнего облика объектов капитального строительства через градостроительный регламент

Параметры градостроительного регламента	2004–2014	2015	2016–2021	2022–н/в
Базовые параметры: размеры участков, отступы, высота/этажность, процент застройки	Устанавливаются	Устанавливаются	Допускается отсутствие	Допускается отсутствие Возрастает роль АГО

Требования к архитектурным решениям	-	Обязательны к установлению в исторических поселениях	Обязательны к установлению в исторических поселениях	Обязательны к установлению в исторических поселениях
Иные параметры градостроительного регламента: высота отдельных частей здания, отступы отдельных частей здания, 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

Из таблицы 2 видно, что эволюция регулирования происходила не по пути последовательного расширения возможностей параметрического регулирования, а, напротив, сопровождалась постепенным ослаблением роли градостроительного регламента как инструмента предварительного, однозначного и предсказуемого установления характеристик застройки. Ключевым изменением стало закрепленное с 2016 года право не устанавливать ряд базовых параметров непосредственно в градостроительном регламенте.

В 2022 году развитие этой тенденции получило продолжение с введением механизма регулирования архитектурно-градостроительного облика, предполагающего индивидуальное согласование архитектурного решения конкретного объекта. При этом введение АГО вызывает вопросы с точки зрения «принципов установления и применения обязательных требований, прежде всего в случаях, когда соответствующие характеристики могут быть определены посредством единых параметров градостроительного регламента. Требования к объёмно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства, устанавливаемые в рамках регулирования АГО, по своему содержанию могут пересекаться с предельными параметрами разрешённого строительства, предусмотренными

статьей 38 ГрК РФ, включая требования к размерам, форме, функциональному назначению и местоположению объекта в границах земельного участка»⁶.

Таким образом, регулирование части характеристик, которые могут быть установлены посредством единых параметров градостроительного регламента, переносится на уровень индивидуальных решений АГО в отношении конкретных объектов. В результате системное регулирование характеристик застройки посредством единых, заранее установленных правил дополняется, а в ряде случаев подменяется точечным регулированием отдельных объектов посредством индивидуального согласования.

Особенно показательно это соотношение применительно к историческим поселениям. Для таких территорий законодатель прямо установил, что предельные параметры разрешенного строительства в составе градостроительного регламента должны включать требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, в том числе к цветовому решению, строительным материалам, объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам. Тем самым для исторических поселений законодатель сохраняет именно нормативную, предварительно устанавливаемую модель регулирования архитектурных характеристик.

В связи с этим возникает вопрос о том, как данное требование реализуется на практике и как соотносится с применением механизма АГО: какие характеристики внешнего облика устанавливаются непосредственно градостроительным регламентом исторического поселения, какие в рамках требований к АГО и не происходит ли при этом повторного регулирования одних и тех же характеристик посредством различных инструментов.

⁶ Nomen est omen: от правового зонирования к правилам застройки Гудзь Т.В. "Закон", 2025, N 11

2.3. Параметризация архитектурных решений в исторических поселениях

Рассмотрим параметризацию архитектурных решений для объектов капитального строительства в исторических поселениях.

В рассматриваемую выборку городов входят четыре исторических поселения регионального значения: Казань⁷, Краснодар⁸, Рязань⁹, Киров¹⁰. Для каждого из них утверждены документы, определяющие предмет охраны исторического поселения. В таких документах устанавливаются границы территории исторического поселения, которые могут не совпадать с границами соответствующего населённого пункта (п. 8 ст. 59 Федерального закона «Об объектах культурного наследия»), приводится перечень исторически ценных градоформирующих объектов, а также определяются характеристики исторической градостроительной среды и архитектурных решений, подлежащие сохранению.

Состав и степень детализации требований к архитектурным решениям градостроительным регламентам, определенных в предмете охраны исторического поселения в рассматриваемых городах различаются. Выявленные различия представлены в сводной таблице 3.

⁷ Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан №188 от 26 марта 2015 «Об утверждении перечня исторических поселений регионального (республиканского) значения республики Татарстан»

⁸ Приказ администрации Краснодарского края №26-кн от 01 марта 2019 года «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»

⁹ Постановление Правительства Рязанской области №189 от 28 июля 2020 года «Об утверждении перечня исторических поселений регионального значения, имеющих особое значение для истории и культуры Рязанской области»

¹⁰ Постановление Правительства Кировской области № 49/394 от 21 июля 2015 года «О перечне исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Кировской области»

Таблица 3 - Сравнительная характеристика требований к архитектурным решениям градостроительного регламента в предметах охраны исторических поселений

	Требования к архитектурным решениям, пригодные для включения в параметры градостроительного регламента	Казань	Краснодар	Киров	Рязань
	Акт об утверждении предмета охраны	№749-П ¹¹	№26-кн ¹²	№190 ¹³	№122 ¹⁴
	Земельный участок и размещение здания				
1.	Максимальный процент застройки, %	—	+	—	+
2.	Минимальная ширина земельного участка вдоль уличного фронта, м	—	—	—	—
3.	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	—	+	—	+
4.	Минимальный отступ от красной линии, м	—	+	—	—
5.	Минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала	—	+	—	+
6.	Минимальный процент озеленения, %	—	+	—	—
	Высота и этажность				
7.	Максимальная высота здания, м	—	+	+	+
8.	Высота по карнизу, м	—	+	—	—
9.	Высота по коньку кровли, м	—	+	+	—
10.	Максимальная высота отдельных частей здания, м	—	—	+	—

¹¹ Приказ Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия №749-П от 28 декабря 2024 года «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения регионального значения г. Казани»

¹² Приказ администрации Краснодарского края №26-кн от 01 марта 2019 года «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»

¹³ Постановление Правительства Рязанской области №190 от 28 июля 2020 года «О включении города Рязани Рязанской области в перечень исторических поселений регионального значения, утверждении границы его территории, предмета охраны и требований к градостроительным регламентам»

¹⁴ Решение Министерства культуры Кировской области №122 от 01 декабря 2015 года «Об утверждении предмета охраны исторического поселения регионального значения "Город Киров (Хлынов, Вятка)"»

11.	Максимальная этажность, этажей	+	+	—	+
12.	Максимальная этажность зданий по периметру квартала, этажей	—	+	—	—
13.	Максимальная этажность зданий внутри квартала, этажей	—	+	—	—
14.	Максимальная разница / переход высоты, м	—	+	—	—
	Габариты здания и фасада				
15.	Максимальная протяженность фасада по уличному фронту, м	—	+	+	+
16.	Максимальная суммарная протяженность аттиков, м	—	+	—	+
17.	Высота аттика относительно высоты фасада	—	+	—	+
	Оконные проемы				
18.	Количество оконных осей, шт.	—	+	+	—
19.	Количество оконных проемов, шт.	—	—	+	+
20.	Пропорции оконных проемов	+	—	+	+
21.	Форма оконных проемов	+	—	+	—
22.	Ритм / шаг оконных проемов	—	—	+	—
23.	Рисунок / расстекловка окон	+	—	+	+
24.	Материал оконных заполнений	+	+	+	+
25.	максимальная площадь витражного остекления, % площади фасада	—	+	—	—
	Дверные проемы и входы				
26.	Количество дверных проемов	—	—	+	+
27.	Форма дверных проемов	+	—	+	+
28.	Рисунок дверных заполнений	+	—	+	+
29.	Материал дверных заполнений	+	+	+	+
	Кровля				
30.	Форма кровли	+	+	+	+
31.	Тип кровли	+	+	+	+
32.	Угол наклона кровли, град.	—	+	—	+
33.	Высота конька, м	—	+	—	—
34.	Высота карниза, м	—	+	—	—

35.	Форма / расположение слуховых окон	+	+	+	+
36.	Форма фронтонов	+	+	+	+
37.	Форма аттиков	+	+	+	+
38.	Форма мезонинов	—	+	+	+
	Выступающие элементы				
39.	Максимальный вынос архитектурных элементов, м	—	+	—	—
40.	Максимальная глубина эркера, м	—	+	—	—
41.	Максимальная глубина балкона, м	—	+	—	—
42.	Количество балконов	—	+	—	—
	Материалы				
43.	Материал стен / фасада	+	+	+	+
44.	Материал отделки фасада	+	+	+	+
45.	Материал цоколя	+	+	+	—
46.	Материал кровли	+	+	+	—
47.	Допустимые материалы	+	+	+	+
48.	Запрещенные материалы	—	+	—	+
	Цвет				
49.	Цветовое решение фасада	—	+	+	+
50.	Цвет отдельных архитектурных элементов	—	+	+	+
51.	Цвет оконных заполнений	—	+	+	+
52.	Цвет дверных заполнений	—	+	—	+
53.	Цвет кровли	—	+	+	+
	Инженерное оборудование				
54.	Размещение инженерного оборудования	—	+	—	+
55.	Кондиционеры	—	+	—	+
56.	Антенны	—	+	—	+
57.	Размещение инженерных коммуникаций на фасаде	—	+	—	+
58.	Транзитные трубопроводы	—	+	—	+

	Освещение				
59.	Архитектурная подсветка	—	+	—	—
60.	Размещение осветительного оборудования	—	+	—	—
	Ограждения				
61.	Высота ограждения, м	—	+	+	+
62.	Материал ограждения	—	+	+	+
63.	Форма / рисунок ограждения	—	+	+	+
	Вывески и реклама				
64.	Размер вывески	—	+	—	+
65.	Площадь вывески	—	+	—	+
66.	Место размещения вывески	—	+	—	+
67.	Размер рекламной конструкции	—	+	—	+
68.	Площадь рекламной конструкции	—	+	—	+
	Итого	18	58	33	45

Из таблицы 3 видно, что содержание утвержденных предметов охраны существенно различается: от детализированных требований с конкретными значениями разнообразных параметров, которые могут непосредственно использоваться при формировании градостроительных регламентов, как в Краснодаре, до преимущественно общих формулировок, характеризующих особенности исторической застройки, с небольшим количеством конкретных параметров, пригодных для включения в градостроительный регламент, как в Казани, и отдельных требований, установленных применительно к конкретным объектам, как в Кирове.

Вместе с тем анализ предметов охраны всего четырех исторических поселений позволил выявить 68 видов параметров, посредством которых требования к архитектурным решениям могут быть формализованы в составе градостроительного регламента. При этом конкретные параметры распределены между городами неравномерно: одни используются в предметах охраны нескольких поселений, другие установлены только для отдельных территорий или объектов.

Можно предположить, что обобщение практики всех исторических поселений позволит выявить еще более широкий набор параметров, с помощью которых внешний облик объектов капитального строительства может регулироваться непосредственно градостроительным регламентом посредством заранее установленных требований, единых для соответствующей территориальной зоны или ее части, а не посредством индивидуального определения и согласования архитектурно-градостроительного облика каждого объекта. Таким образом, предмет охраны и утвержденные требования к градостроительным регламентам задают исходную нормативную основу, но не обязательно исчерпывают содержание градостроительных регламентов в историческом поселении. При разработке

ПЗЗ эти требования могут быть конкретизированы применительно к территориальным зонам и параметрам застройки, а также дополнены с учётом особенностей соответствующих территорий. Возможность такой конкретизации необходимо рассматривать с учетом установленной законодательством процедуры согласования градостроительных регламентов в части требований к архитектурным решениям с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.

Далее рассмотрим, каким образом выявленные в предметах охраны требования к градостроительным регламентам отражены в ПЗЗ рассматриваемых исторических поселений. Анализ проводится в отношении градостроительных регламентов общественно-деловых зон или зон исторического центра, расположенных в границах исторического поселения.

ПЗЗ Казани¹⁵ выделяют подзону исторического поселения «ИП», границы которой совпадают с границами исторического поселения. При этом предусмотрена возможность дальнейшей детализации подзоны на отдельные подзоны с соответствующими индексами.

Параметры градостроительного регламента подзоны ИП регулируются статьей 38 ПЗЗ Казани, в частности требования к архитектурным решениям материалы фасада, материалы заполнения оконных и дверных проемов, выступы архитектурного декора, крылец и прямков.

Таким образом, в отличие от предмета охраны Казани, где преобладают описательные характеристики исторической среды и отдельных объектов, ПЗЗ Казани переводят часть требований в конкретные параметры градостроительного регламента с числовыми значениями и перечнями допустимых материалов.

¹⁵ Решение Казанской городской Думы Республики Татарстан №5-8 от 16 августа 2021 года «О Правилах землепользования и застройки г. Казани».

В Едином документе градостроительного зонирования Краснодара регулирование архитектурных решений в границах исторического поселения осуществляется через параметры градостроительных регламентов. Некоторые примеры параметров архитектурных решений градостроительного регламента исторического поселения Краснодара представлены в таблице 4.

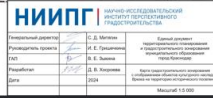
Таблица 4 - Параметры градостроительного регламента, оказывающие влияние на внешний облик объекта капитального строительства в Краснодаре

Блок	Параметр	Значение / способ регулирования
Размещение	Минимальный отступ от передней границы земельного участка	0 м
	Минимальный отступ от боковых границ земельного участка	0 м
	Минимальный отступ от задней границы земельного участка	0 м
Плотность и озеленение	Максимальная плотность застройки	По ст. 27 ПЗЗ
	Минимальный процент озеленения	По ст. 28 и 28.1 ПЗЗ
Высота / этажность	Максимальная высота	Для отдельных видов использования — по регламенту территориальной зоны
	Максимальное количество этажей	Для отдельных видов использования — по регламенту территориальной зоны
Архитектурные материалы	Материалы, определяющие внешний облик объекта	дерево, кирпич (кроме силикатного), камень, штукатурка, металл, керамика, стекло, фибробетон
	Крепления вентилируемых навесных фасадов	скрытые крепления

Архитектурный декор	Максимальный выступ элементов архитектурного декора на уровне 1-го этажа	0,4 м
	Максимальный выступ элементов архитектурного декора на уровне 2-го этажа и выше	1,5 м
Крыльца и приямки	Максимальный выступ крыльца	1,5 м
	Максимальный выступ приямка	1 м
	Максимальная высота открытой площадки крыльца	45 см
	Максимальная глубина приямка	1 этаж
Покрытия	Материалы покрытия пешеходной части, проездов и площадок	камень, дерево, металл, керамика, тротуарная плитка, брусчатка, песок
Оконные и дверные заполнения	Материалы заполнений 1-го и цокольного этажей	дерево, металл, стекло
	Материалы заполнений 2-го этажа и выше	дерево, стекло, металл или материалы, имитирующие дерево
	Пропорции оконных и дверных проемов	сохранение исторически сложившихся пропорций

В соответствии со статьей 16.2 «Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства для территориальных зон»¹⁶ ЕДТПиГЗ Краснодара требования к архитектурным решениям применительно к отдельным территориальным зонам и подзонам исторической части города, которые показанным на рисунке 5.

¹⁶ Решение городской Думы Краснодара Краснодарского края № 82 от 27 ноября 2024 года «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар».

[illegible]

Источник: Решение городской Думы Краснодара Краснодарского края №82 от 27 ноября 2024 года.

Из рисунка 5 видно, что историческое поселение представлено следующими территориальными зонами:

1. **ИП1.УЛ** — Зона исторического поселения (исторической застройки). Зона улиц и площадей.
2. **ИП1.ОЗ** — Зона исторического поселения (исторической застройки). Зоны озелененных территорий.
3. **ИП1.ВК** — Зона исторического поселения (исторической застройки). Зона Всесвятского кладбища.
4. **ИП1.ИПЗ** — Зона исторического поселения (исторической застройки). Историческая презентационная (парадная) зона.
5. **ИП1.ИОД** — Зона исторического поселения (исторической застройки). Историческая общественно-деловая зона.
6. **ИП1.ИЖК** — Зона исторического поселения (исторической застройки). Зона исторических жилых кварталов.
7. **ИП1.ЗКУ** — Зона исторического поселения (исторической застройки). Зона сохранения композиционного влияния исторической доминанты здания «Коммерческого училища».
8. **ИП1.ГК** — Зона исторического поселения (исторической застройки). Зона крупных градостроительных комплексов.
9. **ИП1.ПП** — Зона исторического поселения (исторической застройки). Зона сохранения и регенерации ансамбля привокзальной площади.
10. **ИП1.МЗЖС** — Зона исторического поселения (исторической застройки). Многофункциональная зона железнодорожной станции.
11. **ИП1.МВЦТ** — Территориальная зона, расположенная за границами исторического поселения — зона многопланового восприятия исторической доминанты «Церковь во Имя Святой Троицы».

В составе градостроительных регламентов каждой территориальной зоны выделены самостоятельные характеристики, отражающие требования к архитектурным решениям: композиционные схемы главных фасадов; объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики; архитектурно-стилевое решение; основные отделочные материалы и материалы заполнения оконных и дверных проемов; цветовое решение; элементы благоустройства; наружное освещение; размещение рекламы и вывесок; инженерные коммуникации и инженерное оборудование. Требования к указанным характеристикам сочетают количественные

параметры, качественные характеристики, перечни допустимых и запрещенных решений и прямые запреты.

При этом количественная регламентация распространяется непосредственно на отдельные элементы архитектурной композиции. Так, для зданий, формирующих уличный фронт, устанавливается суммарная длина аттиков до 30% длины главного фасада, глубина эркеров и балконов не более 1,2 м, угол наклона кровель 20–40°. Наряду с количественными параметрами регламентируются форма и характер отдельных архитектурных элементов: типы кровель, использование аттиков, парапетных тумб и ограждений, фронтонов, мезонинов, эркеров и балконов. Устанавливаются также требования к материалам и цветовому решению фасадов. Например, для оштукатуренных фасадов и столярных изделий - сложные цвета широкой цветовой гаммы разбеленные или приглушенные (оттенки серого, голубого, терракотового, серо-зеленого, окиси хрома, бежевого, молочно-белого, охры); красно-терракотовый цвет кирпичной кладки - для неоштукатуренных фасадов, темно-коричневый или зеленый для столярных заполнений оконных и дверных проемов кирпичных фасадов; сурик, оттенки зеленого и серого - для кровли.

В соответствии со статьей 17 композиционные схемы главных фасадов застройки территории исторического поселения регионального значения город Краснодар ЕДТПиГЗ Краснодар дополняет систему регулирования архитектурных решений посредством их типизации (см. рисунок 6).

Характеристики зданий		Тип
Композиционная роль в уличном фронте застройки	композиционный акцент в ряду застройки (фиксация угла квартала)	К.УК.4-5
		
Этажность	4-5 (четырёх -, пятиэтажные)	
Количество оконных осей	от 5 до 24 световых осей	
Силуэтные характеристики	Форма крыши	Наличие акцентов в надкарнизной части
	двухскатные, трех-, четырехскатные вальмовые кровли с углом наклона 18-30°	аттики, башенки, щипцы, парапетные ограждения
Высота	по карнизу	по коньку
	15,5-20,5 м	18,0-23,0 м
Длина фасада	15-80 м	
Тип по исторической функции	многоквартирный жилой дом, здания общественного назначения	

Рисунок 6 - Фрагмент градостроительного регламента исторического поселения Краснодар с параметрами для различных типов фасадов исторической застройки

Источник: Решение городской Думы Краснодара Краснодарского края №82 от 27 ноября 2024 года.

Из рисунка 6 видно, что для разных типов застройки устанавливаются этажность, количество оконных осей, форма кровли, высота, длина фасада и другие композиционные характеристики, представленные в виде соответствующих схем.

Таким образом, статья 16 ЕДТПиГЗ устанавливает количественные и качественные требования к архитектурным решениям, а статья 17 ЕДТПиГЗ конкретизирует их через типизацию композиционных схем фасадов,

разрешенных в конкретных территориальных зонах. В совокупности они позволяют регулировать внешний облик непосредственно градостроительным регламентом, т.е. заранее установленными требованиями к параметрам, форме, материалам, цвету и композиции зданий.

В ПЗЗ Кирова¹⁷ требования к архитектурным решениям дополняют предмет охраны, в котором регулирование архитектурного облика было установлено преимущественно точно, применительно к отдельным исторически ценным градоформирующим объектам. В ПЗЗ требования распространены уже на застройку исторического поселения в целом и включают цветовые решения, материалы, объемно-пространственные и архитектурно-стилистические характеристики, а также ограничения на изменение оконных проемов.

Вместе с тем трансляция требований предмета охраны в градостроительный регламент остается неполной. В частности, в ПЗЗ не получили самостоятельного регулирования такие характеристики, как протяженность фасада вдоль уличного фронта, количество оконных осей и оконных проемов, их пропорции и ритм, хотя подобные характеристики были выявлены в предметах охраны как потенциальные параметры архитектурного регулирования.

Таким образом, в Кирове ПЗЗ не просто воспроизводят предмет охраны, а расширяют круг регулируемых характеристик, однако делают это выборочно, не переводя все содержащиеся в предмете охраны характеристики в единые параметры градостроительного регламента.

¹⁷ Постановление Администрации города Кирова Кировской области № 1755-п от 18 июля 2022 года «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Кирова».

В ПЗЗ Рязани¹⁸ не выявлены установленные применительно к территориальным зонам требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах исторического поселения. При этом ГрК РФ прямо предусматривает, что предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента территориальной зоны, расположенной в границах территории исторического поселения, должны включать требования к архитектурным решениям. Кроме того, при рассмотрении проектной документации орган охраны объектов культурного наследия проверяет ее соответствие не только предмету охраны исторического поселения, но и требованиям к архитектурным решениям, установленным градостроительным регламентом (ч. 10.1, 11.1 ст. 51 ГрК РФ).

Таким образом, само наличие утвержденных требований к градостроительным регламентам исторического поселения и установление соответствующей обязанности законом еще не гарантируют их преобразования в непосредственно применимые параметры градостроительного регламента ПЗЗ. В результате между установленными требованиями и теми параметрами, которые застройщик может непосредственно использовать при подготовке проектного решения, сохраняется нормативный разрыв.

Сопоставим, каким образом требования к сохранению архитектурных характеристик исторического поселения, установленные его предметом охраны, трансформируются в параметры и ограничения градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.

¹⁸ Решение Рязанской городской Думы Рязанской области № 897-I от 11 декабря 2008 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Рязани».

Предмет охраны устанавливает требования к сохранению характерных архитектурных и градостроительных характеристик исторической среды. Однако форма их установления может быть различной: от конкретных числовых значений отдельных характеристик до общих требований к сохранению исторических пропорций, композиции, материалов, цветовых решений и других особенностей застройки.

В отличие от этого, градостроительный регламент устанавливает правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства. Поэтому требования к архитектурным решениям, включаемые в его содержание, должны быть трансформированы в конкретные параметры, характеристики, ограничения и запреты, позволяющие однозначно определить допустимое решение при проектировании. Такие параметры могут быть выражены в числовых значениях или диапазонах, определенных качественных характеристиках, а также в форме прямых запретов. Существенным является то, что их применение не должно требовать дополнительного индивидуального определения со стороны органа публичной власти.

Таким образом, параметр градостроительного регламента отличается от требования к архитектурному облику тем, что заранее устанавливает допустимое решение или предел его изменения для соответствующей территории. Проектировщик должен иметь возможность непосредственно использовать установленный параметр как исходное условие проектирования, не обращая за его последующим уточнением или индивидуальным согласованием.

В связи с этим далее анализируется, какая часть требований предмета охраны получает непосредственное продолжение в градостроительных регламентах в виде параметров, ограничений и запретов, какие требования дополнительно конкретизируются при разработке ПЗЗ и какие новые

параметры архитектурных решений устанавливаются непосредственно градостроительным регламентом.

Такое сопоставление позволяет оценить не только полноту переноса требований предмета охраны в ПЗЗ, но и степень параметризации архитектурных решений: насколько градостроительный регламент способен самостоятельно определить допустимые характеристики объекта капитального строительства без обращения к процедуре индивидуального установления требований к его архитектурно-градостроительному облику.

Сводные результаты сопоставления требований предметов охраны и параметров градостроительных регламентов представлены в таблице 5.

Таблица 5 - Трансформация параметров архитектурных решений от предмета охраны исторического поселения к градостроительному регламенту.

Показатель	Казань	Краснодар	Киров	Рязань
Количество параметров, выявленных в предмете охраны исторического поселения	18	58	33	45
Количество параметров, перенесенных / параметризованных в ПЗЗ для общественно-деловых зон в границах исторических поселений из предмета охраны	10	5	10	0

Сопоставление, представленное в таблице 5, показывает, что наличие параметров архитектурных решений в утвержденном предмете охраны не означает их последующей трансляции в градостроительный регламент. При переходе от предмета охраны к ПЗЗ часть параметров сохраняется и получает непосредственное регулятивное выражение, однако значительная их часть в градостроительном регламенте не воспроизводится. Одновременно ПЗЗ могут устанавливать дополнительные параметры архитектурных решений, отсутствующие в предмете охраны. Таким образом, предмет охраны

выступает не готовым набором параметров градостроительного регламента, а источником требований, которые при разработке ПЗЗ могут быть либо параметризованы и включены в регламент, либо не получить в нем непосредственного продолжения.

Рассмотрим соотношение обязательного параметрического регулирования архитектурных решений в градостроительных регламентах исторических поселений и механизма индивидуального определения архитектурно-градостроительного облика, введенного в градостроительное законодательство в 2022 году и установленного в ПЗЗ трех из четырех рассматриваемых исторических поселений.

Казань

В Казани установлены границы исторического поселения рисунок 6.



Масштаб 1 : 25 000

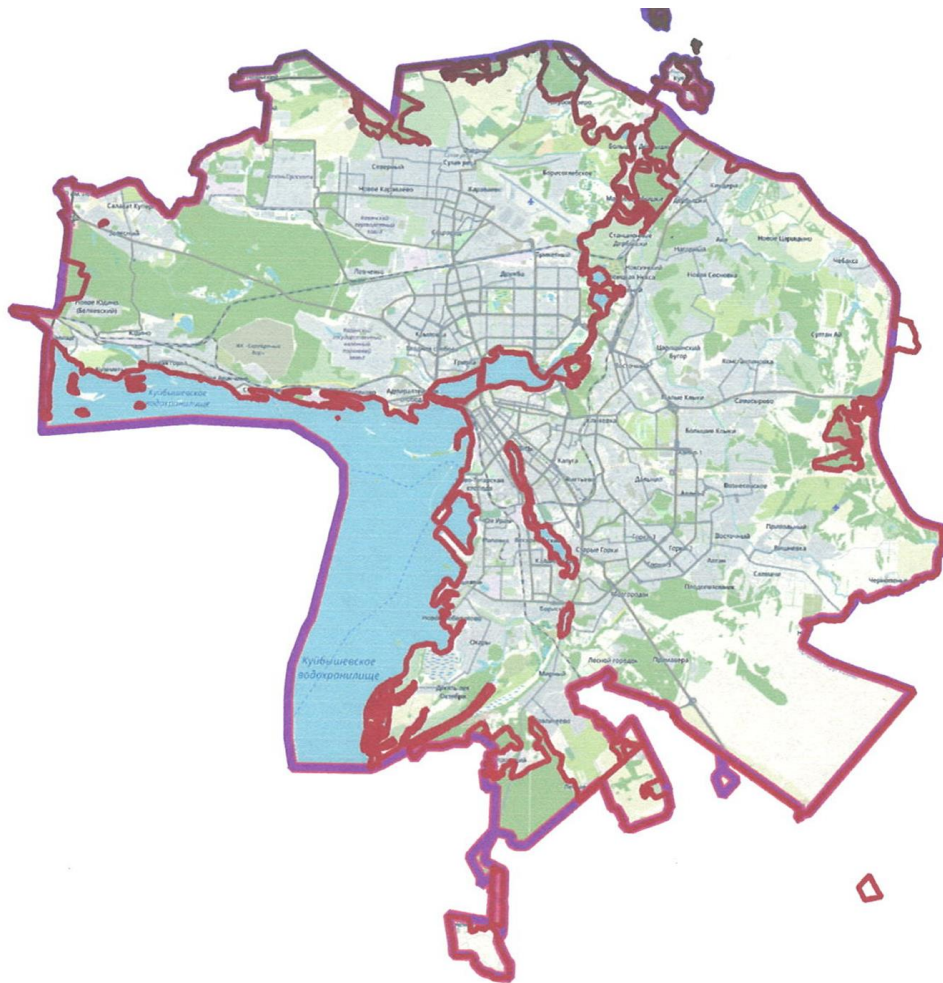
Условные обозначения:



Рисунок 7 - Границы исторического поселения регионального значения г. Казань

Источник: Приказ Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия № 749-П от 28 декабря 2024 года «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения регионального значения г. Казани»

Из рисунка 7 видно, что центральная часть Казани входит в границы исторического поселения, в отношении которой в ПЗЗ установлены параметры градостроительного регламента в части архитектурных решений. Одновременно эта территория полностью входит в территорию действия АГО, так как границы АГО охватывают практически всю территорию города (см. рисунок 8).



Условные обозначения:

- - границы территории, в отношении которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства
- - граница муниципального образования города Казани

Рисунок 8. Границы территорий, в отношении которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику.

Источник: Решение Казанской городской Думы Республики Татарстан №5-24 от 24 августа 2023 года «О внесении изменений в решение Казанской городской думы от 16.08.2021 №5-8 «О правилах землепользования и застройки Казани» URL: <https://kzn.ru/content/upravlenie-arkhitektury/genplan%20oo/SSYLKA%20Reshenie%20KGD%20ot%2024.08.2023%20EE%BE%B95-24.PDF> (дата обращения: 01.04.2026).

В действующей редакции ПЗЗ соответствующая карта отсутствует, при этом требования к АГО сохраняются в составе главы 8.1.

Помимо АГО на отдельные территории исторического поселения установлены подзоны повышенной интенсивности использования территорий (ПИИТ) и градостроительно значимых территорий (ГЗТ), для которых ПЗЗ предусматривают дополнительные условия проектирования, включая подготовку эскизного предложения, рисунок 9.

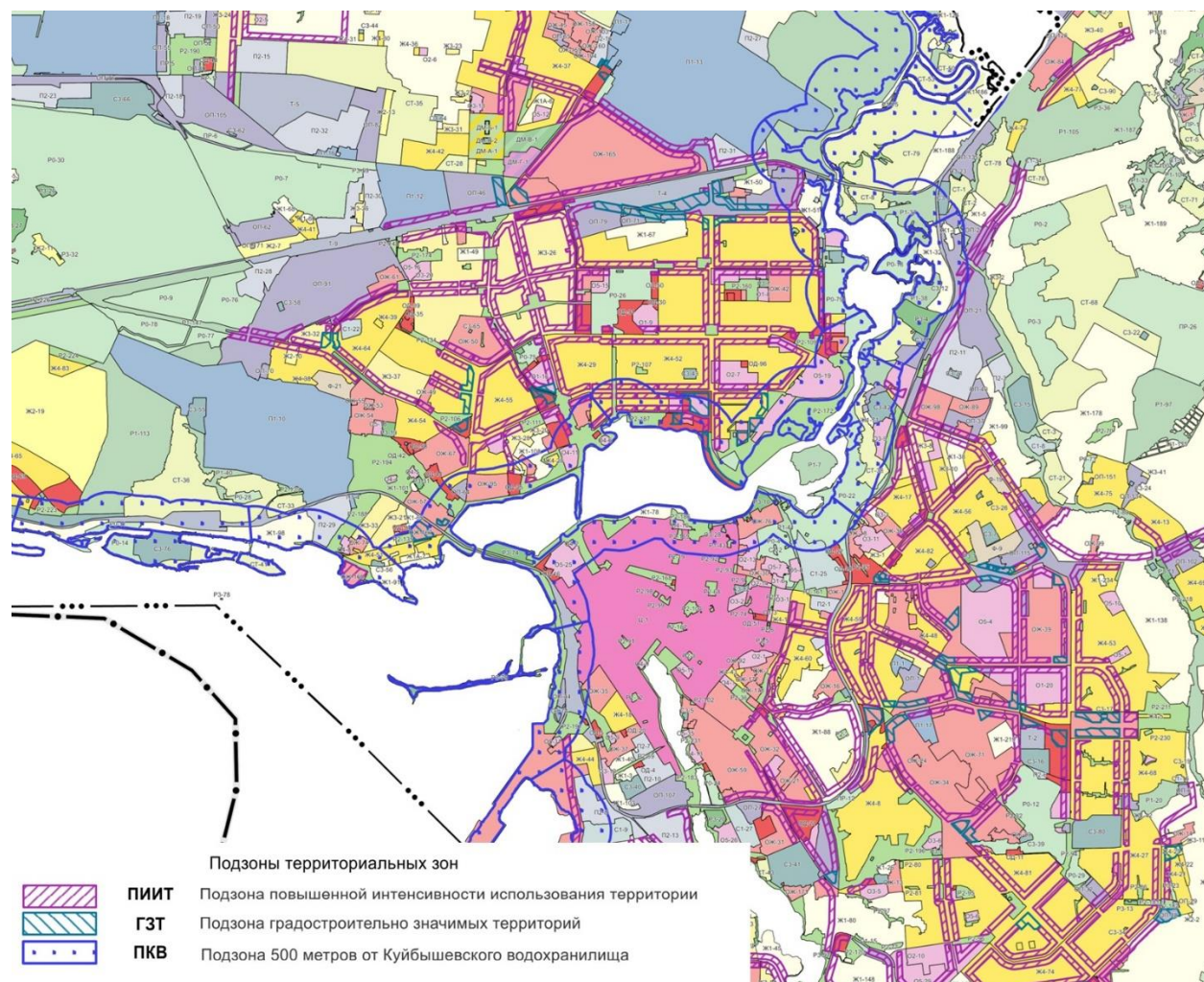


Рисунок 9 - Границы подзон, в отношении которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику.

Источник: Решение Казанской городской Думы Республики Татарстан №5-24 от 24 августа 2023 года «О внесении изменений в решение Казанской городской думы от 16.08.2021 №5-8 «О правилах землепользования и застройки Казани» URL: <https://kzn.ru/content/upravlenie-arkhitektury/genplan%20oo/SSYLKA%20Reshenie%20KGD%20ot%2024.08.2023%20EE%BE%B95-24.PDF> (дата обращения: 01.04.2026).

Таким образом, на территории исторического поселения Казани параллельно с параметрическим регулированием архитектурных решений в составе градостроительного регламента действует механизм индивидуального определения архитектурно-градостроительного облика, предполагающий дополнительное проектирование и индивидуальное рассмотрение архитектурного решения. На территориях, включенных в подзоны ПИИТ и ГЗТ, к этому добавляется подготовка эскизного предложения. Рассмотрим, какие характеристики внешнего облика не были установлены в архитектурных решениях градостроительного регламента и дополнительно регулируются посредством АГО, результаты анализа представлены в таблице 6.

Таблица 6 - Сопоставление параметров градостроительного регламента и требований АГО для территорий исторического поселения (далее – ИП) Казани

Характеристика	ИП (ст. 38 ПЗЗ)	АГО (глава 8.1)	Что делает АГО и может ли это быть установлено в градостроительном регламенте
Строительные и отделочные материалы фасадов	Дерево, кирпич (кроме силикатного), камень, штукатурка, металл, керамика, стекло, фибробетон; для вентилируемых фасадов скрытые крепления	Допускаются натуральные и искусственные материалы с исключением сайдинга, профлиста, фиброцементных панелей и плит, силикатного кирпича, мелкоформатного керамогранита и др.	Конкретизирует перечень допустимых и недопустимых материалов. Содержание полностью может быть установлено непосредственно в градостроительном регламенте; индивидуальное согласование для определения этих материалов не требуется.
Крепление навесных фасадов	«При использовании систем вентилируемых навесных фасадов применять скрытые крепления»	Для отдельных групп объектов: «при использовании навесных фасадных систем необходимо предусматривать скрытые системы крепления»	Дублирует уже установленное требование. Дополнительного регулятивного содержания АГО не создает; требование может быть установлено в ПЗЗ.
Материалы оконных и дверных заполнений	Для 1-го и цокольного этажей: дерево, металл, стекло; для 2-го этажа и выше: дерево, стекло, металл или материалы, имитирующие дерево; с сохранением исторически сложившихся пропорций	Запрет самоклеящейся пленки; требования к светопрозрачным конструкциям входных групп; для отдельных объектов — требования к лоджиям и балконам; требования к характеристикам стекла	Детализирует уже регулируемую характеристику и вводит новые запреты. Все эти положения могут быть сформулированы как параметры или запреты градостроительного регламента.
Элементы архитектурного декора	Выступ: 0,4 м на уровне 1-го этажа и 1,5 м на уровне 2-го этажа и выше	Сопоставимого числового ограничения в приведенных требованиях АГО нет	АГО не заменяет и не дополняет данный параметр. Он уже непосредственно задан параметрами градостроительного регламента.

Крыльца	Максимальный выступ 1,5 м; высота открытой площадки 45 см	Требование применять натуральные материалы для крыльца входных групп; требования к светопрозрачным входным конструкциям	Добавляет требования к материалам и оформлению входных групп , которые также могут быть заранее установлены в параметрах градостроительного регламента. При этом основные габаритные параметры уже установлены в ИП.
Прямки	Максимальный выступ 1 м; максимальная глубина 1 этаж	Сопоставимого параметра нет	АГО не регулирует характеристику. Она уже может быть полностью определена градостроительным регламентом.
Пешеходные покрытия, проезды, площадки	Камень, дерево, металл, керамика, тротуарная плитка, брусчатка, песок + организация водоотведения	Сопоставимого требования в приведенных статьях АГО нет	АГО не требуется для регулирования данной характеристики: она уже непосредственно установлена градостроительным регламентом.
Цветовое решение	В ст. 38 не установлено	Ст. 44.4: учет цветового решения сложившейся и перспективной застройки; запрет несочетающейся и негармонирующей гаммы, неоновых, темных, сигнально-синих цветов и цветов дорожных знаков; требования к цвету профилей стеклопакетов	Вводит самостоятельные ограничения. Однако они имеют нормативную форму запретов и требований и поэтому могут быть непосредственно перенесены в градостроительный регламент — например, как перечень запрещенных цветов и требований к цвету элементов.
Композиция фасада	Требование сохранять исторически сложившиеся пропорции оконных и дверных проемов	Требования к расположению и оформлению входных групп, окон, балконов и лоджий, их увязке с горизонтальными и вертикальными осями фасада	Расширяет и детализирует регулирование композиции. Значительная часть требований может быть параметризована (место размещения, размеры, пропорции, оси) и включена в параметры градостроительного регламента. Если

			характеристика должна определяться индивидуально, необходимо показать, почему ее невозможно заранее formalизовать.
Инженерное оборудование	В ст. 38 не регулируется	Ст. 44.6: комплексное решение размещения оборудования, его группировка по композиционным осям, скрытое размещение либо маскирующие экраны	Вводит новый блок регулирования , но сами требования имеют формализуемое содержание: места размещения, способы скрытия, группировка. Следовательно, они также могут быть установлены в градостроительном регламенте.
Архитектурная подсветка	В ст. 38 не регулируется	Ст. 44.7: архитектурная подсветка, в том числе праздничная и событийная, с учетом архитектурного облика	Вводит новый блок регулирования . Требования к наличию, типу, размещению и характеристикам подсветки в принципе могут быть заранее установлены в градостроительном регламенте

Сопоставление показывает, что АГО не выявляет какой-то особой группы характеристик, которая по своей природе не может быть установлена в параметрах градостроительного регламента. В отдельных случаях АГО дублирует уже установленные параметры, в других детализирует их или вводит новые, однако и эти требования не требуют индивидуального согласования, так как могут быть представлены конкретными параметрами и заранее установлены в градостроительном регламенте.

Краснодар

Рассмотрим соотношение архитектурных решений, установленных градостроительными регламентами исторического поселения, и требований к архитектурно-градостроительному облику (АГО) в Краснодаре.

В соответствии со статьей 20 Единого документа территориального планирования Краснодара в границах территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, устанавливаются специальные регламентные зоны, в том числе архитектурно-градостроительная зона территории исторического поселения город Краснодар (АГЗ-1), границы которой устанавливаются в соответствии с границами исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края, утвержденных Приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 N 26-кн¹⁹ (см. рисунок 10).

¹⁹ Пункт 1 часть 2 Статьи 20 ЕДТПиГЗ г. Краснодара.

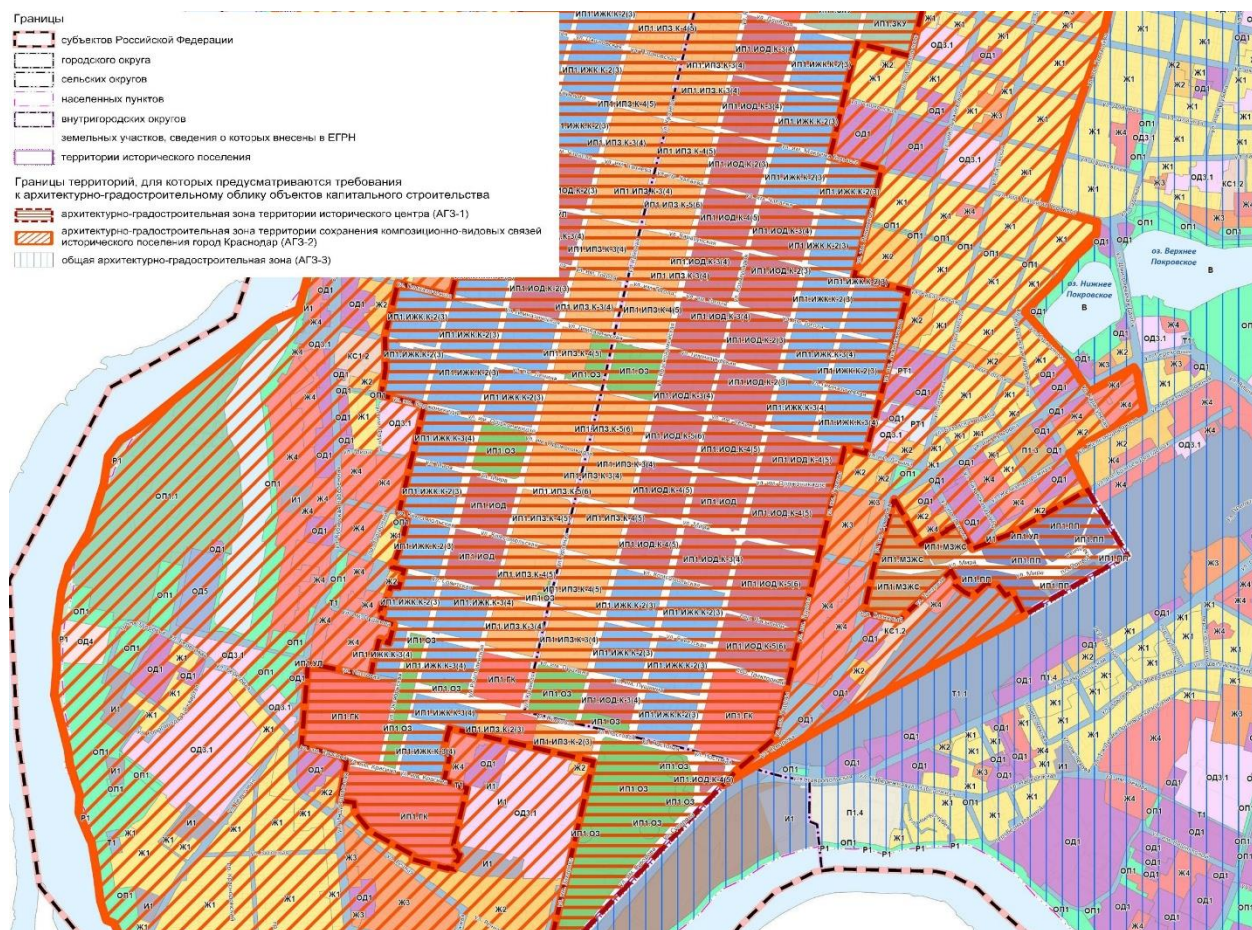


Рисунок 10 - Фрагмент карты градостроительного зонирования Краснодара с границами территорий, для которых предусматривается требования к архитектурно-градостроительному облику.

Источник: Решение городской Думы Краснодара Краснодарского края №82 от 27 ноября 2024 года «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар».

Таким образом, территория исторического поселения одновременно является территорией, в отношении которой действуют архитектурные решения, установленные непосредственно градостроительными регламентами исторического поселения (статьи 16 и 17 ЕДТПиГЗ г. Краснодара), и требования к архитектурно-градостроительному облику, применяемые в рамках АГЗ-1.

Это позволяет сопоставить два действующих на одной территории механизма регулирования и определить, какие характеристики внешнего облика уже установлены градостроительным регламентом исторического поселения, а какие дополнительно регулируются посредством АГО. Такой анализ позволяет установить, содержит ли АГО самостоятельное содержание, не охваченное архитектурными решениями градостроительного регламента, либо преимущественно дублирует и детализирует уже установленные параметры.

Таблица 7 - Сопоставление параметров градостроительного регламента и требований АГО для территорий исторического поселения Краснодара.

Характеристика	Архитектурные решения в градостроительном регламенте исторического поселения ст. 16–17 ЕДТПи ГЗ	АГО: что дополнительно устанавливается в главе 4 ЕДТПи ГЗ	Что делает АГО и может ли это быть установлено в градостроительном регламенте
Объемно-пространственные характеристики: этажность, высота	Ст. 16 устанавливает для типов кварталов К-2(3), К-3(4), К-4(5), К-5(6) максимальную этажность и высоту по периметру и внутри квартала. В ст. 17 характеристики конкретных типов зданий дополнительно заданы через этажность, высоту по карнизу и коньку. Например, для Е.УК.1(1,5): 1–1,5 этажа; высота по карнизу 4,5–7,0 м, по коньку 6,0–9,5 м.	В АГО максимальная высота также задается численно. Например, для ряда параметров АГЗ-1/АГЗ-2 установлено 24 м , а в других случаях прямо указано: «Устанавливается регламентом территориальной зоны» .	Дублирование. Высота и этажность уже являются параметрами градостроительного регулирования. Там, где АГО устанавливает собственную высоту, ее можно включить в градостроительный регламент; там, где АГО отсылает к регламенту территориальной зоны, самостоятельного содержания АГО вообще нет.
Сомасштабность	В ст. 17 задаются конкретные типы зданий, их этажность, высота по карнизу и коньку, длина фасада и количество оконных осей. Например, Е.УК.1(1,5): 5–8 световых осей, длина фасада 12–20 м; Е.УК.2–3: 6–12 и более осей, длина фасада 14–48 м.	АГО вводит самостоятельный показатель «Сомасштабность, %» . Для АГЗ-1 и АГЗ-2, например, установлены значения 10%, 30%, 10% для рядового, углового и внутриквартального положения. Показатель применяется в рамках регулирования высоты застройки: запрещается ступенчатое повышение высоты в пределах допустимых процентов, а при определённой конфигурации соседних зданий высота проектируемого здания ограничивается средней высотой соответствующих зданий.	Параметризовано практически в готовом виде для включения в регламент. АГО устанавливает показатель «Сомасштабность, %» с дифференциацией по положению здания: 10% для рядового, 30% для углового и 10% для внутриквартального положения. Данный показатель может быть заранее закреплён в градостроительном регламенте при определении методики его расчёта и проверки.

Соподчинение размеров фасадных элементов	Ст. 17 задает конкретную композиционную схему фасада, количество оконных осей, длину фасада, высоту и элементы силуэта. Тем самым основные отношения элементов фасада могут быть заранее заданы через тип композиции и его параметры.	АГО прямо определяет « соподчинение размеров » как допустимое отклонение отношений высот, глубин и длин одного элемента фасада или части формы к другому. Для АГЗ-1/АГЗ-2 установлено 10% , для отдельных групп АГЗ-3 — 5% или 10% .	Особенно показательная параметризация. Само АГО переводит «соподчинение» в измеримый показатель — процент допустимого отклонения. Следовательно, такой показатель может быть установлен как параметр градостроительного регламента.
Размерный модуль	В ст. 16–17 композиция фасада исторической застройки задается типизированными схемами и конкретными размерными характеристиками зданий и элементов.	АГО устанавливает « размерный модуль, мм »: например, 100 или 200 мм . При этом прямо предусмотрено: « кратность — это деление или умножение на два », а принимаемый размер может быть суммой поделенных или умноженных значений модуля. Для АГЗ-1 отдельно предусмотрено определение модуля соседних зданий с допустимым отклонением от определенной кратности 10% .	Параметризовано практически в готовом виде для включения в регламент. Причем АГО не просто требует «учитывать масштаб исторической застройки», а задает размерный модуль и математическое правило его применения. Индивидуальное согласование здесь не добавляет нового правового содержания.
Пропорции здания: длина, глубина, высота	Ст. 16–17 задают высоту и длину фасада для конкретных композиционных типов. Например, для Е.Р.1(1,5).6–7 высота по карнизу 4,5–6,5 м, по коньку 6,5–9,0 м, длина фасада 14–20 м.	В АГО предусмотрен показатель « Объемно-пространственные отношения формы, кратность общих размеров длины, глубины по отношению к высоте здания ». В отдельных таблицах установлены, например: « Высота — не менее 1; Длина — не более 3; Глубина — не более 2 »; для других групп — « Длина — не более 10 », « Глубина — не менее 1 ».	Прямое параметрическое регулирование пропорций. АГО показывает, что соотношение трех измерений здания можно выразить числовой кратностью. Это не требует индивидуального выбора органом согласования.
Структура формы фасадных решений	Ст. 17 устанавливает типизированные композиционные схемы главных фасадов , например Е.УК.2–3, К.УК.2–3 и др., каждая из	АГО вводит характеристику « Структура формы фасадных решений » и задает допустимые варианты: « Плоский фасад, ритмичная организация объемов »,	Даже качественная характеристика здесь превращена в закрытый набор допустимых вариантов . Это также может быть перенесено в градостроительный регламент

	которых имеет определенный набор характеристик.	«пространственная структура», «скульптурная отдельно стоящая композиция, состоящая из отдельных объемов».	как перечень допустимых типов композиции, а не определяться в ходе согласования.
Единый фронт застройки	Ст. 17 определяет композиционную роль здания в уличном фронте — например, «в ряду застройки» либо «композиционный акцент в ряду застройки (фиксация угла квартала)».	В АГО показатель « Единый фронт застройки » для соответствующих типов объектов имеет значение «+».	Дублирование по существу. Характер размещения здания относительно уличного фронта уже задан в архитектурных решениях исторического поселения. В АГО это дополнительно закрепляется как обязательная характеристика.
Кровля	Ст. 17 непосредственно устанавливает форму и угол наклона кровли. Например: « двухскатные, трех-, четырехскатные вальмовые кровли с углом наклона 18–30° ».	В АГО кровельные решения также конкретизируются: « Кровли вальмовые, двускатные с углом наклона 20–40% »; одновременно устанавливаются запреты и разрешения: « Запрет на устройство мансард и высоких кровель с изломом », допускаются плоские/комбинированные кровли для зданий от 3 этажей.	Дублирование + дополнительная параметризация. АГО не выявляет принципиально новый объект регулирования: форма и уклон кровли уже регулируются в ст. 17. Отличия можно внести в градостроительный регламент как перечень допустимых форм, диапазон уклона и запреты.
Силуэтные акценты / аттики	Ст. 17 включает « наличие акцентов в надкарнизной части » и конкретные варианты: аттики, парапетные ограждения, навершия, башенки, щипцы и др.	АГО задает численный параметр: « Суммарная длина аттиков — до 30% длины главного фасада », а высоту аттиков — пропорционально высоте фасада по аналогии с историческими зданиями.	Очень наглядный пример. АГО не только регулирует наличие аттика, но и задает его допустимую протяженность. Это легко переводится в параметр регламента: максимальная доля длины фасада, занимаемая аттиками, — 30%.
Эркеры и балконы	Ст. 16–17 включают эркеры и балконы в регулируемые объемно-пространственные характеристики; для композиционных типов определяются их роль и допустимость.	АГО устанавливает конкретный параметр: « Допускается устройство эркеров и балконов глубиной не более 1,2 м ». Для количества балконов используется менее формализованная формула: « определяется исходя из соотношений, характерных для исторических зданий, в	Глубина полностью параметризована и может быть перенесена в регламент — 1,2 м. А вот требование о количестве балконов пока остается размытым: его необходимо либо конкретизировать — например, через количество/долю проемов или балконов на длину фасада, — либо признать одним из немногих элементов, для которых АГО сохраняет индивидуальную оценку.

		зависимости от историко-архитектурного контекста и функционального назначения».	
Архитектурно-стилистическое решение	Ст. 17 типизирует композицию фасадов через конкретные архитектурные признаки. В ст. 16 характеристики архитектурных решений установлены применительно к территориальным зонам.	АГО использует формулировки: «Нейтральное стилистическое решение», «допускается тактичное (умеренное) заимствование исторических архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов»; в других случаях — «использовать стиль и элементы, которыми оформлены как соседние здания, так и в целом фронт застройки».	Здесь появляется реальная размытость : «нейтральное», «тактичное», «умеренное», «соответствовать стилю» требуют проектной интерпретации. Но это не доказывает необходимость АГО: конкретные признаки стилистического решения могут быть переведены в параметры — допустимые формы, перечень элементов, их размеры, ритм, пропорции, материалы и т. п.
Типологические характеристики исторической застройки	Ст. 17 уже задает тип здания через композиционную роль, этажность, количество оконных осей, кровлю, силуэтные акценты, высоту по карнизу и коньку, длину фасада и историческую функцию. Например, Е.УК.2–3: 2–3 этажа, 6–12 и более оконных осей, высота по карнизу 8,5–15 м, по коньку 11–18 м, длина фасада 14–48 м.	АГО говорит: «при проектировании объектов капитального строительства учитывать типологические характеристики окружающей исторической застройки».	Здесь особенно заметно расхождение между параметрическим и оценочным подходом . То, что ст. 17 уже описывает через конкретные типы и значения, АГО формулирует как необходимость «учитывать» окружающую застройку. Если требуется именно сохранение типологии, ее признаки целесообразнее задать в самом регламенте.
Стилизация под историческую застройку	Ст. 17 дает конкретные композиционные схемы и характеристики исторических типов зданий.	АГО предусматривает: «Для того, чтобы перенять стилистику, размер фасадных элементов и частей формы в исторической застройке» определяется отношение размеров соседних зданий, с допустимым отклонением 10%.	Здесь АГО фактически уже разработало алгоритм параметризации исторического контекста : определить отношение размеров существующей застройки → установить отклонение 10% → применить к новому зданию. Этот алгоритм может быть закреплён в градостроительном регламенте и использоваться непосредственно при проектировании и проверке соответствия.
Цветовое решение	Для исторического поселения цветовое решение уже непосредственно установлено в	АГО также детализирует цветовые решения уже по отдельным элементам объекта. Например, для	Дублирование и дополнительная параметризация уже регулируемой характеристики . Цвет прямо включен в

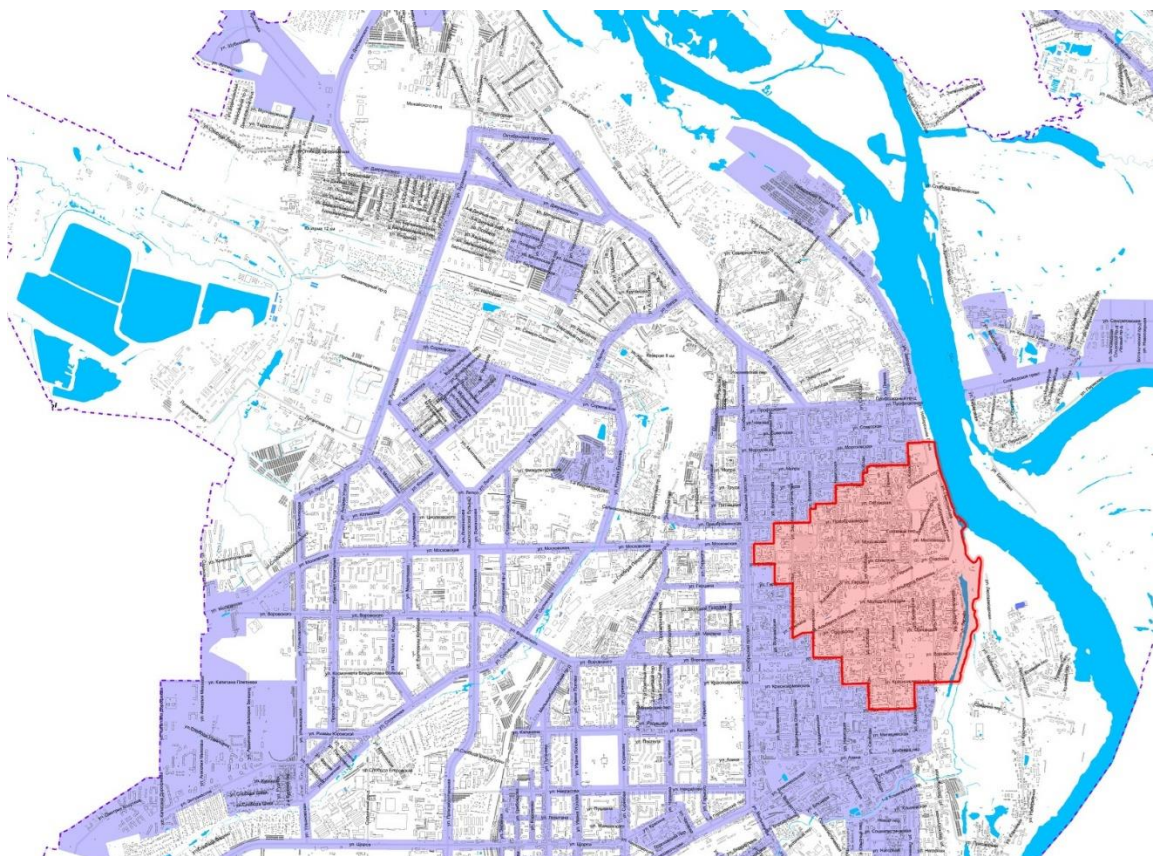
	составе архитектурных решений: «Для оштукатуренных фасадов и столярных изделий — сложные цвета широкой цветовой гаммы разбеленные или приглушенные (оттенки серого, голубого, терракотового, серо-зеленого, окиси хрома, бежевого, молочно-белого, охры); красно-терракотовый цвет кирпичной кладки — для неоштукатуренных фасадов, темно-коричневый или зеленый для столярных заполнений оконных и дверных проемов кирпичных фасадов; сурик, оттенки зеленого и серого — для кровли».	окон устанавливается: «Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 1002, 7010, 7011, 7024, 7026, 820-5, 7021, 8014, 9005»; все элементы окон должны выполняться в едином цветовом решении. Для остекления запрещается «использование цветного (тонируемого в массе), непросматриваемого зеркального остекления», а цветовое решение должно выполняться в нейтральных и серых оттенках. Для цоколя также устанавливается конкретный перечень допустимых RAL.	архитектурные решения исторического поселения, а АГО лишь разбивает эту характеристику на дополнительные параметры: цвет фасада, окон, остекления, цоколя и т. п. Перечни RAL, запреты и правила сочетания цветов могут быть непосредственно включены в градостроительный регламент. После их включения в регламент индивидуальное согласование цветового решения не добавляет самостоятельного содержания регулированию: соответствие можно проверить непосредственно по проекту относительно установленных параметров.
Материалы фасадов	Для исторического поселения установлены допустимые материалы и их сочетания: «оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич», допускается «сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами»; допускается применение современных материалов, аналогичных традиционным или имитирующих их.	АГО устанавливает конкретные запреты: «Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки "фактурная шуба" и "короед", стекломagneзитовые листы», «Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре».	Дополнительная детализация перечня материалов, полностью параметризуемая. АГО не решает вопрос, который принципиально невозможно установить в регламенте: оно формирует закрытый перечень запретов и условий применения материалов. Такой перечень может быть непосредственно включен в градостроительный регламент.

Сочетание нескольких материалов на фасаде	Архитектурные решения допускают сочетание различных материалов «допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами».	АГО устанавливает уже конкретное правило: «При использовании двух и более типов материалов необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади фасада».	Готовый параметр градостроительного регламента: количество типов материалов, смещение плоскостей не менее 3 см, определение основного материала через большую площадь фасада. Индивидуальное согласование для установления этих характеристик не требуется.
---	--	--	---

Из таблицы 7 видно, чем более детально АГО параметризует архитектурные характеристики на примере Краснодара, тем очевиднее, что индивидуальное согласование перестает выполнять функцию определения архитектурного решения. Если требование уже выражено в конкретном числовом показателе, перечне допустимых или запрещенных материалов либо однозначном запрете, необходимость его индивидуального согласования теряется: проект должен соответствовать установленным параметрам, а их соблюдение может быть проверено при рассмотрении проектной документации. Анализ АГО в Краснодаре показывает, что внешний архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства в значительной мере поддается параметризации. Перенесение уже существующих параметризованных требований АГО в состав архитектурных решений градостроительного регламента, причем не только для исторических поселений, но и для других ценных территорий города, позволяет заменить индивидуальное согласование обычной проверкой соблюдения заранее установленных параметров.

Киров

Рассмотрим соотношение архитектурных решений, установленных градостроительными регламентами исторического поселения, и требований к архитектурно-градостроительному облику (АГО) в Кирове. Границы исторического поселения города Киров и АГО показаны на карте градостроительного зонирования (см. рисунок 11).



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	ГРАНИЦА Г. КИРОВА
	ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ЗА ГРАНИЦАМИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД КИРОВ", ЗАКРЕПЛЕННАЯ ЗА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КИРОВА
	ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
	ТЕРРИТОРИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ "ГОРОД КИРОВ (ХЛЫНОВ, ВЯТКА)"
	ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЮТСЯ ТРЕБОВАНИЯ К АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ОБЛИКУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Рисунок 11 - Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Источник: ФГИС ТП, Правила землепользования и застройки Кирова URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/files/33701000030101202608131/fw6j7Gs.pdf> (Дата обращения: 01.07.2026).

Из рисунка 11 видно, что АГО не покрывает территорию исторического поселения, соответственно не распространяет свои требования на проектирование объектов капитального строительства в границах

исторического поселения. Это также подтверждается с пунктом 4.4.6 Правил землепользования и застройки города Киров²⁰, в соответствии с которым «в границах исторического поселения регионального значения «Город Киров (Хлынов, Вятка)» согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется. Заключение о соответствии проектной документации предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством».

²⁰ Постановление Администрации города Кирова Кировской области № 1755-п от 18 июля 2022 года «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Кирова».

Таблица 8 - Сопоставление параметров градостроительного регламента и требований АГО для территорий исторического поселения Кирова

Характеристика	Архитектурные решения в И-1, п. 6.2.1.2 ПЗЗ	АГО подраздел 4.4 ПЗЗ, требования для общественных объектов	Вывод для оценки избыточности АГО
Цветовое решение	«Допустимое цветовое решение застройки: оттенки желтого, красного, синего, зеленого, серого, белого».	Для общественных объектов: «в качестве основного цвета 1 оттенок, не менее 60% от общей площади фасадов; в качестве дополнительных цветов — не более двух, суммарно не более 30%; в качестве акцентного цвета не более одного (не более 10%)»; цветовое решение должно соответствовать разрешенной палитре RAL. Для основных цветов приведен конкретный перечень RAL, в том числе RAL CLASSIC 1001, 1013, 1015, 1019, 5014, 7015, 7032, 7038, 7044, 9001, 9002, 9010, 9018 и др.	АГО фактически демонстрирует полную параметризацию цветового решения. Разрешенная палитра, количество цветов и их доля на фасаде являются заранее устанавливаемыми параметрами. Их можно непосредственно перенести в градостроительный регламент. После этого проверяется соответствие проектного решения установленным значениям, а индивидуальное согласование цветового решения не добавляет самостоятельного предмета регулирования.
Строительные и отделочные материалы фасадов	«В отделке фасадов зданий применяются натуральные отделочные материалы»; «недопустимо использование в открытом виде материалов, которые должны находиться под прикрытием (бетонные блоки, нелицевой кирпич и т.п.)»; «запрещается закрытие архитектурных деталей при реконструкции».	АГО содержит значительно более детализированный перечень: например, «не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ПВХ-	АГО не создает нового принципа регулирования, а существенно детализирует его. Перечни разрешенных/запрещенных материалов, область их применения и требования к фактуре могут быть перенесены в градостроительный регламент. При этом формула

	Для исторически ценных градоформирующих объектов и зданий до середины 1950-х гг., не являющихся предметом охраны исторического поселения, предусмотрена фальцевая кровля.	панели...»; устанавливаются требования к материалам стен, окон, остекления, цоколя, кровли и входных групп. Также устанавливается требование к фактуре: «Материалы, имитирующие натуральные, расположенные в зоне тактильной и визуальной видимости, необходимо выполнять соответствующими натуральным по фактуре».	«соответствовать по фактуре» менее формализована и требует уточнения, но и она может быть заменена объективными характеристиками материала либо иллюстрированными требованиями.
Остекление	В И-1 в составе архитектурно-стилистических характеристик прямо «запрещается применение в оконных системах тонированного, с защитной пленкой, цветного, зеркального, солнцезащитного, матового, теплоотражающего и т.п. стекла».	АГО прямо устанавливает запреты на характеристики стекла: «Запрещается применение в оконных системах тонированного, с защитной пленкой, цветного, зеркального, солнцезащитного, матового, теплоотражающего и т.п. стекла».	Здесь имеется прямое содержательное дублирование . При этом АГО демонстрирует, что характеристики остекления могут задаваться заранее: тип стекла, прозрачность, цвет, отражающая способность и т. п. Следовательно, дополнительные требования АГО могут быть включены в градостроительный регламент и проверяться как соответствие параметрам.
Оконные проемы	Для реконструкции здания по красной линии «разрешается изменять оконные проемы в существующих зданиях не более чем на 10%»; «запрещается закладывать оконные и дверные проемы». Для зданий в глубине квартала допускается изменение	АГО дополнительно устанавливает требования к самой оконной системе: «Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в единой конструктивной системе»; допускаются разные конструктивные системы для	АГО не вводит принципиально новый объект регулирования. Оно детализирует конструктивные характеристики оконных заполнений , которые также могут быть заданы заранее: единая конструктивная система, допустимые различия

	проемов, если они не являются исторически ценными градоформирующими объектами.	разных по назначению групп проемов.	по функциональному назначению, размеры, пропорции и расположение. Следовательно, требование может быть перенесено в градостроительный регламент.
Оконные решетки	«Запрещается установка решеток на окна частично, выше первого этажа (если не связано с производственной необходимостью), решетки должны выполняться в стиле архитектуры самого здания».	АГО устанавливает: «запрещается установка решеток на окна частично, выше первого этажа (если не связано с производственной необходимостью), решетки должны выполняться в стиле архитектуры самого здания».	Прямое дублирование. При этом часть требования уже задана объективно — этаж размещения и запрет частичной установки. Формулировка «в стиле архитектуры самого здания» является оценочной. Она может быть заменена параметрами типа решетки, материала, цвета, рисунка, способа крепления и допустимого места размещения. Таким образом, даже оценочная часть не требует индивидуального согласования как самостоятельного механизма.
Входные группы	Для здания с несколькими организациями, имеющими отдельные входы, требуется «придерживаться стиля, соответствующего стилю архитектуры здания, и одного цветового решения входных групп (в отношении перил, ступеней, тротуарной плитки и др.)».	АГО, п. 2.6.1: для навесов и козырьков не допускается использовать «асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (кроме монолитного), фанеру, вагонку, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла, бетона и т.п.)». П. 2.6.2: «Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов». П. 2.6.3:	АГО здесь показывает особенно высокую степень параметризации: конкретные материалы, геометрический тип козырька, класс противоскольжения. Все эти характеристики могут быть непосредственно включены в градостроительный регламент. Формула «придерживаться стиля» требует конкретизации, но именно детализация АГО показывает, что такую

		для лестниц, площадок и ступеней не допускается использовать материалы с классом противоскольжения менее R12, резиновую плитку. П. 2.6.4: «Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре». П. 2.6.5: «Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем». П. 2.6.6: «Необходимо предусматривать придверные грязезащитные системы». П. 2.6.7: раскладку штучных материалов необходимо производить «с учетом формирующих линий», то есть членение материала должно производиться «на линиях формы и элементов фасадных решений».	конкретизацию возможно осуществить нормативно, без индивидуального выбора уполномоченного органа.
Архитектурно-композиционное решение при реконструкции	По красной линии изменение объемно-пространственного и архитектурно-композиционного решения допускается «не более чем на 10%». В глубине квартала изменение допускается, если здание не является исторически ценным градоформирующим объектом.	АГО устанавливает дополнительные требования к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объектов. Для АГО в ПЗЗ используются таблицы параметров с конкретными значениями (пункт 3-1, 3-2, 3-3 приложения 12 ПЗЗ Кирова), а не только описательные требования.	АГО содержит не оценочные требования к архитектурно-композиционному решению, а систему конкретных параметров с установленными числовыми значениями, включая: максимальный отступ зданий, формирующих уличный фронт, от красных линий; минимальную высоту здания вдоль улично-дорожной сети; минимальную высоту типового этажа; минимальную высоту

			первого этажа; минимальную высоту оконных проемов первых этажей; максимальный уклон кровли; максимальное превышение отметки входной группы над уровнем тротуара; максимальный выступ консольных элементов фасада; максимальную общую высоту ограждений и максимальную высоту их непросматриваемой части. Например, высота типового этажа установлена от 3,0 до 4,5 м, уклон кровли до 45°, превышение входной группы не более 0,45 м, выступ консольных элементов от 0,4 до 3,0 м, высота ограждений не более 2,5 м. Таким образом, эти требования уже являются параметрами, а не предметом индивидуального определения архитектурного решения. Они могут быть непосредственно включены в градостроительный регламент и проверяться на соответствие проектной документации без отдельного согласования АГО.
Инженерное оборудование	В приведенном п. 6.2.1.2 И-1 отдельного регулирования инженерного оборудования нет .	АГО устанавливает конкретные требования: элементы кондиционирования и вентиляции должны «размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению	

		фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей»; предусматриваются маскирующие ограждения; устанавливаются допустимые и недопустимые места размещения.	
Подсветка фасадов	В п. 6.2.1.2 И-1 отдельного регулирования подсветки не выявлено.	АГО устанавливает, в частности: «Входные группы, эвакуационные выходы, указатели и информационные элементы должны иметь освещение»; запрещается пиксельная и мигающая подсветка; приборы должны размещаться с учетом экранирования; цветовая температура 3000–4000 К; не допускается засветка окон жилых помещений и камер видеонаблюдения.	

Сопоставление, представленное в таблице 8, что в Кирове АГО не является механизмом, содержание которого принципиально отличается от параметрического регулирования архитектурных решений. Напротив, требования АГО в значительной степени сами построены как система заранее устанавливаемых параметров. Они охватывают те же группы архитектурных характеристик, а именно объемно-пространственное и архитектурно-композиционное решение, цвет, материалы, окна и остекление, входные группы, ограждения, кровли и элементы фасада.

Особенно показательно, что АГО содержит не просто общие требования, а конкретные проверяемые значения: например, изменение объемно-пространственного и архитектурно-композиционного решения при реконструкции не более 10%, основной материал фасада не менее 60% его площади, остекление дверного полотна не менее 40%, класс противоскольжения покрытий не менее R12, а также конкретные перечни запрещенных материалов. В отдельных случаях АГО параметризует архитектурное решение даже подробнее, чем требования исторического поселения.

При этом фактического дублирования АГО и режима исторического поселения в Кирове нет, поскольку АГО не распространяется на территорию исторического поселения. Поэтому приведенное сопоставление показывает не пересечение двух режимов, а принципиальную сопоставимость их содержания и возможность использования одного способа регулирования вместо другого. АГО демонстрирует, что характеристики архитектурного облика, которые предполагается определять посредством индивидуального согласования, могут быть заранее разложены на объективные параметры, числовые значения, перечни допустимых и недопустимых решений и проверяемые ограничения.

Киров показывает не просто возможность параметризации АГО, а фактическую избыточность самой процедуры согласования там, где содержание АГО уже полностью формализовано. Чем больше требований АГО переводится в измеримые показатели и однозначные запреты, тем меньше в нем остается того, что действительно необходимо согласовывать индивидуально.

Сопоставление, представленное в таблице 8, показывает, что из 68 выявленных в предметах охраны параметров в градостроительные регламенты переносится только часть. В отдельных городах архитектурные решения исторических поселений в ПЗЗ отсутствуют либо представлены неполно, несмотря на прямое требование законодательства.

При этом сами 68 выявленных параметров демонстрируют широкий набор характеристик, посредством которых может регулироваться внешний облик: от высоты, этажности, пропорций и композиции фасада до материалов, цвета, остекления и отдельных архитектурных элементов. Следовательно, параметрическое регулирование обладает значительно большим потенциалом, чем фактически используется в ПЗЗ.

Одновременно выявлены две модели соотношения ПЗЗ и АГО. В одних городах АГО накладывается на уже действующее параметрическое регулирование исторического поселения, создавая дублирующие режимы и дополнительные процедуры согласования. В других АГО на историческое поселение не распространяется, и архитектурные решения проверяются непосредственно на соответствие градостроительному регламенту и предмету охраны.

Особенно показательно, что сам АГО во многих случаях уже детально параметризован: содержит конкретные размеры, проценты, диапазоны, перечни допустимых и запрещенных материалов и цветов. Тем самым он

фактически выполняет функцию градостроительного регламента. Чем выше степень такой параметризации, тем меньше оснований для индивидуального согласования: при заранее установленных параметрах остается лишь проверить соответствие им проектного решения.

Следовательно, проблема заключается не в невозможности регулировать архитектурный облик нормативно, а в неполноте его параметризации и сохранении избыточного механизма индивидуального согласования АГО. Доработка и перенос содержательно определенных требований АГО в градостроительные регламенты позволяют заменить согласование проверкой соответствия заранее установленным параметрам.

2.4. Практика регулирования внешнего облика посредством параметров градостроительных регламентов

Для анализа практики параметрического регулирования отбирались градостроительные регламенты территориальных зон, в пределах которых расположена основная сложившаяся городская застройка. С учетом различий в структуре территориального зонирования исследуемых городов для сопоставления выбирались функционально сопоставимые общественно-деловые зоны, если параметры градостроительного регламента устанавливались применительно к видам разрешенного использования (ВРИ), то анализировались предельные параметры ВРИ 4.1 деловое управление. Специальные режимы исторических поселений рассматривались отдельно и в данный анализ не включались.

Рассмотрим, в какой мере муниципалитетами реализуется предусмотренная частью 1.2 статьи 38 ГрК РФ возможность устанавливать дополнительные параметры разрешенного строительства и реконструкции, позволяющие непосредственно регулировать характеристики внешнего

облика объектов, и как эта возможность соотносится с применением механизма АГО.

Таблица 9 - Оценка наличия и правовой определенности предельных параметров градостроительных регламентов территориальных зон в рассматриваемых городах.

Характеристика градостроительного регламента	Казань ²¹	Краснодар ²²	Ростов-на-Дону ²³	Красноярск ²⁴	Воронеж ²⁵	Тольятти ²⁶	Владивосток ²⁷	Рязань ²⁸	Калининград ²⁹	Киров ³⁰
	Индекс общественно-деловой зоны (параметры по ВРИ 4.1 деловое управление)									
	ОД	ОД 1.3	КД-1	О-1	ОДК	Ц-1	ОД-1	ДП	О-1	Ц-2А
Базовые параметры:										
Предельная этажность	-	+	+	-	-	+	+	-	+	+
Максимальный процент застройки	+	+	+	-	-	+	+	+	+	+
Минимальный размер земельного участка	+	+	-	+	-	+	+	+	-	+
Максимальный размер земельного участка	+	+	-	-	-	-	-	-	-	+
Минимальные отступы	+	+	+	-	+	-	+	+	+	+

²¹ Решение Казанской городской Думы Республики Татарстан № 5-8 от 16 августа 2021 года «О Правилах землепользования и застройки г. Казани».

²² Решение городской Думы Краснодара Краснодарского края № 82 от 27 ноября 2024 года «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар».

²³ Решение Ростовской-на-Дону городской Думы Ростовской области № 605 от 21 декабря 2018 года «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

²⁴ Решение Красноярского городского Совета депутатов Красноярского края № В-122 от 07 июля 2015 года «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Красноярск Красноярского края и о признании утратившими силу отдельных Решений Красноярского городского Совета депутатов».

²⁵ Решение Воронежской городской Думы Воронежской области № 466-V от 20 апреля 2022 года «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж».

²⁶ Решением Думы городского округа Тольятти от 24 декабря 2008 года № 1059 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Тольятти».

²⁷ Решение Думы города Владивостока Приморского края № 45-МПА от 15 августа 2018 года «Правила благоустройства территории Владивостокского городского округа».

²⁸ Решение Рязанской городской Думы от 11 декабря 2008 года № 897-I «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Рязани».

²⁹ Приказ Министерства Градостроительной политики Калининградской области от 06.06.2025 г. № 182 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

³⁰ Постановление администрации г. Кирова от 18 июля 2022 года № 1755-п «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Кирова».

Иные параметры:										
Минимальный процент озеленения в границах земельного участка	-	+	+	-	-	-	+	-	+	-
Минимальный ширина участка вдоль фронта улиц (м)	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-
Отступы от красной линии (метров)	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+
Особенности практики ПЗЗ:										
Территориальные зоны с «нулевыми» параметрами (зоны типа «Ф»)	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Параметры градостроительного регламента устанавливаются для каждого ВРИ и отличаются в одной территориальной зоне	+	+	+	+/-	+	+	+	-	+	+
Базовый градостроительный регламент установлен полностью	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Иные параметры градостроительного регламента применяются для регулирования внешнего облика	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Источники: расчеты экспертов ИЭГ по результатам анализа ПЗЗ исследуемых городов.

Из таблицы 9 видно, что за пределами границ исторических поселений формируются две тенденции:

- сокращение определенности параметрического регулирования, т.е. параметры не устанавливаются либо устанавливаются так, что не формируют единого правила территории;
- замещение зонального регулирования административным, т.е. при отсутствии заранее заданных параметров, выбор конкретных характеристик

застройки переносится на индивидуальное решение в отношении конкретного объекта.

Более развернуто это выглядит следующим образом:

Во-первых, только в двух из 10 исследуемых городов (Краснодаре и Кирове) установлен полноценный базовый градостроительный регламент с полным набором подлежащих установлению параметров. В остальных городах значительная часть параметров базового градостроительного регламента не устанавливается. Таким образом, наличие градостроительного регламента в ПЗЗ само по себе не означает наличия полного набора заранее определенных параметров, в пределах которых правообладатель может осуществлять выбор и реализацию разрешенного использования и строительства.

Во-вторых, в большинстве городов параметры градостроительного регламента устанавливаются дифференцированно в зависимости от вида разрешенного использования. В результате в пределах одной территориальной зоны отсутствует единое для территории сочетание предельных параметров: земельные участки, расположенные, в том числе, вдоль одной улицы, могут иметь различные параметры застройки в зависимости от установленного вида разрешенного использования. Это снижает роль территориальной зоны как инструмента формирования единого пространственного правила и не обеспечивает формирования единого характера застройки улицы.

В-третьих, в отдельных случаях применяется еще более высокая степень индивидуализации регулирования, а именно параметры устанавливаются применительно к конкретному земельному участку или объекту. Наиболее характерный пример это территориальные зоны сохраняемого землепользования с индексом «Ф», в которых виды разрешенного использования и предельные параметры разрешенного строительства

определяются исходя из сведений ЕГРН о конкретном земельном участке и расположенном на нем объекте, что противоречит самому принципу территориального зонирования и требованию ГрК РФ об установлении единого градостроительного регламента в границах одной территориальной зоны³¹.

Таким образом, выявленные практики свидетельствуют не только о переходе от единого территориального регулирования к дифференциации параметров по ВРИ и далее к их индивидуализации для отдельных земельных участков и объектов, но и о выхолащивании параметрического содержания градостроительного регламента. Формально ПЗЗ и градостроительные регламенты сохраняются, однако при отсутствии полного и однозначно заданного набора параметров они в меньшей степени обеспечивают заранее определенные условия использования и застройки территории.

Это создает ситуацию правовой неопределенности. При отсутствии заранее установленных параметров невозможно в полной мере реализовать модель свободного выбора правообладателем конкретных характеристик объекта в пределах установленного регламента. Необходимые характеристики застройки в таком случае могут определяться не посредством применения заранее заданного территориального правила, а в процессе индивидуального согласования конкретного объекта, в частности через АГО.

В результате возникает предпосылка для переноса регулирования с уровня заранее установленных градостроительных регламентов на уровень индивидуального административного определения параметров и внешнего

³¹ Пункт 3 статьи 36 ГрК РФ «*Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами*». А также материалы экспертного заключения Трутнева Э.К. Источник: Высшая школа урбанистики НИУ ВШЭ, обсуждение вопросов градостроительной деятельности URL: https://urban.hse.ru/discussion_trutnev_pzz (дата обращения: 1.08.2026).

вида объекта, в том числе посредством АГО. Тем самым происходит переход от зонального, параметрического регулирования к точечному административному регулированию.

В-четвертых, иные предельные параметры, которые законодательство позволяет устанавливать, в том числе параметры, регулирующие внешний облик объектов капитального строительства, в исследуемых городах для этой цели практически не используются. Это дополнительно ограничивает возможности ПЗЗ непосредственно формировать характеристики застройки и создает пространство для переноса соответствующих требований на иные инструменты индивидуального регулирования.

3. Параллельное регулирование внешнего облика за пределами градостроительного регламента

3.1. Правила благоустройства как инструмент регулирования внешнего облика

Наряду с регулированием внешнего облика зданий посредством параметров градостроительного регламента или архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, фасады также могут регулироваться правилами благоустройства территории муниципального образования, поскольку п. 2 ч. 2 ст. 58 Федерального закона № 33-ФЗ прямо относит к регулируемым ими вопросам внешний вид фасадов и ограждающих конструкций зданий, строений и сооружений³².

Общее количество городов, применяющих регулирование внешнего вида фасадов (на примере цвета фасада) посредством Правил благоустройства и иных правовых актов, представлено на рисунке 12.

³² п. 2 ч. 2 ст. 58 Федерального закона № 33-ФЗ.

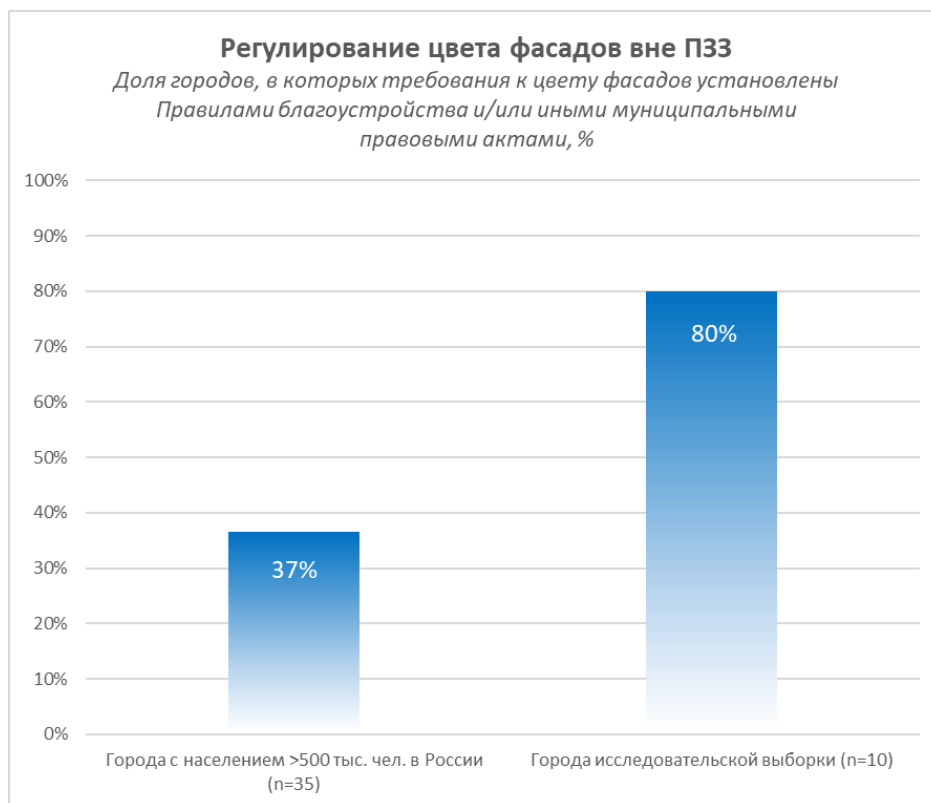


Рисунок 12 - Доля городов, в которых требования к цвету фасадов установлены Правилами благоустройства и/или иными муниципальными правовыми актами, %.

Источник: составлено экспертами Института экономики города с использованием Системы КонсультантПлюс.

Из рисунка 12 следует, что более трети крупных городов России (37%) применяют регулирование внешнего вида фасадов посредством Правил благоустройства и иных документов параллельно с ПЗЗ либо при отсутствии соответствующего регулирования в ПЗЗ. В исследовательской выборке доля таких городов выше и составляет 80%, поскольку она сформирована с целью охватить различные модели регулирования внешнего вида фасадов, в том числе случаи регулирования за пределами ПЗЗ.

С учетом того, что федеральным законодательством регулирование внешнего вида фасадов и ограждающих конструкций зданий, строений и

сооружений отнесено к вопросам, регулируемым правилами благоустройства территории муниципального образования, а утверждение Правил благоустройства относится к исключительной компетенции представительного органа муниципального образования,³³ представляет интерес, в какой мере фактическая практика российских городов соответствует данной модели и не происходит ли вынесение обязательных требований к внешнему виду фасадов за пределы Правил благоустройства в иные муниципальные нормативные правовые акты.

В связи с этим далее рассматриваются состав и содержание Правил благоустройства исследуемых городов в части регулирования внешнего вида фасадов зданий. При наличии в Правилах отсылок к иным правовым актам анализируются их правовой статус и содержание. Для совокупности документов, регулирующих внешний вид фасадов, оценивается пространственный уровень регулирования: устанавливаются ли единые требования для всей территории с их дифференциацией по зонам либо конкретные решения определяются применительно к отдельным объектам. Отдельно рассматривается, формируют ли соответствующие документы единое и обязательное для всех правило с исчерпывающим набором требований и параметров, позволяющее заранее определить допустимое решение фасада, либо регулирование предполагает последующее индивидуальное определение архитектурного решения применительно к каждому объекту. Сопоставляется также регулирование внешнего вида фасадов с градостроительными регламентами ПЗЗ, в том числе наличие и характер взаимосвязи между установленными в них требованиями.

³³ Часть 1 ст. 58 Федерального закона № 33-ФЗ, исключение составляют города федерального значения, для которых частью 17 статьи 89 Федерального закона № 33-ФЗ предусмотрено специальное регулирование вопросов организации местного самоуправления и утверждения правил благоустройства законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

Владивосток

В Правилах благоустройства Владивостокского городского округа³⁴ регулированию внешнего вида фасадов посвящена глава 3 «Требования к внешнему виду фасадов и ограждающих конструкций зданий, строений, сооружений». При этом сами Правила не содержат развитого набора параметризованных решений внешнего вида фасадов. В п. 3.1 предусмотрено, что формирование и изменение внешнего вида зданий, включая их окраску и облицовку в случае капитального ремонта или реконструкции, осуществляются в соответствии с требованиями, установленными муниципальными правовыми актами, в том числе Колористическим планом Владивостокского городского округа (рассматривается в разделе 3.2), а также в соответствии с согласованным уполномоченным органом администрации города Владивостока в сфере архитектуры архитектурно-художественным решением или архитектурно-градостроительным обликом.

Таким образом, владивостокская модель сочетает развитую параметризацию отдельных характеристик с индивидуальным определением внешнего вида конкретного объекта. Колористический план позволяет заранее установить значительную часть цветовых решений, однако параметры не сосредоточены непосредственно в Правилах благоустройства, а окончательный облик здания формируется в рамках индивидуальной процедуры согласования. Поэтому наличие подробной параметризации в отдельном документе не переводит систему в модель полностью параметрического регулирования по принципу «бери и проектируй».

Воронеж

³⁴ Решение Думы города Владивостока Приморского края № 45-МПА от 15 августа 2018 года «Правила благоустройства территории Владивостокского городского округа».

В Воронеже регулирование внешнего вида фасадов распределено между Правилами благоустройства и отдельным муниципальным нормативным правовым актом администрации. Правила благоустройства Воронежа устанавливают общие требования к внешнему виду и содержанию фасадов. В частности, п. 9.1.1.1 определяет состав регулируемых характеристик: внешний облик и цветовое решение фасада, его конструктивные элементы, места размещения информационных и рекламных конструкций, дополнительного оборудования, а также их тип, вид и размер, но при этом не содержат конкретных параметров перечисленных регулируемых характеристик.

При этом значительная часть требований вынесена на уровень нормативных правовых актов администрации. Согласно п. 9.1.1.4 Правил благоустройства, форма паспорта фасада, требования к конструктивным элементам и дополнительному оборудованию фасадов, информационным и рекламным конструкциям, порядку их размещения и техническим характеристикам устанавливаются нормативными правовыми актами администрации.³⁵ Одним из таких актов является дизайн-код, который устанавливает «единые и обязательные для исполнения требования» к содержанию фасадов и размещению на них различных элементов.³⁶

В Правилах благоустройства и дизайн-коде нет исчерпывающего набора параметров, позволяющего заранее определить все характеристики фасада, в результате чего общие обязательные требования сочетаются с индивидуальным определением характеристик конкретного объекта посредством паспорта фасада. Согласно п. 9.1.1.2 Правил благоустройства внешний вид фасада должен соответствовать паспорту фасада. Пункт 9.1.1.8

³⁵ Постановление Администрации городского округа город Воронеж Воронежской области №806 от 21 октября 2015 года «Об утверждении Дизайн-кода «Внешний вид фасадов зданий и сооружений в городском округе город Воронеж».

³⁶ Там же.

предусматривает возможность изменения фасада на основании согласованного архитектурного решения в случаях, установленных нормативными правовыми актами администрации.

Таким образом, индивидуальные характеристики внешнего вида конкретного фасада определяются в паспорте фасада, разрабатываемом для отдельного объекта. При этом утвержденный паспорт не является неизменным, фасад может быть изменен на основании архитектурного решения, согласованного с управлением главного архитектора, после чего предусматривается оформление нового паспорта фасада. Одновременно в Воронеже применяется самостоятельный режим регулирования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства. Таким образом, для одного объекта могут последовательно применяться два самостоятельных режима: существующий внешний вид фасада определяется паспортом фасада в соответствии с Правилами благоустройства и дизайн-кодом, а при реконструкции в предусмотренных ПЗЗ случаях дополнительно определяется и согласовывается архитектурно-градостроительный облик объекта. При этом нормативная взаимосвязь требований этих двух режимов не установлена, кроме простого упоминания о том, что при строительстве и реконструкции требуется АГО.

Таким образом, Воронеж представляет пример параллельной модели регулирования внешнего вида фасадов, в которой отсутствует единая система заранее установленных параметров: требования распределены между несколькими правовыми актами, а требования к фасаду конкретного объекта в значительной мере определяются индивидуально исполнительным органом местного самоуправления.

Казань

В Правилах благоустройства города Казани³⁷ регулированию внешнего вида фасадов посвящен раздел III, включающий положения о содержании зданий и сооружений, внешнем виде фасадов и их элементов. В пункте 25.1 установлено, что основным условием для фасадов является соответствие архитектурным особенностям фасада, принципу единоподобия, а также единство архитектурно-художественного образа, материалов и цветового решения. Пункт 25.2 дополнительно требует соответствия цветового решения характеристикам и стилевому решению фасада, функциональному назначению объекта и окружающей среде.

При этом полного набора параметров внешнего вида фасада непосредственно в Правилах нет. Детализация параметров внешнего вида фасада в иных правовых актах или рекомендациях, кроме АГО в ПЗЗ, обнаружено не было. Имеющиеся конкретные параметры в основном устанавливают нормативы состояния и запреты, тогда как допустимое архитектурное решение определяется индивидуально. Так, пункт 25.4 Правил благоустройства Казани устанавливает допустимый уровень повреждений окраски фасада не более 1% его площади, но не определяет способ восстановления. При этом пункты 25.6 и 25.8 связывают отделку и покраску фасада с паспортом объекта, а пункт 29.9 прямо запрещает окраску и изменение отделки фасада без согласованного паспорта. После выполнения работ фасад подлежит приемке комиссией.

Таким образом, даже такое очевидно незначительное действие, как восстановление ранее существовавшего цвета фасада, Правила благоустройства Казани не выводят из индивидуальной процедуры. А, паспорт объекта в Казани выполняет не только техническую или

³⁷ Решение Казанской городской Думы Республики Татарстан № 4-12 от 18 октября 2006 года «О Правилах благоустройства города Казани».

информационную функцию, но и является частью механизма индивидуального определения и согласования внешнего вида фасада существующего объекта.

Особенностью Казани является также территориальная и объектная дифференциация требований. Правила выделяют исторические территории и территории особого городского значения, для которых требования к внешнему виду фасадов устанавливаются самими Правилами и иными муниципальными правовыми актами. При этом в системе градостроительного регулирования Казани дополнительно используются положения ПЗЗ и требования к отдельным территориям, включая зоны с особыми требованиями к архитектурно-художественному облику.

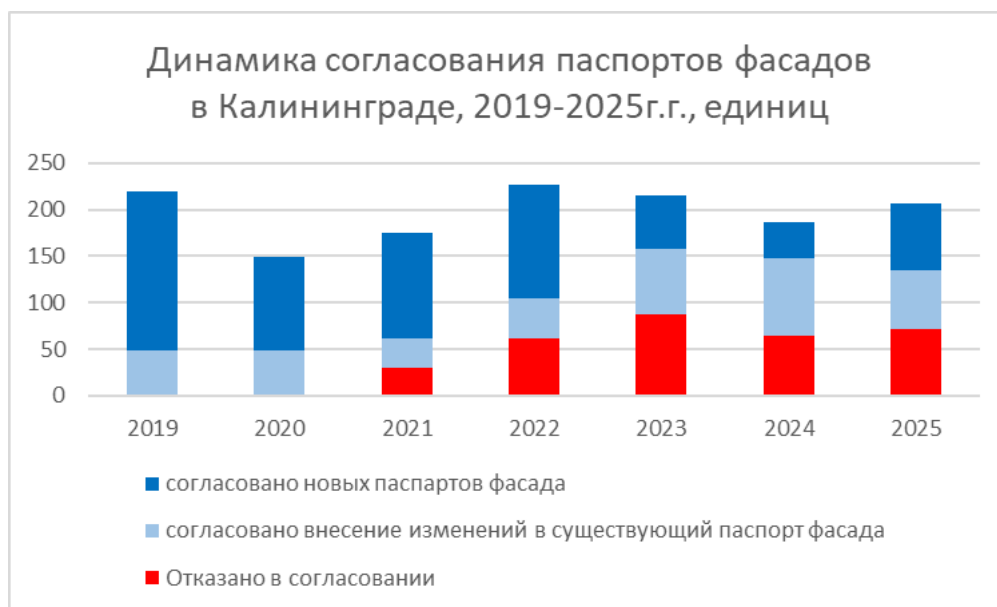
Таким образом, Казань следует отнести к модели фрагментарной параметризации с индивидуальным согласованием. В Правилах благоустройства установлены отдельные конкретные параметры и требования, а также территориальные ограничения, однако целостной системы заранее заданных параметров внешнего вида фасада нет. Существенная часть конкретного решения формируется в паспорте объекта и проходит индивидуальное согласование с уполномоченным органом. При этом регулирование фасадов распределено между Правилами благоустройства и иными муниципальными правовыми актами, что не позволяет свести его к единому набору параметров, по которому можно было бы определить допустимый облик здания без индивидуальной процедуры.

Калининград

В Калининграде регулирование внешнего вида фасадов непосредственно включено в Правила благоустройства территории

городского округа³⁸. В Правилах предусмотрена отдельная глава 3 «Требования к внешнему виду фасадов и ограждающих конструкций зданий, строений, сооружений». Правообладатели зданий, за установленными исключениями, обязаны иметь паспорт фасада, при этом типовая форма паспорта, порядок его согласования и внесения в него изменений устанавливаются нормативными правовыми актами администрации (пп. 3.1.1–3.1.2). «Поддержание и сохранение внешнего облика, ремонт и реконструкция зданий должны осуществляться в соответствии с проектной документацией и паспортом фасада» (п. 3.1.3).

Таким образом, Правила благоустройства не ограничиваются установлением общих требований к содержанию фасадов, а закрепляют индивидуальный механизм регулирования внешнего вида конкретного здания посредством паспорта фасада. Практическое значение этой процедуры можно оценить по динамике предоставления муниципальной услуги по согласованию паспортов фасадов (см. рисунок 13).



³⁸ Решение городского Совета депутатов города Калининграда Калининградской области № 182 от 30 июня 2021 года «Об утверждении Правил благоустройства территории городского округа «Город Калининград».

Рисунок 13- Динамика согласования паспортов фасадов в Калининграде, 2019-2025 гг., ед.

Источник: составлено экспертами Института экономики города по открытым материалам на официальном сайте города URL: <https://www.klgd.ru/activity/architecture/fasady/> (дата обращения: 01.08.2026г.).

Из рисунка 13 видно, динамика согласования паспортов фасадов в Калининграде, 2019–2025 гг. показывает, что индивидуальная процедура согласования имеет устойчивое и массовое применение. Одновременно сопоставление числа новых паспортов, изменений и отказов позволяет оценить характер этой модели регулирования: часть требований к внешнему виду фасада устанавливается заранее муниципальными правилами, однако конкретное решение по каждому объекту окончательно фиксируется в индивидуальном документе и требует административного согласования.

Следует отметить, что при такой модели нормативное регулирование и индивидуальное согласование сосуществуют параллельно. В Калининграде наряду с Правилами благоустройства и требованиями к архитектурно-градостроительному облику применяется специальная система регулирования цветовых решений «2Правила применения Схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград»»³⁹. Документ устанавливает единые обязательные требования к цветовым решениям объектов городской среды и параметрам цветовых палитр поверхностей и материалов, обращенных во внешнее городское пространство и обязателен для всех.

Следует отметить, что в Правилах благоустройства не содержится упоминаний о цветовых палитрах и Схеме регулирования цветового климата,

³⁹ Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 27 августа 2014 года № 1293 «Об утверждении Схемы регулирования цветового климата и Правил применения Схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград».

несмотря на то, что данный документ действует на территории города и непосредственно затрагивает предмет регулирования Правил благоустройства. Фактически Схема применяется при формировании внешнего вида фасадов и подготовке паспортов фасадов: в размещенном на официальном сайте администрации образце паспорта фасада в разделе 7 «Колерный лист»⁴⁰ представлены выкопировки из соответствующего колористического решения для кластера, в границах которого расположен объект. Таким образом, территориально дифференцированные цветовые параметры фактически включаются в процедуру формирования и согласования паспорта фасада, однако их нормативная основа находится вне Правил благоустройства, в отдельном муниципальном правовом акте.

Таким образом, в Калининграде регулирование внешнего вида фасадов выходит за пределы Правил благоустройства и фактически формируется системой взаимосвязанных документов. По модели Калининград представляет собой паспортно-параметрическое регулирование: конкретный внешний вид здания фиксируется и согласовывается в паспорте фасада, при этом отдельные характеристики, прежде всего цветовые решения, заранее задаются территориально и параметрически через систему из 633 кластеров с установленными палитрами и вариантами сочетания цветов.

Краснодар

В Краснодаре требования к внешнему виду фасадов непосредственно включены в Правила благоустройства территории муниципального образования город Краснодар⁴¹. В п. 1.1 прямо указано, что Правила

⁴⁰ Образец паспорта фасада Калининград URL: https://www.klgd.ru/activity/architecture/fasady/obr_pf2.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.).

⁴¹ Решение городской Думы Краснодара Краснодарского края № 13 п.6 от 21 мая 2026 года «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования город Краснодар и признании утратившими силу отдельных решений городской Думы Краснодара».

регулируют «внешний вид фасадов и ограждающих конструкций зданий, строений, сооружений»; при этом паспорт фасада в Правилах не упоминается. Конкретный механизм индивидуального согласования фасада для обычных зданий также не установлен. Исключение составляет территория исторического поселения: согласно п. 4.7, строительство, реконструкция, ремонт и модернизация зданий, затрагивающие фасадную часть, а также изменение внешнего вида фасада в границах исторического поселения должны быть согласованы с управлением государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края.

В отличие от Воронежа и Калининграда, где значительная часть характеристик конкретного здания переносится в паспорт фасада, в Краснодаре сама система требований в значительной степени параметризована непосредственно Правилами благоустройства. Особенно подробно регулируется цветовое решение. Пункт 4.9.2 устанавливает, что отделка фасадов должна осуществляться по каталогу RAL CLASSIC; для стен, например, предусмотрены «1013 белая устрица», «1014 слоновая кость», «1015 светлая слоновая кость», «7001 серебристо-серый», «7002 оливковосерый», «7024 графитовый серый», «8001 охра коричневая», «9003 сигнальный белый», «9018 папирусно-белый». Для выступающих частей фасада установлены цвета 7021 серо-черный и 9010 белый, для цоколей отдельный перечень серых оттенков, а для кровель «3005 винно-красный», «3007 темно-красный», «3009 оксид красный», «8028 терракотовый» и другие (п. 4.9.2). Отдельно для оконных рам при ремонте и изменении архитектурного решения предусмотрены, например, «7021 черно-серый», «7047 телегей 4», «8001 охра коричневая», «8003 глиняный коричневый», «9010 белый» (п. 4.9.3).

Регулирование непосредственно адресовано проектированию, строительству, реконструкции и капитальному ремонту. Так, п. 4.8 требует при проектировании обеспечивать архитектурно-выразительное фасадное пространство, в том числе за счет «применения архитектурных решений соразмерно открытому пространству окружающей среды», «формирования ансамблевой застройки», применения колористического решения и допустимых отделочных материалов. При проектировании и строительстве устанавливаются конкретные требования к входным группам: при строительстве многоквартирных домов козырек должен иметь ширину от 2 до 5 м, глубину не менее 1 м, высоту установки не менее 2,5 м, а входные двери располагаться «в одной плоскости с фасадом (без выступов)» и иметь светопрозрачность не менее 70% общей площади (п. 4.11.1). Для реконструкции и капитального ремонта установлены аналогичные параметры (п. 4.11.2). При капитальном ремонте, влекущем изменение внешнего оформления фасада, собственник обязан разработать материалы, отражающие соответствие измененного архитектурного решения внешнему архитектурному облику сложившейся застройки (п. 4.9.7).

Таким образом, Краснодар представляет модель непосредственного нормативно-параметрического регулирования внешнего вида фасадов, при которой основная совокупность обязательных требований закреплена непосредственно в Правилах благоустройства, а не переносится в паспорт фасада. Правила содержат конкретные цветовые, материальные и количественные параметры, в том числе для фасадов, входных групп, оконных элементов и кровель, что позволяет в значительной части заранее определить допустимое архитектурное решение без его индивидуального формирования посредством отдельного паспорта фасада.

При этом методические рекомендации, представленные в форме дизайн-кода⁴², не создают дополнительного обязательного режима, а обеспечивают наглядное и практическое применение уже установленных Правилами требований и параметров. Таким образом, в Краснодаре нормативное регулирование и его методическое сопровождение разделены: обязательные правила содержатся в одном нормативном акте, а дизайн-код лишь помогает их интерпретировать и применять. Именно это отличает Краснодар от Воронежа и Калининграда, где индивидуальное определение внешнего вида конкретного объекта через паспорт фасада является самостоятельным элементом регулирования.

Красноярск

В Красноярске требования к внешнему виду фасадов закреплены в Правилах благоустройства⁴³, однако уровень их предварительной параметризации недостаточен для того, чтобы на основании самих Правил заранее определить допустимое архитектурное решение здания. Пункт 2.9 относит к внешнему виду фасада архитектурное и колористическое решение, конструктивные элементы, размещение дополнительного оборудования, рекламных и информационных конструкций и устанавливает соответствие фасада Правилам благоустройства, архитектурно-художественному регламенту и паспорту фасадов. Вместе с тем сами Правила не содержат, например, системы конкретных допустимых цветовых решений фасадов, сопоставимой с установленной в Краснодаре палитрой RAL. Не предусмотрена и отдельная система территориально дифференцированных

⁴² Дизайн код как методические рекомендации по прочтению Правил благоустройства Краснодара URL: https://krd.ru/files/news/2019/metodicheskie_rekomendatsii-oformlenie/metodicheskie_rekomendatsii-oformlenie.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.)

⁴³ Решение Красноярского городского Совета депутатов Красноярского края № В-378 от 25 июня 213 года «Об утверждении Правил благоустройства территории города Красноярска».

цветовых параметров, аналогичная калининградской Схеме регулирования цветового климата, где палитры закреплены для конкретных кластеров.

Непосредственно в Правилах закреплены преимущественно отдельные технические требования и ограничения к фасадам и размещаемому на них оборудованию. Например, инженерные сети кондиционеров должны прокладываться скрыто, в коробах, цвет которых соответствует цвету фасада, а электро- и слаботочные щиты должны иметь цвет примыкающего фасада (пп. 2.5–2.6). Однако эти положения не формируют целостной системы параметров архитектурного и колористического решения. Напротив, п. 2.7 прямо устанавливает, что расположение, габариты и внешний вид дополнительного оборудования должны соответствовать паспорту фасадов, а п. 2.9 связывает соответствие внешнего вида фасада одновременно с Правилами, архитектурно-художественным регламентом и паспортом фасадов.

Сегодня, ключевым элементом регулирования внешнего облика существующих фасадов в Краснодаре становится именно паспорт фасадов как индивидуальный инструмент определения внешнего вида конкретного объекта. Для большинства зданий его наличие обязательно (п. 2.10), а изменение внешнего вида здания допускается после внесения изменений в паспорт либо изготовления и согласования паспорта при его отсутствии (п. 2.12). При этом изменение внешнего вида трактуется широко и включает изменение конструктивных элементов фасада, замену облицовки и способа отделки, покраску фасада или его частей, изменение конструкции, материала или цвета кровли, установку или демонтаж дополнительного оборудования и даже нанесение граффити. Таким образом, даже такие характеристики, как цвет фасада или кровли, в значительной степени не заданы заранее общим

нормативным правилом, а становятся предметом индивидуальной фиксации и согласования.

Для зданий в зонах охраны объектов культурного наследия применяется специальный режим: отделка фасадов осуществляется в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия (п. 2.11). Для остальных объектов основная процедура изменения внешнего вида остается связанной с паспортом фасадов. В результате регулирование в Красноярске существенно отличается от модели Краснодара, где значительная часть решений непосредственно параметризована в Правилах, и от модели Калининграда, где наряду с паспортом существуют территориально дифференцированные цветовые параметры. В Красноярске такой предварительно заданной системы параметров нет, поэтому значительная часть архитектурного решения фактически переносится с уровня общего нормативного регулирования на уровень индивидуального согласования.

Таким образом, Красноярск представляет индивидуально-разрешительную (паспортную) модель регулирования внешнего вида фасадов, при которой недостаток заранее установленных нормативных параметров компенсируется индивидуальным определением и согласованием архитектурного решения конкретного объекта. Такая модель уступает параметрическому регулированию с точки зрения предсказуемости и определенности требований: вместо заранее установленного набора допустимых решений действует процедура, в рамках которой содержание требований в значительной степени раскрывается применительно к каждому зданию отдельно.

Киров

Правила внешнего благоустройства в Кирове⁴⁴ устанавливают преимущественно общие требования к внешнему виду фасадов, тогда как параметрическое регулирование представлено редко и фрагментарно. Так, для текущего ремонта предусмотрено использование материалов, «соответствующих цвету и фактуре его поверхности, исключая случайные цветовые пятна», однако системы параметрического цветового регулирования фасадов с заранее установленным перечнем допустимых цветов, как в Краснодаре или территориально дифференцированными палитрами, как в Калининграде, в Правилах нет.

При этом отдельные конкретные параметры в Правилах имеются: например, для вывесок и рекламно-информационных конструкций установлены конкретные цвета RAL, размеры и требования к размещению. Однако для фасада в целом такая параметризация отсутствует, а конкретизация цветового и архитектурного решения передается в паспорт наружной отделки фасада, в соответствии с которым должны осуществляться ремонт, обновление и изменение фасадов. В соответствии с пунктом 5.2.1 Правил благоустройства Кирова «ремонт, обновление и изменение фасадов зданий, строений, сооружений, расположенных на территории муниципального образования "Город Киров", осуществляются в строгом соответствии с паспортом наружной отделки фасадов зданий, строений, сооружений, согласованным с собственником здания, строения, сооружения, содержащим образцы цветов применяемых отделочных материалов, а также требования (схему) к архитектурной подсветке, в порядке, утвержденном постановлением администрации города Кирова»⁴⁵. В соответствии с пунктом

⁴⁴ Решение Кировской Городской Думы Кировской области №19/41 от 27 августа 2008 года «Об утверждении Правил внешнего благоустройства в муниципальном образовании «Город Киров».

⁴⁵ Решение Кировской Городской Думы Кировской области №19/41 от 27 августа 2008 года «Об утверждении Правил внешнего благоустройства в муниципальном образовании «Город Киров».

2.5.7 административного регламента по согласованию фасада «выполнение работ по подготовке документации обеспечивается индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования»⁴⁶.

Таким образом, Киров представляет индивидуально-разрешительную (паспортную) модель регулирования внешнего вида фасадов, аналогичную Красноярску. При этом в Кирове отсутствует не только достаточная параметризация фасадов непосредственно в Правилах благоустройства, но и дополнительные методические материалы, в которых такая конкретика могла бы быть представлена или раскрыта. В результате конкретные цветовые и архитектурные решения выносятся в индивидуальный паспорт фасада и определяются в рамках процедуры его согласования, а не задаются заранее в виде обязательных и проверяемых параметров.

Ростов-на-Дону

В действующих Правилах благоустройства Ростова-на-Дону цветовое регулирование фасадов уже носит территориально-параметрический характер. цветовое регулирование фасадов построено как территориально дифференцированная система, связанная непосредственно с градостроительным зонированием, установленным ПЗЗ. Территория города разделена на три зоны цветового регулирования и отделки фасадов. Зона № 1 считается зоной неизменяемого цветового регулирования и соответствует границам зоны концентрации объектов культурного наследия, установленным Схемой зон градостроительного регулирования на территории города Ростова-

⁴⁶ Постановление Администрации города Кирова Кировской области №3042-П от 20 ноября 2018 года «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование паспортов наружной отделки фасадов зданий, строений, сооружений, расположенных на территории муниципального образования «Город Киров».

на-Дону, являющейся приложением № 5 к ПЗЗ, а также отраженным на специальной Карте. Зона № 2 относится к зоне основного цветового регулирования и соответствует зоне регулирования АГО вдоль основных магистралей города. Зона № 3 относится к зоне ограниченного цветового регулирования и охватывает всю остальную территорию города, за исключением зон № 1 и № 2.

Таким образом, цветовые требования привязаны не к отдельному объекту, а к его пространственному положению в системе правил землепользования и застройки, следовательно, действующая система в Ростове-на-Дону демонстрирует стремление увязать регулирование фасадов с действующим регулированием внешнего облика в ПЗЗ, а не создавать изолированные параллельные режимы. Для зон № 1 и № 2 установлены конкретные территориальные колерные листы (см. рисунок 14).

НАБОР ЦВЕТОВ ФАСАДА				
№	ДОМИНИРУЮЩИЙ (ОСНОВНОЙ ЦВЕТ СТЕН) *	АКЦЕНТНЫЙ (АРХИТЕКТУРНЫЙ ДЕКОР, ОРНАМЕНТ)	ЦОКОЛЬ	КРОВЛЯ
КОЛЕРНАЯ ГРУППА № 1	1	110 80 30	000 70 30	000 70 30
	2	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	3	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	4	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	5	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	6	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	7	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	8	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	9	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	10	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	11	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	12	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	13	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	14	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	15	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	16	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	17	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	18	000 80 30	000 80 30	000 40 30
КОЛЕРНАЯ ГРУППА № 2	19	110 80 30	000 70 30	000 70 30
	20	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	21	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	22	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	23	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	24	110 80 30	000 70 30	000 70 30
	25	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	26	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	27	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	28	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	29	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	30	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	31	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	32	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	33	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	34	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	35	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	36	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	37	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	38	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	39	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	40	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	41	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	42	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	43	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	44	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	45	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	46	000 80 30	000 80 30	000 40 30

Рисунок 14 - Колерный лист №2, приложение к правилам благоустройства Ростова-на-Дону.

Источник: Решение Ростовской-на-Дону городской Думы Ростовской области №398 от 24 октября 2017года «Об утверждении "Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону"».

Из рисунка 14 видно, что для зоны цветового регулирования №2 установлены палитры цветов для основного цвета фасада, акцентного для архитектурного декора, а также цвет цоколя и кровли. Для обеих зон дополнительно установлены требования к отделке, остеклению лоджий, балконов, окон и витрин, а также перечни недопустимых материалов. В зоне № 1, например, запрещается применение асбестоцементных листов, бетонных, пеногазобетонных и шлакоблочных поверхностей без оштукатуривания наружной версты, полимерного и металлического сайдинга, металлического

профилированного листа (за исключением кровли и кровельных конструкций), сэндвич-панелей без дополнительной отделки. В зоне № 2 перечень несколько уже и включает запрет на полимерный и металлический сайдинг, металлический профилированный лист и сэндвич-панели без дополнительной отделки. В зоне № 3 цветовое решение вообще не регламентируется, но сохраняется запрет на использование сэндвич-панелей без дополнительной отделки; для закрытых территорий с ограниченным режимом допуска допускается любая цветовая гамма и любые отделочные материалы, кроме фасадов, просматриваемых с улиц.

Система содержит и дополнительные правила применения параметров. При наложении зон действует требование более строгой зоны, что позволяет однозначно определить применимый режим. Цвета, включенные в колерные листы, маркируются по стандарту RAL DESIGN, причем допускается отклонение от установленного набора не более чем на два оттенка по этой же палитре. Тем самым нормативно фиксируется не только принцип территориальной дифференциации, но и конкретный диапазон допустимого цветового отклонения.

При этом Правила предусматривают отдельную процедуру для ремонта зданий, сооружений и временных объектов: порядок разработки, оформления, согласования и выдачи проектных решений по отделке фасадов (паспортов цветовых решений фасадов) устанавливается правовым актом администрации города. Это важно отличать от общей системы цветового регулирования: сам допустимый цветовой диапазон задается заранее территориальными колерными листами, а паспорт используется как документ оформления конкретного решения при ремонте, а не как источник формирования произвольного цветового решения.

Также в Ростове-на-Дону планируют принять дизайн-код как приложение к правилам благоустройства в октябре 2026 года.⁴⁷

Таким образом, Ростов-на-Дону движется от смешанной модели с отдельными согласовательными процедурами к нормативно-параметрической модели, в которой требования к внешнему облику предполагается закрепить непосредственно в Правилах благоустройства в виде единого, детализированного и иллюстрированного набора обязательных параметров. Это позволяет рассматривать готовящийся переход не просто как намерение, а как сформированное направление уже начатого нормативного преобразования системы регулирования.

Рязань

В Рязани Правила благоустройства практически не содержат параметрических требований к внешнему виду фасадов и ограничиваются преимущественно общими требованиями и запретами. При этом п. 3.7 предусматривает, что «Окраска фасадов и всех наружных частей зданий (строений, сооружений) производится на основании паспортов цветового решения, подготовленных по установленному администрацией города Рязани образцу и зарегистрированных в уполномоченном структурном подразделении администрации города Рязани, осуществляющем деятельность в области архитектуры и градостроительства в порядке, установленном администрацией города Рязани»⁴⁸. Таким образом, конкретизация цветового решения вынесена из самих Правил благоустройства в отдельную процедуру его оформления и регистрации.

⁴⁷ Статья. Дизайн-код Ростова-на-Дону вынесут на утверждение гордумы в октябре 2026 года – Коммерсантъ Ростов-на-Дону URL: <https://www.kommersant.ru/doc/8922437> (дата обращения: 01.08.2026г.)

⁴⁸ Решение Рязанской городской Думы Рязанской области № 90-III от 28 марта 2019 года «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования - город Рязань».

Кроме того, Правила вводят понятие «комплексное решение фасадов», под которым понимается «эскизное предложение по обустройству внешнего вида фасадов здания (строения, сооружения), включающее размещение входных групп нежилых помещений (существующих и перспективных), архитектурных, конструктивных и внешних элементов, дополнительного оборудования, а также цветовое решение и материалы наружной отделки с сохранением единого стилевого решения и архитектурно-художественного облика объекта»⁴⁹. Тем самым целостное решение фасада также формируется применительно к конкретному объекту, а не задается в Правилах в виде заранее установленных параметров.

В соответствии с п. 3.11 Порядка рассмотрения и регистрации изменения фасадов зданий (строений, сооружений) на территории города Рязани⁵⁰ требования к архитектурным и колористическим решениям фасадов при их изменении устанавливаются в соответствии с дизайн-кодом, обязательность исполнения которого обеспечивается через установленную процедуру рассмотрения и регистрации изменений фасадов.

Таким образом, Рязань представляет смешанную индивидуально-разрешительную и параметрическую модель регулирования. В отличие от Красноярска и Кирова, где конкретизация фасадных решений в значительной степени передается паспорту при недостаточной нормативной параметризации, в Рязани дизайн-код содержит развитый набор параметров, включая конкретные RAL и допустимые сочетания цветов, а также их пространственную дифференциацию по типам улиц. Однако эти параметры не

⁴⁹ Пункт 20 Решения Рязанской городской Думы Рязанской области № 90-III от 28 марта 2019 года «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования - город Рязань».

⁵⁰ Постановление администрации города Рязани № 5573 от 26.12.2019 года «Об утверждении Порядка рассмотрения и регистрации изменения фасадов зданий (строений, сооружений) на территории муниципального образования — городской округ город Рязань».

включены непосредственно в Правила благоустройства, а закреплены отдельным актом администрации и применяются через процедуру рассмотрения и регистрации изменений фасадов. В результате параметрическое регулирование в Рязани сочетается с сохранением индивидуально-согласовательного механизма, тогда как при включении этих параметров в Правила благоустройства необходимость индивидуального определения фасадного решения могла бы быть существенно сокращена.

Тольятти

В правилах благоустройства Тольятти⁵¹ регулированию внешнего вида фасадов посвящена пятая глава «Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства», включающая положения о содержании и оформлении фасадов, входных групп, инженерном оборудовании и иных элементах внешнего облика. При этом глава не формирует целостной системы заранее установленных параметров внешнего вида фасадов и практически не содержит информации по цветовому регулированию, за исключением пункта о том, что «колористическое решение существующих, проектируемых зданий и сооружений следует проектировать с учетом общего цветового решения застройки улиц и территорий города»⁵².

Паспорт фасада в Правилах благоустройства Тольятти упоминается только как понятие и определяется как документ, отражающий внешний вид и конструктивные элементы существующего объекта капитального строительства. Общей обязанности его подготовки и согласования для зданий Правила не устанавливают. Для вновь строящихся и реконструируемых объектов предусмотрен эскизный проект объекта капитального строительства,

⁵¹ Решение Думы городского округа Тольятти Самарской области от 4 июля 2018 года № 1789 «О Правилах благоустройства территории городского округа Тольятти».

⁵² Там же.

содержащий информацию об архитектурно-градостроительном облике объекта. При изменении архитектурно-градостроительного облика требуется согласованная проектная документация и в нее, в частности, включается решение об изменении цвета фасада, если он отличается от существующего, а также решения по кровле и другим элементам. При этом следует отметить, что Правила землепользования и застройки не содержат требований к АГО.

В результате Тольятти не относится ни к параметрической модели, при которой допустимое решение может быть заранее определено непосредственно по Правилам, ни к полноценной паспортной модели Красноярска и Кирова. Конкретные архитектурные и цветовые решения в значительной степени формируются применительно к отдельному объекту в составе проектной документации и проходят согласование. При этом в самих Правилах отсутствует детализированная территориально дифференцированная система цветовых параметров, что ограничивает возможность применения принципа «бери и проектируй».

3.2. Дизайн-коды и иные документы регулирования внешнего облика

В рамках исследования отдельно рассмотрена практика разработки дизайн-кодов и иных документов, регулирующих внешний облик объектов капитального строительства за пределами ПЗЗ и Правил благоустройства. Анализ проводился по двум направлениям: наличие дизайн-кода, его правовой статус и форма утверждения, а также наличие иных документов, устанавливающих требования к внешнему облику зданий и сооружений, включая колористические планы, схемы регулирования цветового климата и методические рекомендации.

Особое внимание уделялось случаям, когда дизайн-код действует как самостоятельный документ параллельно с Правилами благоустройства, а также ситуациям, в которых регулирование отдельных характеристик фасадов

осуществляется посредством дополнительных документов. Результаты анализа исследуемых городов представлены в таблице 10.

Таблица 10 - Иные документы регулирующие внешний облик объектов капитального строительства помимо ПЗЗ и ПБ

Города	Наличие в городе дизайн-кода и его правовой статус	Иные документы (кроме ПЗЗ, ПБ и дизайн-кода) регулирующие внешний облик ОКС
Владивосток	-	Колористический план Владивостокского городского округа ⁵³
Воронеж	Утвержден Постановлением администрации города ⁵⁴	-
Казань	-	-
Калининград	Утвержден постановлением администрации города ⁵⁵	Схем регулирования цветового климата города ⁵⁶
Краснодар	Методические рекомендации ⁵⁷	-
Красноярск	Набор ссылок на различные методические рекомендации ⁵⁸	Рекомендации по колористическому решению отделки фасадов объектов социального назначения ⁵⁹

⁵³ Постановление администрации города Владивостока от 4 марта 2020 года № 920 «Об утверждении Колористического плана Владивостокского городского округа».

⁵⁴ Постановление Администрации городского округа город Воронеж Воронежской области №806 от 21 октября 2015 года «Об утверждении Дизайн-кода "Внешний вид фасадов зданий и сооружений в городском округе город Воронеж"».

⁵⁵ 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».

⁵⁶ Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 27 августа 2014 года № 1293 «Об утверждении Схемы регулирования цветового климата и Правил применения Схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград».

⁵⁷ Дизайн код как методические рекомендации по прочтению Правил благоустройства Краснодара URL: https://krd.ru/files/news/2019/metodicheskie_rekomendatsii-oformleniye/metodicheskie_rekomendatsii-oformlenie.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.)

⁵⁸ Дизайн код как страница с навигацией и ссылками на методические рекомендации по внешнему облику объектов капитального строительства и элементов городской среды URL: https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/Design_code_19_08_2025.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.)

⁵⁹ Колористические решения фасадов объектов социального назначения города Красноярск URL: https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/1.Koloristika_socialnih_obektov.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.)

Киров	-	-
Ростов-на-Дону	Проект дизайн-кода как приложение к Правилам благоустройства ⁶⁰	-
Рязань	Утвержден постановлением администрации города ⁶¹	-
Тольятти	Методические рекомендации ⁶²	-

Проведённый анализ показывает, что практика регулирования внешнего облика посредством дизайн-кодов и иных документов в исследуемых городах характеризуется различием правовых форм, неоднородностью содержания и наличием параллельных инструментов регулирования.

В шести из десяти исследуемых городов существуют дизайн-коды, при этом их правовой статус различается. В Воронеже, Калининграде, Рязани и Тольятти дизайн-коды утверждены постановлениями администрации, в Краснодаре имеют статус методических рекомендаций, в Красноярске дизайн-код представляет собой набор ссылок на методические материалы, объясняющие как регулируется внешний облик и только в Ростове-на-Дону предусмотрено включение разработанного проекта дизайн-кода в состав Правил благоустройства в качестве приложения. Помимо дизайн-кода во Владивостоке и Калининграде постановлением администрации утверждены колористические решения на весь город обязательные к применению при подготовке паспортов фасада.

⁶⁰ Заключение об оценке регулирующего воздействия проекта решения Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении «Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону» URL: [https://rostov-gorod.ru/administration/structure/departments/deg/action/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20\(1\).pdf](https://rostov-gorod.ru/administration/structure/departments/deg/action/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20(1).pdf) (дата обращения: 01.08.2026г.)

⁶¹ Постановление Администрации города Рязани Рязанской области № 9157 от 8 ноября 2022 года «Об утверждении Дизайн-кода города Рязани»

⁶² Дизайн код Тольятти URL: https://tgl.ru/files/tinymce/tlt_code_book_work_02_file_1698731698.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.)

Такая ситуация требует оценки с точки зрения установленного федеральным законодательством распределения предметов регулирования и процедур принятия муниципальных нормативных правовых актов. В соответствии со статьёй 58 Федерального закона № 33-ФЗ Правила благоустройства территории муниципального образования регулируют, в частности, внешний вид фасадов и ограждающих конструкций зданий, строений и сооружений, а также организацию освещения, включая архитектурную подсветку. Правила утверждаются представительным органом муниципального образования и относятся к нормативным правовым актам представительного органа.

Следовательно, требования к внешнему виду фасадов, включая цветовые решения, материалы отделки, элементы оформления и иные характеристики, относящиеся к предмету регулирования Правил благоустройства, должны быть закреплены в соответствующем нормативном документе, принятом в установленном порядке. Возникает вопрос о правомерности и обоснованности ситуации, при которой содержание Правил благоустройства остаётся недостаточно детализированным, тогда как основные требования к внешнему облику фактически сосредоточены в самостоятельном дизайн-коде, утверждённом постановлением исполнительного органа. В таком случае документ, не являющийся Правилами благоустройства, может фактически выполнять функцию самостоятельного источника обязательных требований для неопределённого круга лиц.

Подобное распределение регулирования создаёт риск подмены нормативного установления требований их административным определением или закреплением в документах, имеющих иной правовой статус. В результате обязательные характеристики внешнего облика могут устанавливаться не в едином нормативном документе, предусматривающем соответствующую

процедуру принятия и изменения, а посредством самостоятельных актов исполнительной власти, методических рекомендаций и процедур индивидуального согласования.

С точки зрения системности регулирования обоснованной представляется модель, при которой обязательные требования к внешнему виду фасадов сосредоточены в Правилах благоустройства, а дизайн-код используется как инструмент их визуализации, систематизации и разъяснения. Дизайн-код может содержать иллюстрации, схемы, примеры решений и иные материалы, облегчающие применение Правил, однако не должен подменять их или устанавливать самостоятельные обязательные требования, отсутствующие в утверждённом нормативном документе.

В этом отношении более последовательным представляется подход, при котором дизайн-код включается в состав Правил благоустройства в качестве приложения либо используется как дополнительный наглядно-методический материал, не заменяющий нормативное регулирование. Именно такая логика прослеживается в случае подготовки дизайн-кода Ростова-на-Дону в качестве приложения к Правилам благоустройства. Допустимым также является использование дизайн-кода в качестве вспомогательного материала при условии, что обязательные требования непосредственно закреплены в Правилах благоустройства, а дизайн-код не расширяет их содержание.

Рассмотрим подробнее приведенные в таблице документы городов.

Владивосток

Колористический план Владивостокского городского округа, утвержденный постановлением администрации города, представляет собой детализированный документ параметрического регулирования цветовых решений фасадов. Документ объемом 237 страниц включает карту города с территориальной дифференциацией цветового регулирования, рисунок 15.

Условные обозначения колористических районов Владивостокского городского округа:

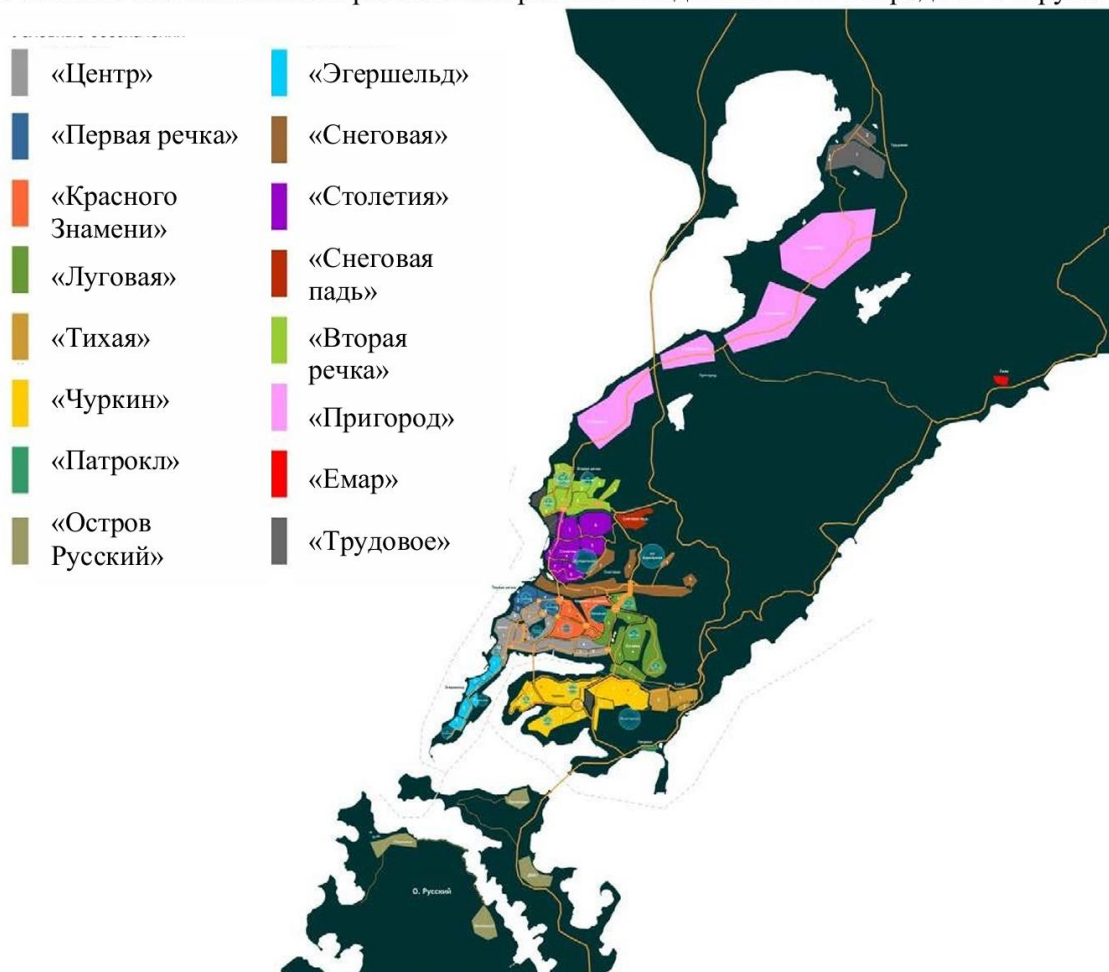


Рисунок 15 - Карта колористических районов Владивостокского городского округа

Источник: Колористический план Владивостокского городского округа URL: <https://www.vlc.ru/upload/iblock/bf6/aq2rtaesdbc9ifjlnntr7j8b9uio855e/89206.pdf> (дата обращения: 01.08.2026)

Из рисунка 15 видно, что территория Владивостока разделена на 16 колористических зон. Для каждой зоны приведены развертки существующей застройки с вариантами цветовых решений для типовых зданий в этой зоне. Схемы окраски зданий наложены на фотографии застроенной территории в границах регулируемой зоны, рисунок 16.

Колористический район «Центр». Колористическая зона № 7.

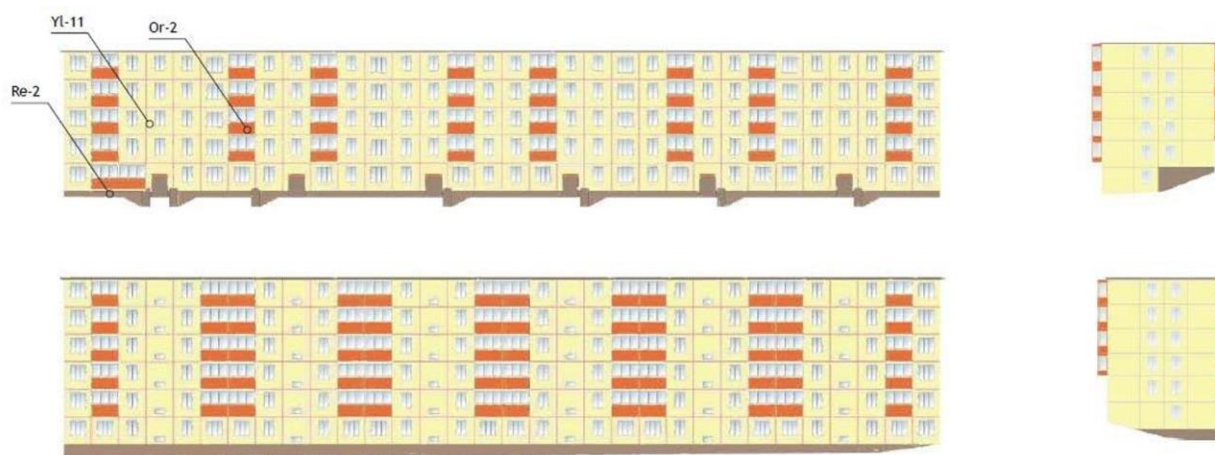
Ситуационный план



Панорама колористического района «Центр» (район проспекта Красного Знамени, 30-46)



Схема окраски здания:



Примечание: условные обозначения цветов указаны в пункте 18 «Цветовая палитра города Владивостока» настоящего приложения.

Рисунок 16 - Панорама колористического района «Центр», колористическая зона №7 с вариантом окраски зданий

Источник: Колористический план Владивостокского городского округа URL: <https://www.vlc.ru/upload/iblock/bf6/aq2rtaesdbc9ifjlnntr7j8b9uio855e/89206.pdf> (дата обращения: 01.08.2026).

Из рисунка 16 видно, что для сложившейся застройки Владивостока уже детально проработаны и параметризированы цветовые решения фасадов каждого здания. Для каждого объекта определены схема окраски и соответствующая цветовая палитра. Колористические параметры отдельно установлены для кровли, фасада, элементов фасада и цоколя и представлены на рисунке 17.

2.30. Колористический район «Центр». Колористическая палитра.

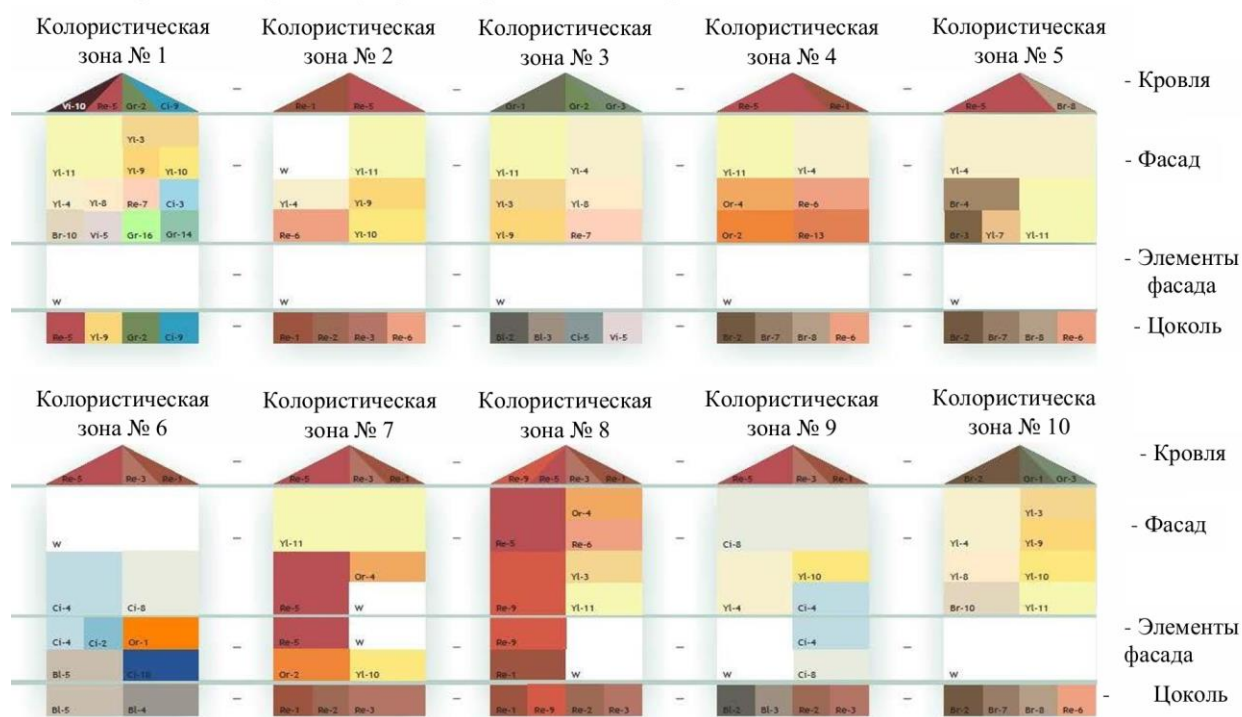


Рисунок 17 - Колористическая палитра для района «Центр»

Источник: Колористический план Владивостокского городского округа URL: <https://www.vlc.ru/upload/iblock/bf6/aq2rtaesdbc9ifjlnntr7j8b9uio855e/89206.pdf> (дата обращения: 01.08.2026).

Таким образом, во Владивостоке регулирование цветовых решений фасадов осуществляется посредством самостоятельного колористического плана, утверждённого постановлением администрации городского округа, параллельно с Правилами благоустройства и иными механизмами регулирования внешнего облика. Это формирует дополнительный уровень регулирования характеристик фасадов, которые по своему содержанию относятся к предмету Правил благоустройства. Целесообразно интегрировать обязательные требования к цветовому решению фасадов непосредственно в Правила благоустройства, а колористический план использовать как инструмент их территориальной дифференциации, визуализации и разъяснения. При таком подходе колористический план не подменяет нормативное регулирование, утверждённое представительным органом муниципального образования, а обеспечивает наглядное применение установленных в нём требований.

Воронеж

Дизайн-код Воронежа устанавливает «единые и обязательные для исполнения требования» к содержанию фасадов и размещению на них различных элементов.⁶³ При этом дизайн-код не формирует исчерпывающего набора параметров, позволяющего заранее определить все характеристики допустимого архитектурного решения фасада. Наряду с общими требованиями и отдельными конкретными ограничениями он предусматривает определение характеристик фасада посредством паспорта фасада. Так, пункт 3.3 дизайн-кода⁶⁴ устанавливает, что общие требования к

⁶³ Постановление Администрации городского округа город Воронеж Воронежской области № 806 от 21 октября 2015 года «Об утверждении Дизайн-кода "Внешний вид фасадов зданий и сооружений в городском округе город Воронеж"».

⁶⁴ Там же.

внешнему виду фасада определяются паспортом, который изготавливается для каждого здания и сооружения.

Таким образом, ключевым механизмом реализации дизайн-кода Воронежа становится разработка паспорта фасада для каждого здания и сооружения. При отсутствии исчерпывающей системы заранее установленных параметров именно паспорт фактически выступает инструментом определения конкретных характеристик внешнего облика объекта. Это свидетельствует о преобладании индивидуальной модели регулирования, при которой допустимое архитектурное решение формируется не только на основе общих требований дизайн-кода, но и в процессе разработки и согласования паспорта фасада.

Калининград

В Калининграде наряду с Правилами благоустройства и требованиями к архитектурно-градостроительному облику применяется специальная система регулирования цветовых решений «Правила применения Схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград»»⁶⁵. Документ устанавливает единые обязательные требования к цветовым решениям объектов городской среды и параметрам цвета поверхностей и материалов, обращенных во внешнее городское пространство и обязателен для всех. Регулирование имеет выраженный территориальный характер. В соответствии со Схемой территория городского округа разделена на 633 кластера, каждому из которых соответствует определенная цветовая палитра, рисунок 17.

⁶⁵ Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 27 августа 2014 года № 1293 «Об утверждении Схемы регулирования цветового климата и Правил применения Схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград».

Таким образом, в Калининграде регулирование внешнего вида фасадов выходит за пределы Правил благоустройства и фактически формируется системой взаимосвязанных документов. По модели Калининград представляет собой паспортно-параметрическое регулирование: конкретный внешний вид здания фиксируется и согласовывается в паспорте фасада, при этом отдельные характеристики, прежде всего цветовые решения, заранее задаются территориально и параметрически через систему из 633 кластеров с установленными палитрами и вариантами сочетания цветов.

Калининград представляет наглядный пример того, как может быть параметризовано цветовое решение города от территориального зонирования до конкретных допустимых сочетаний цветов отдельных элементов фасада. При этом значительная часть такого регулирования находится вне непосредственно Правил благоустройства, в отдельных муниципальных правовых актах, и применяется через процедуру согласования паспорта фасада.

объектов»⁶⁶. Пример цветовой палитры для кластера 001 показан на рисунке 19.

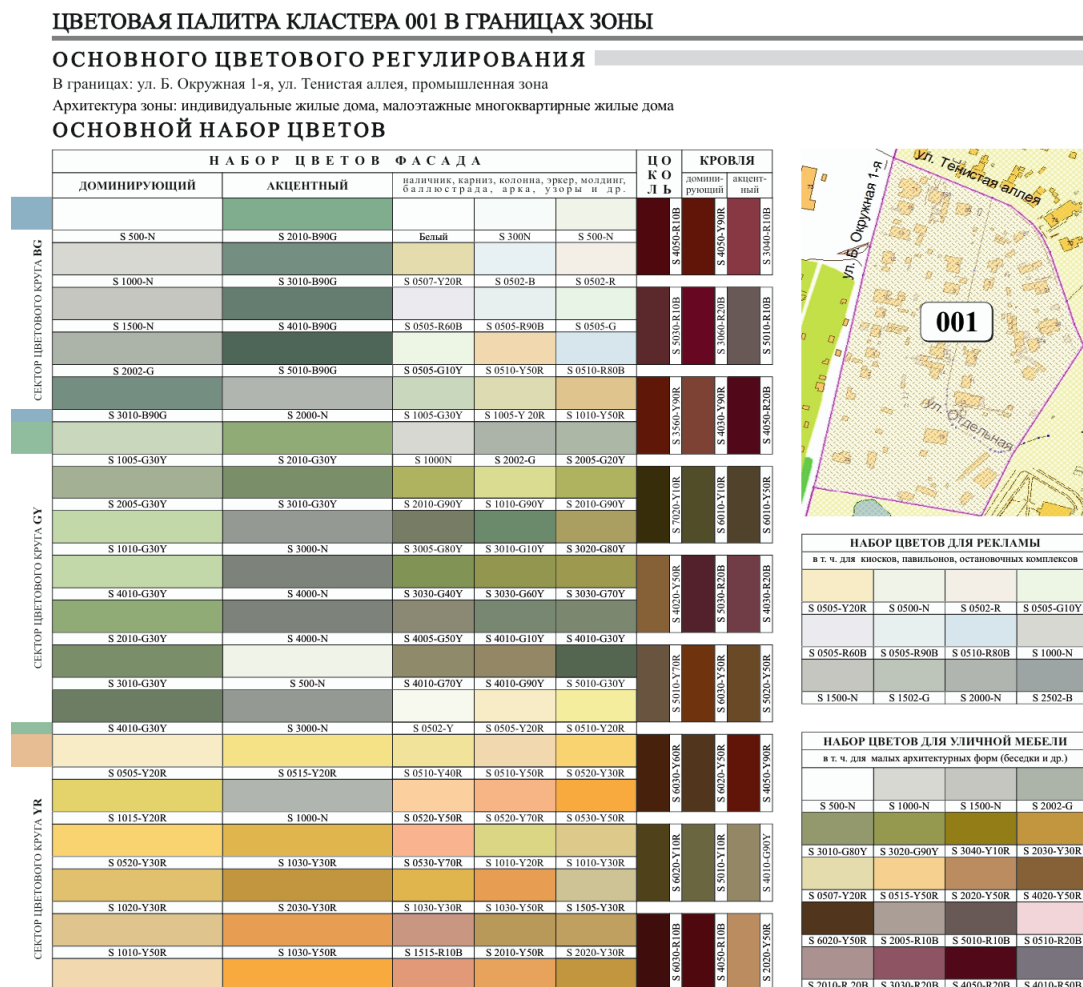


Рисунок 19 - Фрагмент цветовой палитры для кластера 001

Источник: URL: <https://www.klgd.ru/activity/architecture/estetika/color/klaster/001.pdf> (дата обращения: 01.08.2026г.).

Из рисунка 19 видно, что для фасада устанавливается система взаимосвязанных цветовых решений, включающая допустимые сочетания

⁶⁶ Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 27 августа 2014 года № 1293 «Об утверждении Схемы регулирования цветового климата и Правил применения Схемы регулирования цветового климата городского округа «Город Калининград».

доминирующего и акцентного цветов фасада, цвета карнизов, наличников, молдингов и других архитектурных элементов, а также отдельные цветовые решения для цоколя, кровли, уличной мебели, рекламных конструкций и иных элементов городской среды для каждого из 663 кластеров.

Следует отметить, что в Правилах благоустройства не содержится упоминаний о цветовых палитрах и Схеме регулирования цветового климата, несмотря на то, что данный документ действует на территории города и непосредственно затрагивает предмет регулирования Правил благоустройства. Фактически Схема применяется при формировании внешнего вида фасадов и подготовке паспортов фасадов: в размещенном на официальном сайте администрации образце паспорта фасада в разделе 7 «Колерный лист»⁶⁷ представлены выкопировки из соответствующего колористического решения для кластера, в границах которого расположен объект.

Таким образом, территориально дифференцированные цветовые параметры фактически включаются в процедуру формирования и согласования паспорта фасада, однако их нормативная основа находится вне Правил благоустройства, в отдельном муниципальном правовом акте.

В Правилах благоустройства Калининграда не только упоминается дизайн-код города, но и приводится его определение: «свод правил, определяющий внешний облик, оформление и порядок размещения стилистически единых элементов благоустройства, разработанный исходя из особенностей территории (типовой или исторической), включающий текстовые и графические материалы, утвержденный администрацией

⁶⁷ Образец паспорта фасада Калининград URL: https://www.klgd.ru/activity/architecture/fasady/obr_pf2.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.)

городского округа "Город Калининград"»⁶⁸. Такое определение в принципе допускает охват дизайн-кодом требований к внешнему виду зданий и фасадов. Вместе с тем фактическое содержание действующего дизайн-кода существенно уже, регулирование сосредоточено на вывесках и рекламных конструкциях, городской мебели, нестационарных объектах и других элементах благоустройства. Требования хорошо параметризированы и наглядно представлены в виде иллюстраций⁶⁹, но они не формируют комплексного набора параметров архитектурного решения фасадов, так как утверждены отдельным распоряжением администрации городского округа «Город Калининград».

Краснодар

Положительно можно отметить, что в Краснодаре дизайн-код фактически не формирует самостоятельный документ и параллельный режим регулирования, а используется как методический инструмент для применения Правил благоустройства. Представленный на официальном сайте города документ с графическими схемами размещения вывесок и другими иллюстрациями позиционируется как методические рекомендации по прочтению и применению положений Правил⁷⁰, то есть конкретизирует и наглядно раскрывает уже установленные в них требования и параметры.

Такой подход позволяет разделить нормативное регулирование и его методическое сопровождение: обязательные требования закрепляются непосредственно в Правилах благоустройства, а дизайн-код выполняет

⁶⁸ 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».

⁶⁹ Дизайн-код Калининграда URL: https://www.klgd.ru/activity/architecture/dizayn_kod.php (дата обращения: 01.08.2026г.)

⁷⁰ Дизайн код как методические рекомендации по прочтению Правил благоустройства Краснодара URL: https://krd.ru/files/news/2019/metodicheskie_rekomendatsii-iformlenie/metodicheskie_rekomendatsii-iformlenie.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.)

вспомогательную, иллюстративную функцию, облегчая их применение без создания дополнительного набора обязательных правил. Для рассматриваемой модели это является существенным преимуществом, поскольку не возникает еще одного самостоятельного документа, в котором заново устанавливаются требования к тому же объекту регулирования.

Красноярск

Положительно можно отметить практику Красноярска, где дизайн-код выполняет преимущественно информационно-методическую функцию и выступает в качестве агрегатора ссылок на различные документы, регулирующие внешний облик объектов, рисунок 20.

ДИЗАЙН-КОД ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

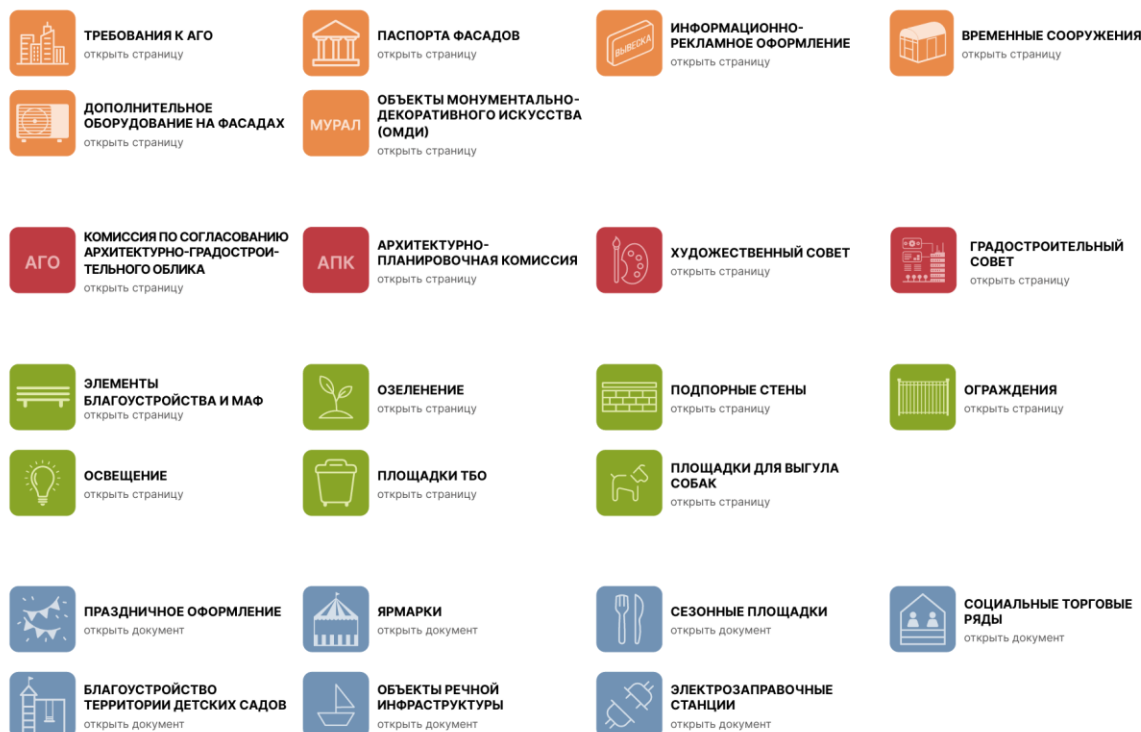


Рисунок 20 - Дизайн код Красноярска

Источник:
https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/Design_code_19_08_2025.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.)

Такой подход позволяет объединить информацию о действующих требованиях и упростить доступ к нормативным и методическим материалам, не создавая самостоятельного параллельного режима регулирования. При этом эффективность такого инструмента зависит от того, что обязательные требования закреплены в соответствующих нормативных документах, а дизайн-код обеспечивает их систематизацию и наглядное представление.

В Красноярске достаточно хорошо проработаны документы и материалы, не имеющие правового статуса и формально вынесенные за пределы Правил благоустройства.

Например, методические рекомендации по колористическому решению отделки фасадов объектов социального назначения, целью которых является создание эстетически привлекательного архитектурно-художественного облика зданий объектов образования г. Красноярск⁷¹ (см. рисунок 21).

⁷¹ Колористические решения фасадов объектов социального назначения города Красноярск URL: https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/1.Koloristika_socialnih_obektov.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.)

НАБОР ЦВЕТОВ ФАСАДА											
ОСНОВНОЙ			ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ			АКЦЕНТНЫЙ					
Основной цвет служит основой для дополнительного и акцентного цветов. Основной цвет должен быть гармоничен с окружающей ландшафтом и окрестной застройкой			Дополнительный цвет является вспомогательным к основному. Он должен подходить по тону и гармонично дополнять основной цвет			Акцентный цвет применяется для выделения архитектурных элементов на фоне основного цвета фасада					
Наименование, RAL, Класс	NTM, цвет	RGB, цвет	Наименование, RAL, Класс	NTM, цвет	RGB, цвет	Наименование, RAL, Класс	NTM, цвет	RGB, цвет	Наименование, RAL, Класс	NTM, цвет	RGB, цвет
RAL 1013 Жемчужно-белый	R68 200 220 204 HEX #E6E6FA		RAL 1000 Зелено-бежевый	R68 106 187 143 HEX #A5C68F		RAL 1004 Желто-золотой	R68 216 176 73 HEX #E8D887		RAL 5000 Фиолетово-синий	R68 56 76 117 HEX #3A508C	
RAL 1014 Сложная кость	R68 222 208 159 HEX #B8A080		RAL 1001 Беленый	R68 209 188 138 HEX #D0C08A		RAL 1005 Медово-желтый	R68 209 159 4 HEX #D9C07A		RAL 5001 Зелено-синий	R68 31 71 100 HEX #1E737A	
RAL 1015 Светлая слоновая кость	R68 234 222 149 HEX #EAD8B0		RAL 1002 Песочно-желтый	R68 210 183 115 HEX #D2B87D		RAL 1006 Кукурузно-желтый	R68 225 161 0 HEX #E1A700		RAL 5003 Сапфирово-синий	R68 42 56 86 HEX #2A3D5E	
RAL 6013 Тропиково-зеленый	R68 171 176 98 HEX #A9D980		RAL 1019 Серо-бежевый	R68 184 149 125 HEX #B8A090		RAL 1007 Нарисово-желтый	R68 211 156 46 HEX #E7C08A		RAL 5007 Бриллиантово-синий	R68 45 103 141 HEX #3A508C	
RAL 7003 Серый мох	R68 172 163 109 HEX #A9A080		RAL 1020 Оливково-желтый	R68 154 148 100 HEX #B8A08A		RAL 1011 Коричнево-бежевый	R68 175 138 84 HEX #C0B08A		RAL 5009 Лазурно-синий	R68 46 89 120 HEX #3A508C	
RAL 7032 Галечный серый	R68 185 185 146 HEX #B8B8A0		RAL 1001 Красно-оранжевый	R68 199 78 34 HEX #E8A03A		RAL 1017 Шафраново-желтый	R68 244 183 89 HEX #F4D97D		RAL 5012 Голубой	R68 52 119 184 HEX #4A80B8	
RAL 7033 Цементно-серый	R68 191 187 151 HEX #B8B8A0		RAL 3011 Коричнево-красный	R68 126 43 44 HEX #7E302C		RAL 1021 Охра желтая	R68 248 201 0 HEX #F4D98A		RAL 5015 Небесно-синий	R68 62 116 178 HEX #5A90B8	
RAL 7035 Светло-серый	R68 200 200 204 HEX #D9D9D9		RAL 3012 Бежево-красный	R68 156 55 44 HEX #C0B08A		RAL 1024 Розово-желтый	R68 221 178 11 HEX #E8D887		RAL 5018 Сиренево-синий	R68 62 116 178 HEX #5A90B8	
RAL 7036 Платиново-серый	R68 194 190 151 HEX #B8B8A0		RAL 3016 Кораллово-красный	R68 200 141 115 HEX #E8A08A		RAL 1033 Желтый ракушечник	R68 221 178 11 HEX #E8D887		RAL 5019 Океанская синь	R68 62 116 178 HEX #5A90B8	
RAL 7037 Пыльно-серый	R68 176 151 104 HEX #A9A080		RAL 5014 Голубино-синий	R68 102 124 152 HEX #7E90B8		RAL 1034 Пастельно-желтый	R68 221 178 11 HEX #E8D887		RAL 5021 Водная синь	R68 62 116 178 HEX #5A90B8	
RAL 7038 Аметистовый серый	R68 180 184 174 HEX #B8B8A0		RAL 5023 Отдаленно-синий	R68 77 102 142 HEX #4A608A		RAL 1037 Солнечно-желтый	R68 221 178 11 HEX #E8D887		RAL 5024 Зелено-синий	R68 62 116 178 HEX #5A90B8	
RAL 7040 Серое окно	R68 157 163 144 HEX #A0A0A0		RAL 5024 Пастельно-синий	R68 105 147 178 HEX #7E90B8		RAL 2000 Желто-оранжевый	R68 209 159 4 HEX #D9C07A		RAL 6000 Платиново-зеленый	R68 14 66 67 HEX #2A3D5E	
RAL 7042 Транспортный серый А	R68 163 158 149 HEX #A9A080		RAL 6003 Оливково-зеленый	R68 75 87 42 HEX #4A608A		RAL 2001 Красно-оранжевый	R68 199 78 34 HEX #E8A03A		RAL 6004 Сине-зеленый	R68 14 66 67 HEX #2A3D5E	
RAL 7044 Серый шпатель	R68 180 184 174 HEX #B8B8A0		RAL 6011 Резервово-зеленый	R68 102 124 152 HEX #7E90B8		RAL 2002 Алый	R68 199 78 34 HEX #E8A03A		RAL 6005 Зелено-синий	R68 14 66 67 HEX #2A3D5E	
RAL 7045 Телегей 1	R68 145 150 154 HEX #A9A080		RAL 6013 Тропиково-зеленый	R68 171 176 98 HEX #A9D980		RAL 2010 Сигнальный оранжевый	R68 212 101 47 HEX #E8A03A		RAL 6017 Майский зеленый	R68 70 134 65 HEX #4A80B8	
RAL 7047 Телегей 6	R68 201 208 207 HEX #D9D9D9		RAL 6014 Желто-оливковый	R68 145 148 100 HEX #B8A08A		RAL 2012 Последо-оранжевый	R68 216 176 89 HEX #E8D887		RAL 6025 Палоротноково-зеленый	R68 62 116 178 HEX #5A90B8	
RAL 8002 Сигнальный коричневый	R68 122 81 45 HEX #7E302C		RAL 6020 Коричнево-красный	R68 126 43 44 HEX #7E302C		RAL 3000 Огненно-красный	R68 171 37 34 HEX #E8A03A		RAL 7008 Серебристо-серый	R68 116 102 47 HEX #A9A080	
RAL 8004 Медно-коричневый	R68 143 78 53 HEX #B88040		RAL 6021 Розово-красный	R68 156 55 44 HEX #C0B08A		RAL 3001 Сигнальный красный	R68 171 37 34 HEX #E8A03A		RAL 7012 Базальтово-серый	R68 89 97 99 HEX #5A90B8	
RAL 9001 Кремлево-белый	R68 229 229 220 HEX #E6E6FA		RAL 6028 Основной зеленый	R68 45 89 79 HEX #2A3D5E		RAL 3002 Коричнево-красный	R68 141 26 43 HEX #A02040		RAL 7013 Коричнево-серый	R68 81 86 92 HEX #5A90B8	
RAL 9002 Светло-серый	R68 231 232 214 HEX #EAD8B0		RAL 7000 Серая белка	R68 126 126 148 HEX #A9A080		RAL 3003 Рубиново-красный	R68 141 26 43 HEX #A02040		RAL 7015 Станцево-серый	R68 81 86 92 HEX #5A90B8	
RAL 9010 Белый	R68 247 247 239 HEX #F4D98A		RAL 7001 Серебристо-серый	R68 143 133 139 HEX #A9A080		RAL 3004 Пурпурно-красный	R68 132 31 47 HEX #E8A03A		RAL 7016 Антрацитово-серый	R68 95 63 67 HEX #4A80B8	
RAL 9018 Полупрозрачно-белый	R68 207 211 205 HEX #D9D9D9		RAL 7002 Серебристо-серый	R68 143 133 139 HEX #A9A080		RAL 3005 Пурпурно-красный	R68 132 31 47 HEX #E8A03A		RAL 7022 Серебристо-серый	R68 95 63 67 HEX #4A80B8	
RAL 7007			RAL 7007			RAL 3006			RAL 7024		



Рисунок 21 - Фрагмент палитры цветового регулирования объектов социального назначения города Красноярск

Источник:

URL:

https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/1.Koloristika_socialnih_obektov.pdf

(дата обращения: 01.08.2026г.)

Из рисунка 21 видно распределение конкретных цветов по каталогу RAL между тремя категориями фасадной палитры: основным, дополнительным и акцентным цветами. При этом рекомендации устанавливают не только перечень допустимых цветов, но и правила их соотношения на фасаде. Основной (доминирующий) цвет должен быть наименее насыщенным и использоваться на наибольшей площади фасада до 90%. Дополнительный (вспомогательный) цвет должен гармонично сочетаться с основным, допускается использование нескольких дополнительных цветов, суммарная площадь которых может составлять до 40% поверхности фасада. Цветовой акцент предполагает применение контрастных по отношению к основному цветов и занимает не более 10% поверхности фасада. Примеры реализации фасадной палитры и соотношения их на фасаде зданий представлены на рисунке 22.

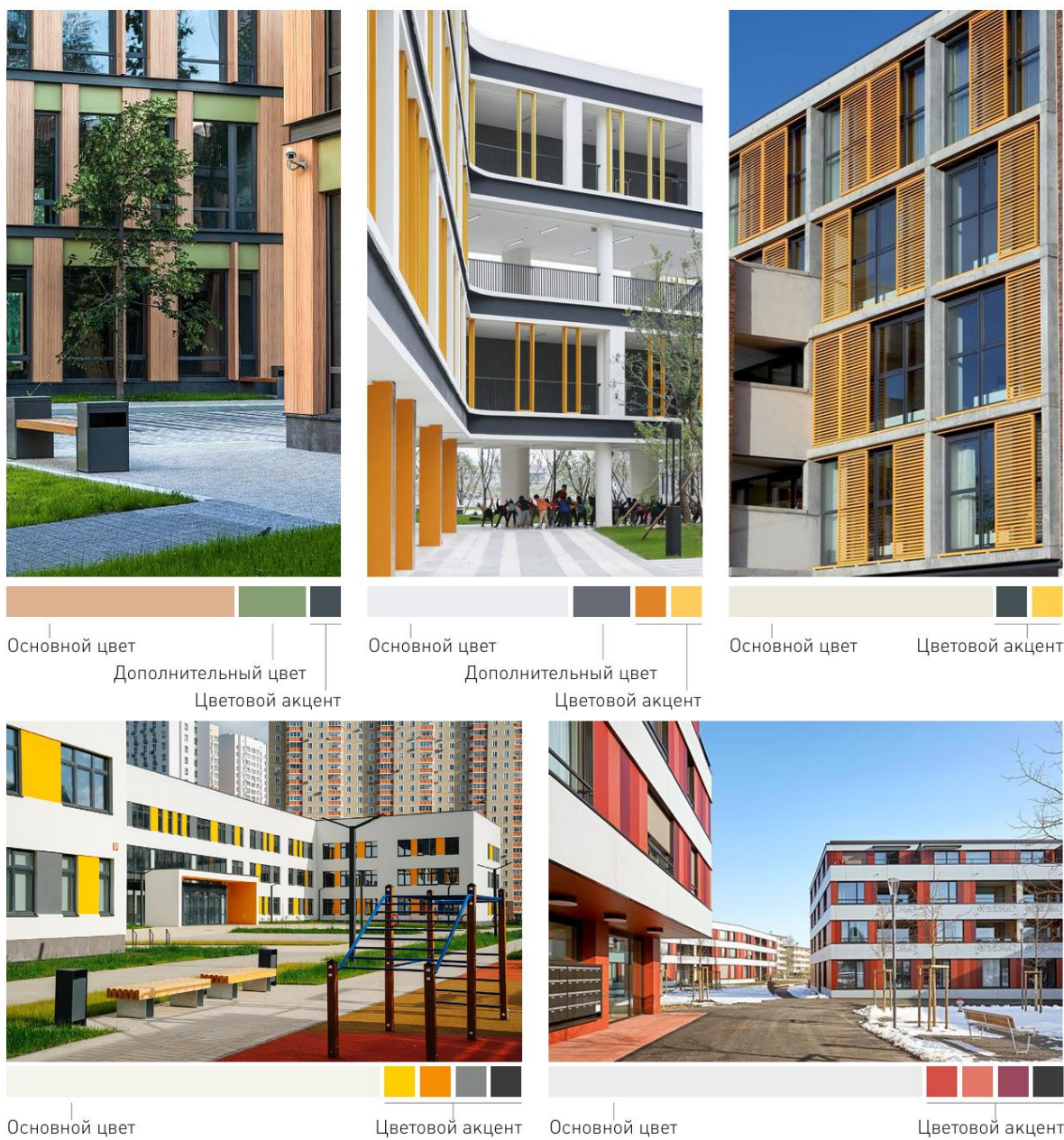


Рисунок 22 - Примеры колористических решений объектов социального назначения города Красноярск

Источник:

https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/1.Koloristika_socialnih_obektov.pdf
(дата обращения: 01.08.2026г.)

URL:

В Красноярске нет дизайн-кода как самостоятельного документа. Вместе с тем на сайте администрации в разделе «Формирование архитектурно-художественного облика города» сгруппирован значительный массив материалов, посвященных внешнему облику городской среды: требованиям к колористике социальных объектов, информационным вывескам, дополнительному оборудованию на фасадах, нестационарным торговым объектам, уличной мебели и МАФ, ограждениям и другим элементам благоустройства. Значительная часть этих материалов имеет методический характер и сопровождается графическими иллюстрациями, то есть по содержанию во многом соответствует тому, что в других городах объединяется в дизайн-код и получает самостоятельный нормативный статус.

Для Красноярска отсутствие отдельного обязательного дизайн-кода является скорее преимуществом, поскольку не создается еще один самостоятельный документ с параллельными требованиями. Однако существующая система остается неполной. Разработанные и представленные на сайте параметры и визуальные решения для фасадов не включены непосредственно в Правила благоустройства и, следовательно, не приобретают четкого нормативного статуса, позволяющего заранее установить правовые рамки проектирования внешнего облика фасадов, при которых последующий контроль сводился бы к проверке соответствия установленным требованиям, а не к дополнительному согласованию, в процессе которого фактически формируется индивидуальное решение.

Ростов-на-Дону

Также в Ростове-на-Дону планируют принять дизайн-код как приложение к правилам благоустройства в октябре 2026 года. Проект документа прошел общественные обсуждения и процедуру оценки регулирующего воздействия, цель разработки проекта заключается «в

дополнении Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону положениями дизайн-кода города Ростова-на-Дону требованиями к объемным, пространственным, колористическим решениям внешних поверхностей объектов капитального строительства, некапитальных строений, а также правилами размещения дополнительного оборудования фасадов, средств размещения информации, рекламы, вывесок и элементов благоустройства» . Сам проект внесения изменений в правила благоустройства включает элементы дизайн-кода с большим количеством параметризованных требований проиллюстрированных прямо в тексте проекта правил благоустройства. Это показывает наилучшую практику, когда требования параметризованы и проиллюстрированы на конкретных примерах, собраны в одном документе, которые утверждаются представительным органом власти (городской думой) со всеми необходимыми предшествующими процедурами в виде оценки регулирующего воздействия и общественных слушаний.

Рязань

В Рязани дополнительно утвержден дизайн-код постановлением администрации, который «устанавливает правила комплексного решения фасадов зданий, строений, сооружений города Рязани, конкретизирует требования к вывескам и элементам фасадов, содержащиеся в Правилах благоустройства и Концепции по размещению рекламных и информационных конструкций, допустимых к установке на территории города Рязани»⁷². Таким образом, регулирование фасадов выходит за пределы Правил благоустройства, его конкретизация распределена между Правилами, отдельным дизайн-кодом, утвержденным исполнительным органом и комплексным решением фасада, оформленным в виде паспорта цветового решения фасада.

⁷² Постановление Администрации города Рязани Рязанской области № 9157 от 08 ноября 2022 года «Об утверждении Дизайн-кода города Рязани».

[illegible]

125

Из рисунка 23 видно, что территория города разделена на три зоны, требования в них в основном отличаются в части вывесок, но даже зона с улицами обычной регламентации требует подготовки паспорта фасада с цветовыми решениями. Цветовая матрица фасадов и колористические сочетания представлены на рисунке 24.

	Оттенки красного	Оттенки желтого	Оттенки синего	Оттенки зеленого	Оттенки серого
Кровля	7010-Y90R	3005-Y20R	7010-R70B	7005-G50Y	5005-R80B
	3060-Y90R	6005-G80Y	7010-B10G	7010-B10G	3005-R80B
	0907-Y30R	2005-G90Y	6010-R90B		5005-G80Y
	4040-Y30R				
Стена	3040-Y80R	2020-Y10R 1515-Y	2030-R80B 4040-R80B	4020-G10Y	3500-N 1002-Y 2502-Y
	2020-Y70R	1040-Y20R 3005-G80Y	3005-R80B 3020-R40B	0530-G10Y	3005-G80Y 1002-G 5010-R70B
	3050-Y80R	1510-Y10R 1550-Y20R	3020-R70B 4030-R80B	3010-R70G	4010-G90Y 1502-G 3010-R70B
	2030-R	1005-Y10R 2020-Y10R	5030-R80B	4020-B70G	5010-G90Y 2002-G 1010-R70B
		0560-Y20R 3005-G80Y		1040-B70G	5500-N 3502-R 1505-G80Y
				4020-G50Y	6500-N 1502-B50G 2002-G50Y
Цоколь	5030-Y90R	4050-Y20R			
	5020-Y70R	3030-Y20R	6030-R70B		5502-B
	5020-Y90R	4020-Y20R	7020-R70B	7010-B10G	6502-Y
	4040-Y60R	4020-G90Y	5030-R80B	7005-B80G	5502-R

Цветовые сочетания фасада

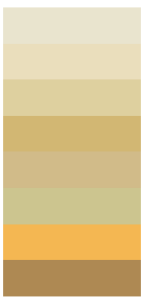
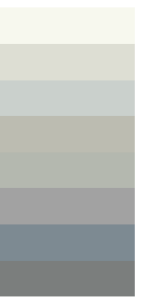
Кровля					
Стена					
Цоколь					

Рисунок 24. Цветовая матрица фасадов

Источник: Постановление Администрации города Рязани Рязанской области №9157 от 08 ноября 2022 года «Об утверждении Дизайн-кода города Рязани»
URL:<https://docs.cntd.ru/document/406319723/outerdata/429913649> (дата обращения: 01.08.2026г.).

Из рисунка видно, что цветовые решения распределены между кровлей, фасадом и цоколем, приведены конкретные RAL для всех оттенков и их допустимых сочетаний.

В соответствии с п. 3.11 Порядка рассмотрения и регистрации изменения фасадов зданий (строений, сооружений) на территории города Рязани⁷³ требования к архитектурным и колористическим решениям фасадов при их изменении устанавливаются в соответствии с дизайн-кодом, обязательность исполнения которого обеспечивается через установленную процедуру рассмотрения и регистрации изменений фасадов.

Тольятти

В Тольятти дизайн-код⁷⁴, содержит в том числе, цветовые решения, однако он не утвержден как самостоятельный обязательный нормативный акт и фактически используется преимущественно как методический материал. Поэтому его параметры не имеют того же нормативного статуса, что требования Правил благоустройства.

⁷³ Постановление администрации города Рязани № 5573 от 26 декабря 2019 года «Об утверждении Порядка рассмотрения и регистрации изменения фасадов зданий (строений, сооружений) на территории муниципального образования — городской округ город Рязань».

⁷⁴ Дизайн код Тольятти URL:https://tgl.ru/files/tinymce/tlt_code_book_work_02_file_1698731698.pdf (дата обращения: 01.08.2026г.)

4. Архитектурно-градостроительный облик как механизм индивидуального регулирования

4.1 Процедура АГО в системе строительства и реконструкции

В соответствии с частью 1 статьи 40.1 ГрК РФ согласование архитектурно-градостроительного облика требуется при строительстве или реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, для которых установлены требования к АГО. Эти территории определяются в соответствии с частью 5.3 статьи 30 ГрК РФ. При этом статья 40.1 устанавливает ряд случаев, когда согласование АГО не требуется, в частности для объектов, строительство или реконструкция которых не требуют получения разрешения на строительство.

Таким образом, процедура АГО возникает не для любого объекта капитального строительства, а при одновременном наличии двух условий:

- объект относится к числу объектов, строительство или реконструкция которых требуют разрешения на строительство (требования АГО не распространяются на капитальный и текущий ремонт);
- земельный участок расположен в границах территории, для которой установлены требования к АГО.

Порядок согласования установлен Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857. Правила применяются в случае, если в градостроительном регламенте установлены требования к архитектурно-градостроительному облику. Уполномоченный орган рассматривает представленные разделы проектной документации на соответствие требованиям к АГО, указанным в градостроительном регламенте. По результатам принимается решение о согласовании либо об отказе; срок направления решения — также не более 10 рабочих дней. Основанием для

отказа является несоответствие архитектурных решений требованиям к АГО, установленным градостроительным регламентом (пп. 1, 9, 10, 13 Правил).

После согласования АГО застройщик обращается за разрешением на строительство в случаях, когда оно требуется. В предусмотренных законом случаях проектная документация также подлежит экспертизе, которая может проводиться параллельно с согласованием АГО. При этом внесение изменений в проектную документацию по результатам рассмотрения в рамках одной из процедур может повлиять на результаты другой процедуры, поскольку согласование АГО и экспертиза осуществляются в отношении конкретного проектного решения. Существенное изменение проектных решений может, таким образом, потребовать повторного прохождения соответствующей процедуры.

При этом ст. 51 ГрК РФ предусматривает самостоятельную проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного регулирования. Согласно ч. 1 ст. 51, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации, в частности, требованиям градостроительного регламента. В соответствии с ч. 13 ст. 51 несоответствие представленных документов установленным требованиям к строительству и реконструкции является основанием для отказа в выдаче разрешения. Решение о выдаче разрешения принимается в срок до 5 рабочих дней со дня получения заявления и необходимых документов (ч. 11 ст. 51).

Таким образом, возникает потенциальное дублирование, а именно проверка соответствия одного и того же объекта требованиям градостроительного регулирования:

градостроительный регламент → проектирование → согласование АГО
→ разрешение на строительство

при этом:

- АГО - проверка архитектурных решений на соответствие требованиям АГО, установленным градостроительным регламентом;
- разрешение на строительство - проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным градостроительным регламентом.

Следовательно, при наличии в градостроительном регламенте полных и определенных требований к АГО возникает вопрос о необходимости самостоятельной процедуры их предварительной проверки. По существу, АГО создает дополнительный административный барьер⁷⁵ между проектированием и получением разрешения на строительство, хотя соответствие проектной документации требованиям градостроительного регулирования повторно проверяется при выдаче разрешения.

Именно это и является основанием для постановки вопроса о целесообразности сохранения АГО как самостоятельной процедуры, если требования к архитектурному облику заранее установлены градостроительным регламентом, их соблюдение может рассматриваться как предмет проверки в рамках процедуры выдачи разрешения на строительство, без введения дополнительного этапа согласования.

4.2 Территориальный охват и дифференциация требований АГО

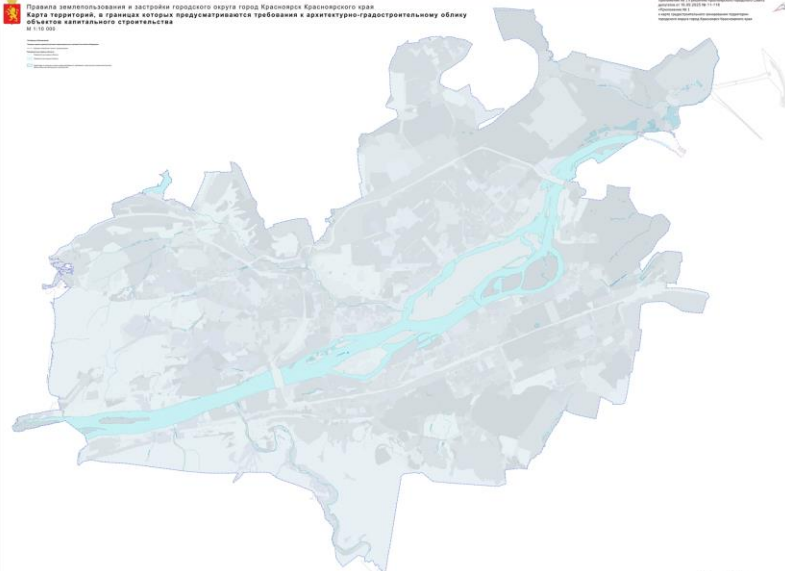
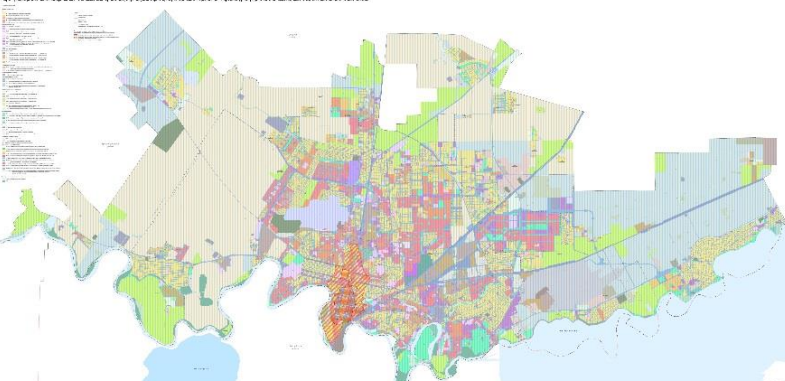
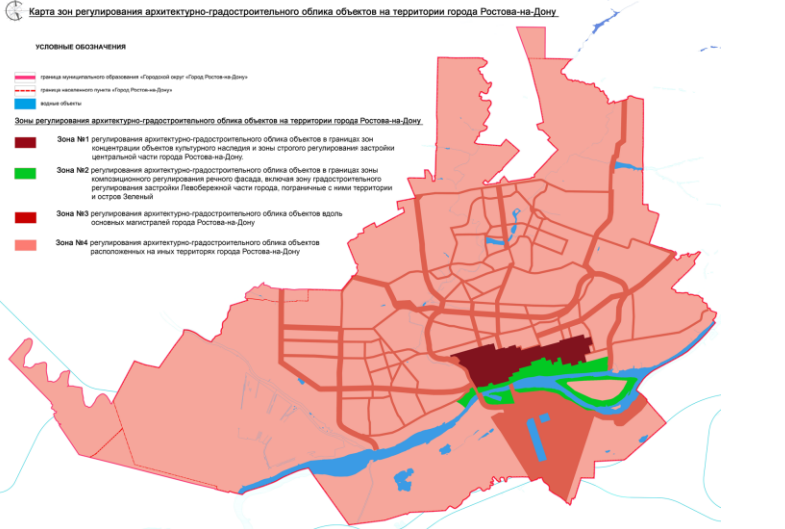
Для оценки масштабов применения механизма АГО проанализированы карты границ территорий, в отношении которых устанавливаются требования к архитектурно-градостроительному облику, в сопоставлении с фактически застроенной территорией города. Такой подход позволяет определить не только наличие АГО, но и степень и характер его территориального

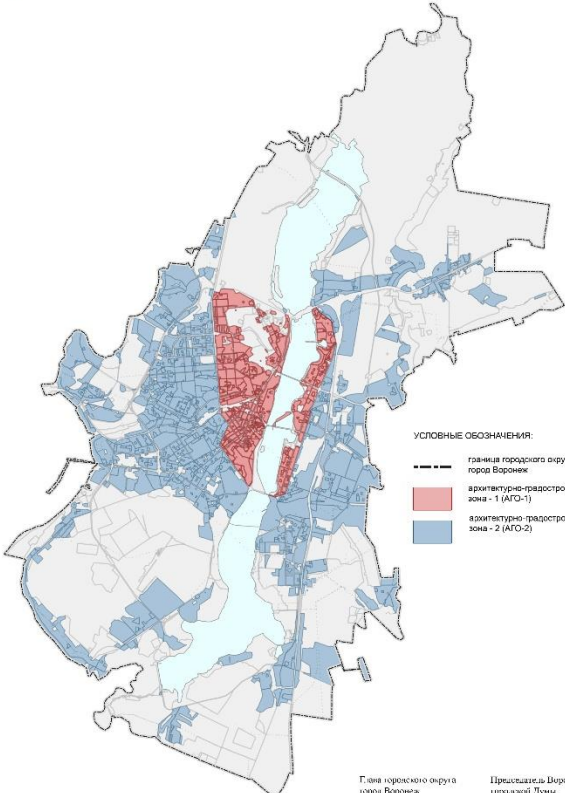
⁷⁵ Трутнев Э.К. «Вопросы об архитектуре – о противоположных её возможностях для поддержания идентичности, или неидентичности морфологии застройки мегаполиса» Обсуждение вопросов градорегулирования URL: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/968302093.pdf> (дата обращения: 01.08.2026г.).

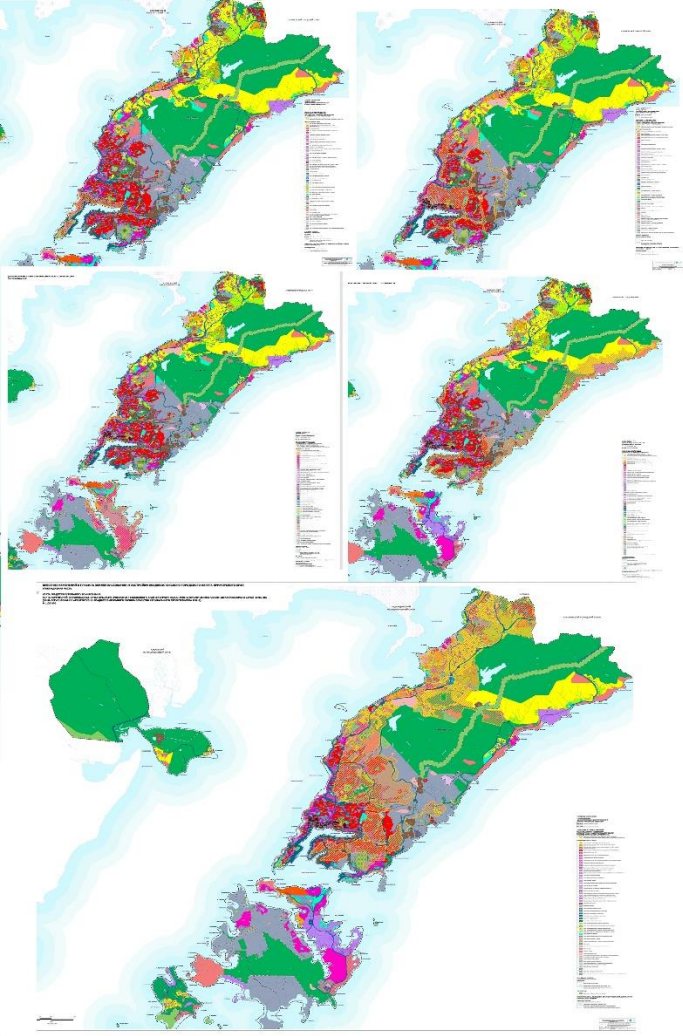
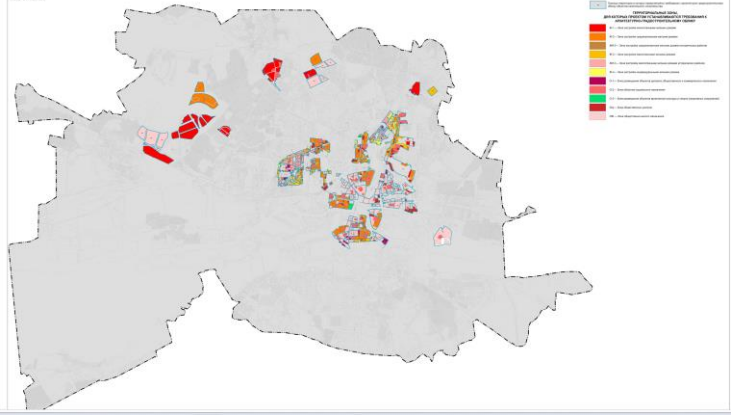
распространения: применяется ли он на всей территории города, охватывает преимущественно застроенную часть либо устанавливается локально для отдельных территорий. Количественная оценка выполнена по доле застроенной территории, попадающей в границы АГО. Результаты сопоставления представлены в таблице 11.

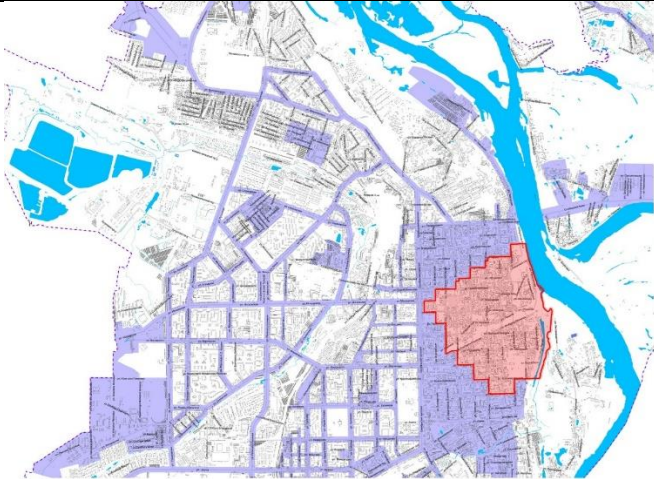
Таблица 11 - Территориальный охват требований к архитектурно-градостроительному облику в исследуемых городах

Города	Доля застроенных территорий под действием АГО	Требования к архитектурно-градостроительному облику на карте в ПЗЗ
Казань	100%	 Условные обозначения: — границы территории, в отношении которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства — граница муниципального образования города Казани

Красноярск	100%	Правила землепользования и застройки городского округа города Красноярск Красноярского края Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства М 1:100 000 
Краснодар	100%	Правила землепользования и застройки городского округа города Краснодар Краснодарского края Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства М 1:100 000 
Ростов-на-Дону	100%	Карта зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростов-на-Дону УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ - Границы городского округа «Город Ростов-на-Дону» - Границы городского округа «Город Ростов-на-Дону» - Городские объекты Зоны регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростов-на-Дону - Зона №1 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов в границах зон концентрации объектов культурного наследия и зоны строгого регулирования застройки центральной части города Ростов-на-Дону - Зона №2 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов в границах зоны композиционного регулирования речного фасада, включая зону градостроительного регулирования застройки левобережной части города, прилегающей к нему территории и остров Зеленый - Зона №3 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов вдоль основных магистралей города Ростов-на-Дону - Зона №4 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов расположенных на иных территориях города Ростов-на-Дону 

Воронеж	100% застроенной территорий	 Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж Карта градостроительного зонирования. Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства Приложение № 1 к решению Воронежской городской Думы от _____ № _____  УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ: --- граница городского округа город Воронеж - архитектурно-градостроительная зона - 1 (АГО-1) - архитектурно-градостроительная зона - 2 (АГО-2) Глава городского округа город Воронеж: С.А. Петров Председатель Воронежской городской Думы: В.Ф. Ходяков
----------------	--	---

Владивосток	100% застроенной территорий	
Рязань		Не применяется
Калининград	Около 25% застроенной территории	ПРАВИЛА ЗЕМЕЛЬПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» УТВЕРЖДЕНЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ УЧЕБНЫМ ЗАВЕДЕНИЕМ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА И ПРИНЯТЫ ГОРОДСКОЙ ДУМА КАЛИНИНГРАДА Масштаб: 1:50 000 

Киров	Около 40% застроенной территории	 УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ - ГРАНИЦА Г. КИРОВА - ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ЗА ГРАНИЦАМИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД КИРОВ", ЗАКРЕПЛЕННАЯ ЗА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КИРОВА - ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА - ТЕРРИТОРИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ "ГОРОД КИРОВ (ОЛЫНОВ, ВЯТКА)" - ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЮТСЯ ТРЕБОВАНИЯ К АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ОБЛИКУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
-------	--	--

Из таблицы видно, что территориальный охват АГО неоднороден в исследуемых городах, что позволяет выделить следующие модели:

1) сплошное территориальное регулирование всего муниципалитета: Казань, Красноярск. Требования АГО распространяются на всю территорию муниципального образования без выделения отдельных зон;

2) сплошное территориальное регулирование с зонированием — Краснодар, Ростов-на-Дону, Воронеж, Владивосток. АГО охватывает всю территорию города либо всю его застроенную территорию, но подразделяется на отдельные регламентные зоны: 3 зоны АГО в Краснодаре, 4 зоны АГО в Ростове-на-Дону, 2 зоны АГО в Воронеже, 5 зон АГО во Владивостоке;

3) локальное линейное регулирование - Киров. АГО представлено одной зоной, преимущественно вытянутой вдоль главных улиц и охватывающей не более 40% застроенной территории;

4) выборочное квартальное регулирование - Калининград. Требования АГО устанавливаются для отдельных кварталов, независимо от их размера,

конфигурации и пространственного положения: выделяются как небольшие и крупные кварталы, так и отдельные участки или группы кварталов. Охват составляет не более 25% застроенной территории;

5) АГО не применяется: Рязань, Тольятти.

Модель сплошного распространения одной зоны АГО на территорию всего города порождает две противоположные проблемы. Если для всей территории устанавливается единый набор требований, возникает риск унификации архитектурного облика и утраты различий между районами, улицами и отдельными городскими пространствами. Между тем качество городской среды определяется не единообразием отдельных объектов, а единством разнообразной застройки, сформированной с учетом особенностей конкретного места.

Модель сплошного регулирования АГО с дифференциацией требований не по территории, а по типам объектов, как в Казани. В этом случае карта АГО фактически не выполняет функцию пространственного зонирования: одна и та же территория города оказывается объединенной в единую зону, а различия переносятся из пространственной организации регулирования в классификацию объектов. В результате соседние объекты, формирующие один и тот же визуальный фронт, могут проектироваться по разным наборам требований в зависимости от их функционального назначения. Это создает риск фрагментарного регулирования и несогласованности отдельных решений в пределах одного городского пространства.

Такая модель недостаточно учитывает, что архитектурный облик формируется прежде всего восприятием места, а не отдельного здания. Для его регулирования существенны видовая и композиционная значимость улицы, характер сложившегося фронта застройки, положение участка на пересечении улиц, роль объекта в формировании силуэта, соседство с доминантами и

объектами культурного наследия, перспективы восприятия и другие характеристики конкретного пространственного контекста. Эти характеристики относятся не к объекту как таковому, а к территории и ее окружению.

Поэтому объектная дифференциация требований АГО не заменяет градостроительного зонирования. Она позволяет установить разные требования для разных зданий, но не отвечает на вопрос, какой характер застройки должен формироваться в конкретном месте и как должны соотноситься между собой здания, одновременно формирующие городской фронт.

Таким образом, при сплошном охвате территории возникает дилемма: либо чрезмерная унификация требований, либо их дробление по объектам, при котором теряется целостность пространственного регулирования. Обе ситуации показывают ограниченность модели, в которой архитектурный облик регулируется преимущественно через отдельный объект и процедуру его индивидуального согласования. Более последовательным является территориально дифференцированное параметрическое регулирование, при котором характеристики застройки устанавливаются применительно к конкретному месту, а соответствие проектного решения этим требованиям проверяется без введения отдельной согласовательной процедуры.

При градостроительном зонировании правовой режим формирует прогнозируемый образ территории до появления конкретного проекта. АГО, напротив, начинает работать преимущественно после того, как появляется конкретное проектное решение, и позволяет корректировать его индивидуально. Это смещает регулирование с уровня предварительного установления правил развития территории на уровень последующего согласования отдельных проектов.

4.3. Содержание требований к АГО, степень их параметризации и дублирования с требованиями Правилами благоустройства

Содержание требований к АГО в исторических поселениях и степень их параметризации рассмотрены в разделе 2.3. В настоящем разделе рассматриваются требования к АГО, установленные в городах, не рассмотренных ранее.

Анализ требований АГО ПЗЗ Владивостока⁷⁶ показал, что из 75 установленных требований АГО около 47 (62 %) уже сформулированы в виде конкретных количественных показателей, однозначных запретов, перечней допустимых или недопустимых решений и иных проверяемых характеристик. Такие требования не требуют индивидуального определения архитектурного решения и могут быть непосредственно перенесены в состав параметров градостроительного регламента.

В представленных положениях АГО и Правил благоустройства присутствует дублирование направлений регулирования, однако при совпадении предмета регулирования конкретное содержание требований и степень их детализации могут различаться. Пересечение наблюдается в части содержания и ремонта фасадов, включая требования к чистоте, исправности, восстановлению и окраске; переоборудования фасадов, связанного с изменением внешнего вида зданий, устройством тамбуров, витрин, навесов, облицовки и других элементов; оконных и светопрозрачных конструкций, включая остекление, цвет наружной стороны оконных переплетов и конфигурацию оконных блоков; а также размещения инженерного оборудования, в том числе кондиционеров, антенн, оборудования и инженерных сетей.

⁷⁶ Распоряжение Министерства строительства Приморского края № 14 от 28 марта 2018 года «О внесении изменений в правила землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа».

Проверить дублирование в части цветового регулирования фасадов с Правилами благоустройства, а именно с колористическим планом города проблематично, так как цветовые палитры для 5 зон АГО заявлены в приложении 1-3 ПЗЗ, но в открытом доступе отсутствуют.

Анализ требований АГО-1 и АГО-2 в ПЗЗ Воронежа показал около 50 неповторяющихся содержательных требований АГО, из них 20 требований имеют количественные, технические или иным образом формализуемые параметры, которые могут быть трансформированы в параметры градостроительных регламентов. К ним относятся, в частности, минимальный процент остекления фасадов, расстояния и протяженность фасадов, допустимое количество секций, этажность и перепады этажности, высота помещений, глубина балконов, высота закрытия нижней части остекления, соотношение цветов, перечни оттенков RAL, количество типов отделочных материалов, предельная этажность применения отдельных материалов, год постройки здания и диапазон цветовой температуры освещения.

Сопоставление Правил благоустройства Воронежа и требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в границах зоны АГО-2 выявляется дублирование по ряду направлений регулирования. Наиболее выраженное содержательное совпадение наблюдается в требованиях к цветовым решениям фасадов, отделочным и строительным материалам, а также архитектурной подсветке: положения разделов 5.3, 5.4 и 5.6 Правил благоустройства практически воспроизводятся в пунктах 6.1–6.3 требований АГО, включая ограничения на соотношение цветов, использование определенных оттенков RAL, запрет отдельных отделочных материалов, ограничения при реконструкции зданий, построенных до 1959 года, и требования к архитектурному освещению с применением теплого белого света с цветовой температурой 2700–3500 К. При

этом дублирование не всегда является полностью тождественным: например, требования к цветовым решениям в пункте 5.3 дифференцированы по функциональному назначению объектов, тогда как пункт 6.1 устанавливает единые параметры для объектов в зоне АГО-2; кроме того, отдельные положения Правил благоустройства содержат более широкий перечень регулируемых объектов и требований. Частичное пересечение также прослеживается в регулировании архитектурного решения фасадов, входных групп, козырьков, тамбуров, оконных и светопрозрачных конструкций, балконов и лоджий, информационных конструкций, а также сохранения архитектурно-художественного облика зданий. В этих случаях Правила благоустройства устанавливают требования к содержанию фасадов, допустимости и порядку их изменения, тогда как нормы АГО конкретизируют архитектурно-стилистические, композиционные и проектные параметры. Таким образом, в рассматриваемом регулировании присутствует как прямое дублирование отдельных требований, так и частичное совпадение предметов регулирования при различии содержания, области применения и степени детализации норм.

В Калининграде требования к АГО установлены с высокой степенью территориальной детализации: регулирование осуществляется применительно к отдельным городским кварталам, попадающим в зоны действия соответствующих требований. Приложение 5 к Правилам землепользования и застройки содержит 129 таблиц, каждая из которых посвящена определённой территории и устанавливает требования к внешнему облику зданий и сооружений. Основные блоки регулирования включают цветовые решения фасадов, цоколей и кровель, используемые материалы, оформление оконных и входных групп, размещение инженерного оборудования и требования к архитектурной подсветке. Таким образом, АГО в Калининграде формируется

не как единый набор требований для всей территории города, а как система дифференцированных требований, привязанных к конкретным кварталам.

По результатам укрупнённой группировки выявленных положений можно выделить около 51 содержательной позиции, из которых ориентировочно 22 обладают выраженной параметрической формой. Данные значения следует рассматривать как аналитическую оценку, зависящую от способа объединения взаимосвязанных требований.

К числу параметризованных требований относятся количественные, процентные, размерные и иные формализуемые показатели: доля основного материала на фасаде или цоколе не менее 60%, ограничение использования глянцевых материалов до 30% площади, требования к пропорциям панелей навесного фасада не менее 1:2, смещение стыковки материалов не менее 3 см, параметры световой среды и цветовой температуры, а также требования к светопропусканию стекла и классу противоскольжения покрытий не ниже R12. Параметризация также проявляется в установлении конкретных зон допустимого размещения кондиционеров и инженерного оборудования, ограничений по их размещению на главных фасадах и над пешеходными зонами. Приведённая оценка является ориентировочной и зависит от того, рассматриваются ли отдельные подпункты как самостоятельные нормативные позиции либо объединяются в укрупнённые группы требований.

Особое место в системе АГО занимает цветовое регулирование. Для каждой из 129 таблиц предусмотрена отдельная цветовая палитра, представленная на двух страницах и включающая основные, дополнительные и акцентные цвета для фасадов, цоколей и кровель. Палитры АГО сопоставлены с палитрами, разработанными для 633 зон колористического климата Калининграда. По результатам проведённого сопоставления, отражённым в материалах исследования, совпадение цветовых решений

составило 100%. Это позволяет говорить о нормативной синхронизации требований АГО, закреплённых в ПЗЗ, с системой колористического регулирования города. При этом 129 таблиц отражают территориальную структуру требований к отдельным кварталам, тогда как 633 зоны представляют более детализированную колористическую основу. Следовательно, цветовые требования АГО не формируются изолированно, а воспроизводят и закрепляют решения, предусмотренные в системе колористического климата Калининграда.

Дублирование с требованиями Правил благоустройства проявляется прежде всего в регулировании тех элементов внешнего облика, которые одновременно влияют на архитектурное восприятие здания и на качество городской среды. К пересекающимся направлениям относятся требования к цвету и материалам фасадов, оформлению входных групп, размещению инженерного оборудования, организации водоотведения, а также архитектурному и функциональному освещению. При этом совпадение регулируемых объектов не всегда означает полное тождество требований: АГО преимущественно задаёт параметры и ограничения внешнего облика конкретных зданий и сооружений, а Правила благоустройства могут устанавливать более общие требования к содержанию фасадов, размещению оборудования, освещению и организации прилегающей территории. Поэтому дублирование следует рассматривать как пересечение предметов регулирования и повторное закрепление отдельных требований, а не как механическое совпадение всех нормативных положений.

В целом калининградская модель характеризуется сочетанием высокой территориальной детализации, развитого цветового регулирования и значительной доли формализованных требований. Система из 129 квартальных таблиц позволяет дифференцировать требования к

архитектурному облику в зависимости от конкретного местоположения, а отдельные палитры обеспечивают привязку цветовых решений к установленным зонам колористического климата. Одновременно значительная часть требований к материалам, инженерному оборудованию, освещению и элементам фасада пересекается с предметом регулирования Правил благоустройства. Таким образом, в Калининграде наблюдается не только количественное дублирование отдельных положений, но и согласованное распределение требований между инструментами регулирования внешнего облика и городской среды, при котором ПЗЗ закрепляют детализированные требования АГО, а Правила благоустройства регулируют смежные аспекты их реализации и содержания.

В Ростове-на-Дону требования к АГО дифференцируются на 5 зон, а также на три группы объектов капитального строительства по видам разрешенного использования, следовательно, в одной зоне АГО часть требования АГО могут отличаться для разных ВРИ.

При этом требования АГО к цветовым решениям визуализированы в виде колерных листов к каждой зоне АГО и содержаться в приложении 5 к ПЗЗ, а также детализируются указанием RAL в таблице требований АГО. Колерный лист для зон № 1 и № 2 показаны на рисунке 25.

НАБОР ЦВЕТОВ ФАСАДА				
№	ДОМИНИРУЮЩИЙ (ОСНОВНОЙ ЦВЕТ СТЕН) *	АКЦЕНТНЫЙ (АРХИТЕКТУРНЫЙ ДЕКОР, ОРНАМЕНТ)	ЦОКОЛЬ	КРОВЛЯ
КОЛЕРНАЯ ГРУППА № 1	1	110 80 30	000 70 30	000 70 30
	2	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	3	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	4	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	5	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	6	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	7	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	8	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	9	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	10	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	11	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	12	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	13	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	14	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	15	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	16	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	17	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	18	000 80 30	000 80 30	000 40 30
КОЛЕРНАЯ ГРУППА № 2	19	110 80 30	000 70 30	000 70 30
	20	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	21	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	22	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	23	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	24	110 80 30	000 70 30	000 70 30
	25	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	26	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	27	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	28	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	29	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	30	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	31	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	32	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	33	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	34	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	35	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	36	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	37	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	38	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	39	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	40	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	41	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	42	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	43	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	44	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	45	000 80 30	000 80 30	000 40 30
	46	000 80 30	000 80 30	000 40 30

Рисунок 25 - Колерный лист №2, приложение к правилам благоустройства Ростова-на-Дону

Источник: Решение Ростовской-на-Дону городской Думы Ростовской области №605 от 21 декабря 2018 года «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

Из рисунка 25 видно, что для зоны цветового регулирования №2 установлены палитры цветов для основного цвета фасада, акцентного для архитектурного декора, а также цвет цоколя и кровли. Дублирования с Правилами благоустройства в части цветового регулирования нет, за счет применения в Правилах благоустройства зонирования и колерных листов, утвержденных в ПЗЗ для АГО.

В Тольятти требования к АГО не установлены, поэтому город не рассмотрен, а требования к АГО Красноярска рассматривается в следующем

разделе в контексте возможной трансформации требований к АГО в параметры градостроительных регламентов.

4.4 Возможность и ограничения трансформации требований к АГО в параметры градостроительных регламентов

Рассмотрим возможность трансформации требований к АГО в параметры градостроительных регламентов на примере Красноярска. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства Красноярска установлены статьей 11.1 ПЗЗ Красноярска, в методических рекомендация городской администрации по применению АГО каждое требование проиллюстрировано. Рассмотрим насколько представленные параметры АГО могут быть параметризированы и трансформированы в иные параметры градостроительного регламента.

Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства представлены следующими положениями.

Положение первое «Объект капитального строительства, выходящий фасадом на территории общего пользования, располагается в границах земельного участка с учетом системы размещения зданий вдоль красной линии (фронтальная, профильная, ориентация под углом), системы параметрических (высота, длина), и силуэтных (абрис застройки) характеристик окружающей застройки» (см. рисунок 26).

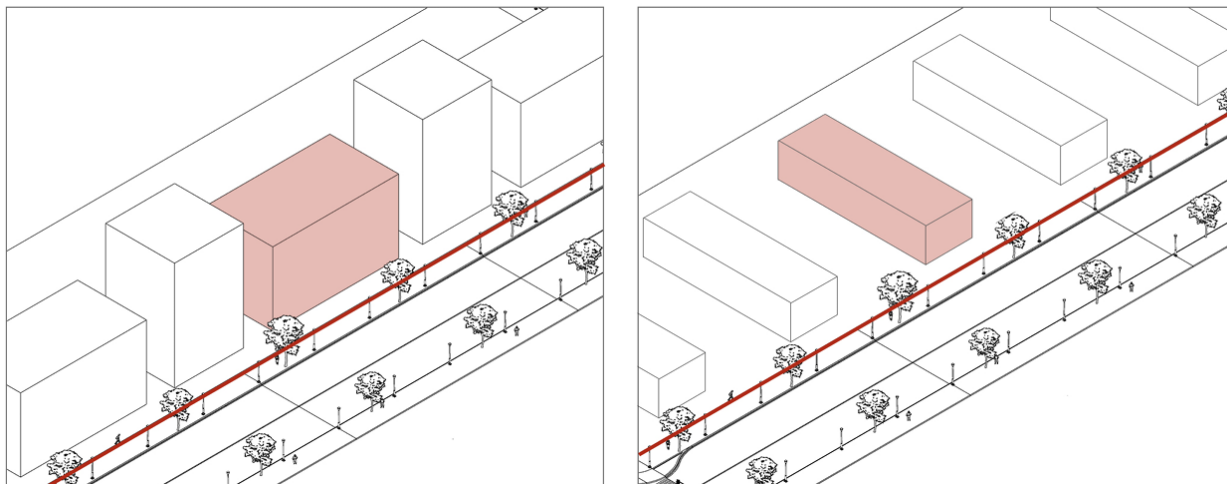


Рисунок 26 - Иллюстрация требования АГО Красноярск

Источник: Методические рекомендации по применению АГО Красноярск URL: <https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/21.AGO.pdf> (дата обращения: 01.08.2026).

Из рисунка видно, как могут быть размещены здания в соответствии с требованием АГО. Рассмотрим, возможно ли параметризовать это требование через конкретные значения. Да, это возможно через систему параметров, например, максимальная длина непрерывного фасадного фронта (м); отступ от красной линии (м); ориентация продольной оси здания относительно красной линии (градусы); при высоте окружающей застройки более 20 м допускается высота до 25 м и т. п.

Следующее требование АГО «между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2 - 3 этажа не менее 15 метров; этажа - не менее 20 метров; 5 этажей и выше - не менее 30 метров; между длинными сторонами и торцами этих же

зданий с окнами из жилых комнат - не менее 12 метров (см. рисунок 27).

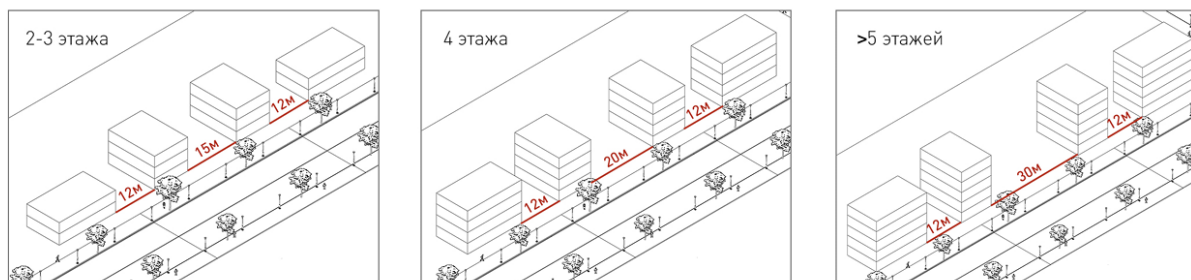


Рисунок 27 - Иллюстрация требования АГО Красноярск

Источник: Методические рекомендации по применению АГО Красноярск URL: <https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/21.AGO.pdf> (дата обращения: 01.08.2026).

Из рисунка видно, что это количественно определенное требование АГО к взаимному расположению объектов, причем с четкими значениями и зависимостью от этажности, которое элементарно переводится в параметры градостроительного регламента, а именно: 2-3 этажа ≥ 15 м; 4 этажа ≥ 20 м; 5 этажей и более ≥ 30 м; до торца с окнами жилых комнат ≥ 12 м.

То есть административному органу уже не нужно решать, является ли расстояние достаточным. Есть заранее установленное правило, проектировщик выбирает решение в его пределах, при выдаче разрешения проверяется соблюдение параметра.

Следующее требование АГО это высота нежилых помещений первых этажей объектов капитального строительства, выходящих фасадом на территории общего пользования должна быть не менее 3 метров (см. рисунок 28).



Рисунок 28 - Иллюстрация требования АГО Красноярска

Источник: Методические рекомендации по применению АГО Красноярска URL: <https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/21.AGO.pdf> (дата обращения: 01.08.2026).

Из требования АГО и поясняющего его рисунка видно, что оно уже параметризировано и от административного органа требуется только проверка на соответствие ему проектной документации.

Следующий параметр звучит так: «При протяженности объекта капитального строительства более 100 метров необходимо предусматривать устройство сквозных проходов».

Важно отметить, что требование об устройстве сквозных проходов при длине здания более 100 м относится к техническим регламентам безопасности так как его содержание непосредственно связано с обеспечением пожарной безопасности объекта. Согласно пункту 8.1.12 СП 4.13130.2013 «при длине здания более 100 м предусматриваются сквозные проходы на противоположную сторону здания не реже чем через 100 м для прокладки

пожарных рукавов», при этом установлены конкретные требования к ширине и конфигурации проходов и предусмотрено исключение при наличии пожарных гидрантов с обеих продольных сторон здания.

Таким образом, данный параметр является требованием пожарной безопасности, а не характеристикой архитектурно-градостроительного облика. Его включение в требования к АГО ошибочно и смешивает два различных уровня регулирования: градостроительное регулирование внешнего облика и техническое регулирование безопасности зданий. Соответствие проектной документации требованиям технических регламентов проверяется во время выдачи разрешения на строительство/реконструкцию. Поэтому, возможность параметризации этого требования мы не рассматриваем.

Следующее требование в виде запрета «размещать входные группы и их элементы за красными линиями», проиллюстрировано на рисунке 29.

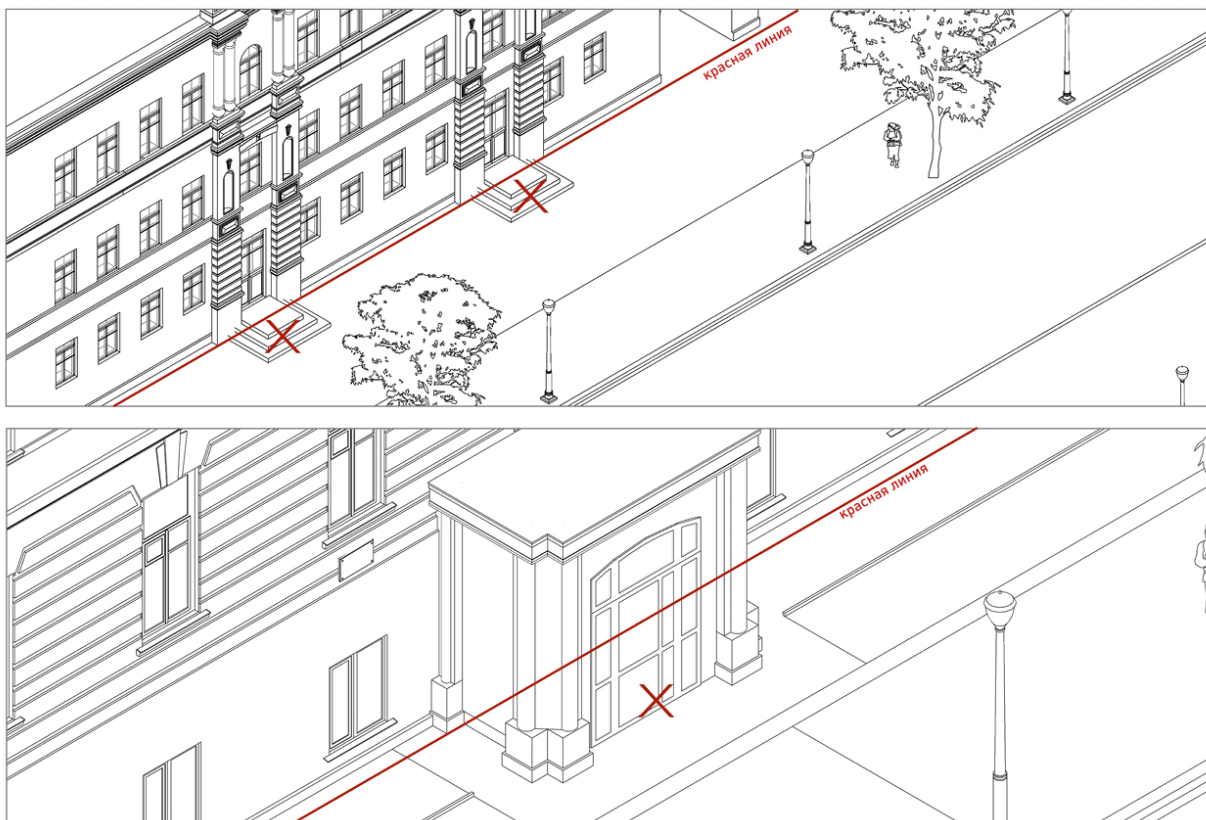


Рисунок 29 - Иллюстрация требования АГО Красноярска

Источник: Методические рекомендации по применению АГО Красноярска URL: <https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/21.AGO.pdf> (дата обращения: 01.08.2026).

Требования, связанные с размещением элементов здания относительно красных линий, сами по себе не являются избыточными для градостроительного регулирования. В практике градостроительного регулирования возможно установление не только запрета на размещение объектов за красными линиями, но и конкретных параметров допустимого выступа отдельных элементов зданий за красную линию. Например, в Перми такой показатель установлен в составе иных предельных параметров градостроительного регламента и выражен в метрах.

Однако в данном случае представляется, что установление такого требования в составе требований к АГО, и его дополнительная

параметризация в градостроительном регламенте являются избыточными по следующим причинам.

Красные линии обозначают границы территорий общего пользования и устанавливаются, изменяются или отменяются документацией по планировке территории. Границы земельного участка, красные линии и иные сведения, необходимые для проектирования, отражаются в градостроительном плане земельного участка.

При новом строительстве размещение объекта за установленной красной линией должно исключаться уже в силу установленного режима территории и проверяться в рамках подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство. Разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного регламента.

Тем не менее, изменение положения красных линий возможно спустя время, после ввода объекта в эксплуатацию и является самостоятельным градостроительным решением, принимаемым в установленном порядке посредством документации по планировке территории.

Следовательно, АГО не создает здесь самостоятельного механизма регулирования архитектурно-градостроительного облика: оно лишь повторно фиксирует ограничение, которое уже следует из режима территории и подлежит учету при проектировании и проверке при выдаче разрешения на строительство.

Можно предположить, что практическая необходимость такого требования возникает преимущественно в отношении существующей застройки, например, при устройстве элементов доступности для маломобильных групп населения, которые могут физически выходить за пределы существующей линии застройки. Однако если соответствующие

работы не относятся к строительству или реконструкции, требующим разрешения на строительство, процедура АГО к ним не применяется. В таком случае требование, установленное именно в составе АГО, не позволяет решить проблему фактического размещения такого элемента.

Следующий блок требований относится к архитектурно-стилистическим требованиям, среди них «Элементы фасада ОКС должны располагаться с учетом системы композиционных осей такого объекта. Габариты, характер устройства и внешний вид элементов фасада должны обеспечивать композиционное единство форм, цветовых решений, фактурную совместимость отделочных материалов, согласовываться с общим архитектурным решением ОКС».

Опыт регулирования исторических поселений показывает, что требования к композиции, цвету, материалам, пропорциям и иным характеристикам внешнего облика объекта не требуют в качестве обязательного условия существования самостоятельной процедуры АГО. При наличии соответствующих требований они могут непосредственно включаться в градостроительный регламент. Например, шаг вертикальных осей (м), элементы фасада располагаются по основным композиционным осям, допустимое смещение не более (м), ширина повторяющегося фасадного модуля (м), соотношение ширины простенков и проемов, например, 1:2, количество повторений модуля (шт), цветовые решения и соотношения цветов в RAL и доле основного, акцентного цветов и т.д., материалы.

В этом случае предметом последующей проверки является не субъективная оценка того, обеспечивает ли конкретное архитектурное решение «композиционное единство», а его соответствие заранее установленным требованиям к размерам, пропорциям, цвету, материалам, ритму и другим характеристикам.

Следующее требование АГО: «Внешний вид и композиционное расположение архитектурных и декоративных элементов фасада должны обеспечивать построенное на принципах завершенности, целостности и согласованности архитектурное решение ОКС, исключающее формирование фасада ОКС. состоящего из множества одинаковых элементов, равномерно рассредоточенных по его поверхности, либо с отсутствием декоративно-пластических или цветовых элементов, представляющего однородную равномерную поверхность большого размера».

Внешний вид и композиционное расположение архитектурных и декоративных элементов могут быть параметризованы через количество декоративных элементов (шт.), их размеры (м), максимальный вынос (м), расстояние между элементами (м) и др. Завершение фасада может регулироваться через высоту карниза (м), высоту парапета (м), высоту фронтона (м) и допустимые формы фронтона, высоту конька (м), высоту декоративного завершения (м), протяженность и высоту аттика (м) и др.

Следующее требование АГО: «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».

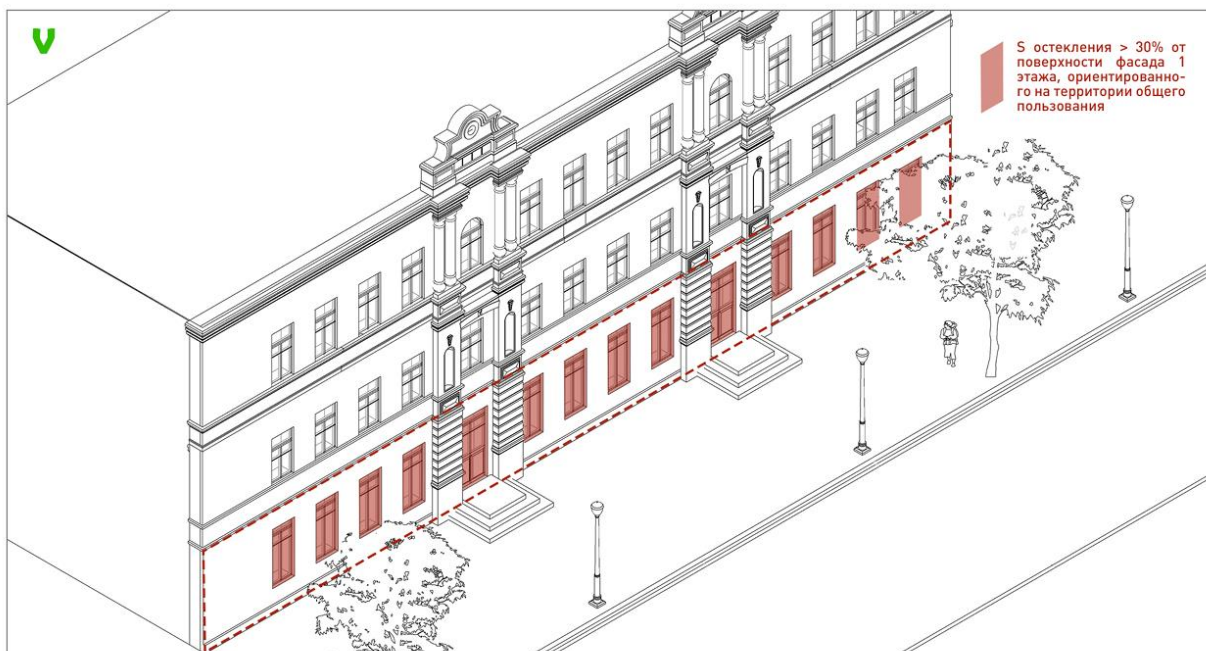


Рисунок 30 - Иллюстрация требования АГО Красноярск

Источник: Методические рекомендации по применению АГО Красноярск URL: <https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/21.AGO.pdf> (дата обращения: 01.08.2026).

Из описания требования и его иллюстрации видно, что оно уже параметризовано и может быть перенесено в параметры градостроительного регламента в неизменном виде.

Следующее требование АГО: «Входные группы в жилые и общественные помещения ОКС (кроме помещений инженерно-технического назначения и служебных и аварийных выходов) должны иметь проемы с площадью остекления не менее 30%, единое архитектурное решение в пределах всего фасада», рисунок 30.

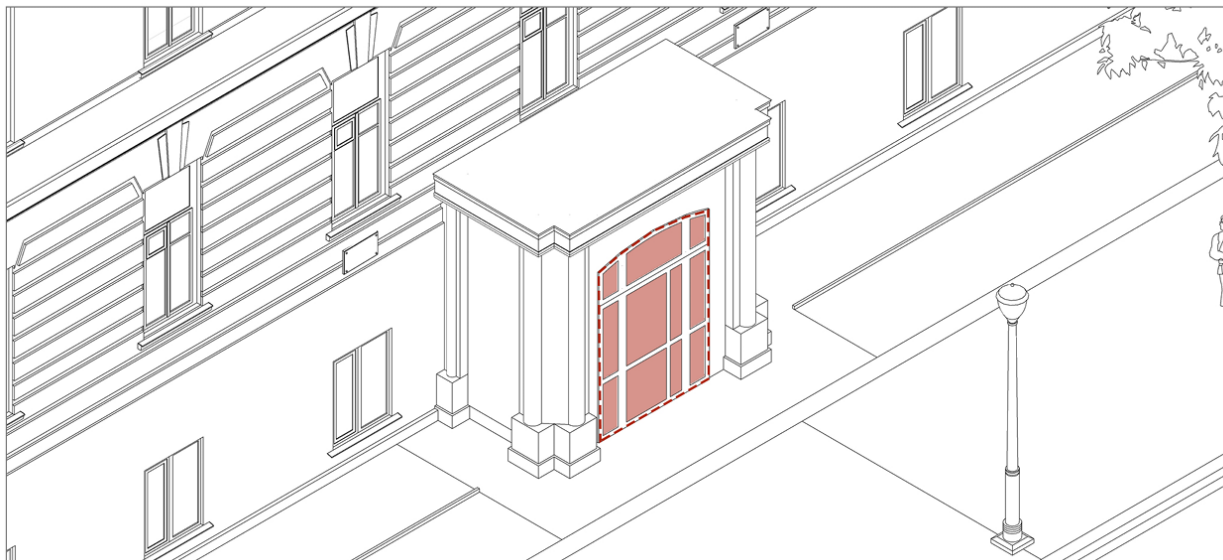


Рисунок 31 - Иллюстрация требования АГО Красноярск

Источник: Методические рекомендации по применению АГО Красноярск URL: <https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/21.AGO.pdf> (дата обращения: 01.08.2026).

Из описания требования и иллюстрации к нему видно, что оно уже параметризировано и может быть перенесено в параметры градостроительного регламента в неизменном виде.

Следующее требование АГО: «Архитектурное решение фасада ОКС в границах нежилых помещений и их входных групп, должны предусматривать возможность информационного оформления ОКС в соответствии с требованиями архитектурно-художественного регламента улиц, общественных пространств города Красноярск», рисунок 32.

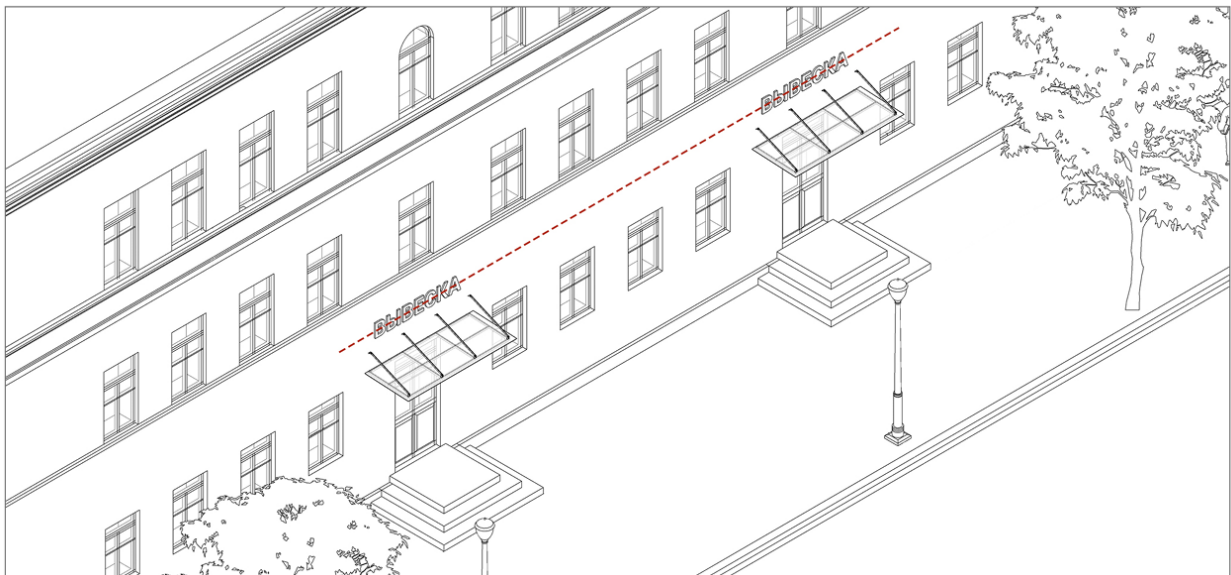


Рисунок 32 - Иллюстрация требования АГО Красноярск

Источник: Методические рекомендации по применению АГО Красноярск URL: <https://www.admkrsk.ru/administration/structure/architectureupr/Documents/21.AGO.pdf> (дата обращения: 01.08.2026).

Из рисунка видно, что речь идет не о параметре архитектурного решения фасада в целом, а о параметрах размещения информационных конструкций (вывесок) на фасаде, точнее о необходимости предусмотреть место для вывески. Такое требование можно трансформировать в параметры градостроительного регламента с помощью следующих значений: минимальная высота зоны размещения информационных конструкций (м), - минимальная протяженность зоны (м), отметка нижней и верхней границы зоны (м), привязка зоны к входной группе, например, над входом или в пределах вертикальных осей входной группы, максимальное расстояние зоны от входной группы (м), количество предусмотренных зон размещения (шт.), если на фасаде несколько входов, минимальная ширина фасадного участка над входом, пригодного для размещения информационной конструкции (м).

Следующее требование АГО: «характер членения витражного остекления, ограждения балконов и лоджий должен обеспечивать

композиционное единство». Характер членения витражного остекления может быть параметризован через ширину и высоту модулей остекления (м), соотношение их сторон, шаг вертикального и горизонтального членения (м), ширину импостов и стоек (мм), а также допустимый рисунок членения. Характер членения ограждений балконов и лоджий — через высоту ограждения (м), шаг и ширину элементов (м), размер ячейки (м), соотношение заполненной и открытой частей (%) и допустимый рисунок членения.

Остальные требования к АГО связаны преимущественно с используемыми материалами и цветовыми решениями фасадов. Возможности их параметризации подробно рассмотрены на многочисленных примерах в настоящем отчете, поэтому в данном разделе отдельно не приводятся.

Анализ требований к АГО и возможностей их трансформации на примере Красноярска показал, что большая часть требований к архитектурно-градостроительному облику может быть переведена в конкретные, измеримые параметры и установлена непосредственно в составе градостроительного регламента. При этом отдельные требования нецелесообразно включать в состав градостроительного регулирования, поскольку они относятся к иным предметам регулирования либо дублируют уже установленные требования.

При трансформации требований АГО необходимо учитывать принцип необходимого и достаточного регулирования. Параметризация внешнего облика не должна превращаться в его чрезмерную регламентацию. Установление избыточно жестких требований к композиции, форме и отдельным элементам фасада ограничивает свободу архитектурного творчества и может препятствовать появлению новых, в том числе выдающихся, архитектурных решений.

Поэтому задача градостроительного регулирования заключается не в том, чтобы заранее определить архитектурный облик каждого объекта, а в

установлении тех параметров и ограничений, которые необходимы для обеспечения определенных характеристик городской среды, оставляя проектировщику свободу выбора внутри установленных рамок.

4.5 Обжалование отказов в согласовании АГО

Судебная практика по спорам об отказах в согласовании архитектурно-градостроительного облика показывает уязвимость административного согласования в тех случаях, когда требования к внешнему облику объекта не имеют достаточной нормативной определенности и не выражены в градостроительном регламенте в виде конкретных параметров.

Так, в деле № А49-3762/2025 Арбитражный суд Пензенской области признал незаконным отказ в согласовании архитектурно-градостроительного облика 27-этажного жилого объекта. Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-4 предусматривал предельное количество этажей «9 этажей и выше» и, следовательно, не устанавливал максимальной этажности. Довод ответчика «о градостроительном доминировании проектируемого объекта капитального строительства высотой 27 этажей, создании резкого диссонанса с существующим окружением, подавлением окружающей застройки, не может быть принят во внимание, поскольку приведенные данные не содержатся в градостроительном регламенте и, по своей сути, является исключительно субъективной оценкой архитектурного решения объекта относительно существующей застройки. В равной мере можно сделать вывод о том, что 27-этажная часть объекта будет логическим архитектурным элементом, завершающим сложившуюся застройку. В частности, иная, чем у ответчика оценка рассматриваемому архитектурному решению дана в письме председателя Пензенской региональной организации

Общероссийской творческой профессиональной общественной организации "Союз архитекторов России"».⁷⁷

Аналогичный подход прослеживается в делах, рассмотренных судами Амурской области. В деле № А04-590/2025 отказ в согласовании АГО⁷⁸ был признан незаконным, поскольку администрация, ссылаясь на требования к сочетанию фасадов с окружающей застройкой, не указала, в чем именно выражается несоответствие проектных решений установленным градостроительным требованиям. Суд отдельно отметил, что предложенные заявителю рекомендации по доработке проекта не позволяли определить конкретные меры, необходимые для получения согласования, что создавало правовую неопределенность для заявителя.

В деле № А04-1830/2025 администрация обосновала отказ несоответствием проектируемого объекта мастер-плану⁷⁹. Суды указали, что мастер-план не является градостроительным регламентом и не может устанавливать требования к архитектурно-градостроительному облику объекта. Кроме того, отказ должен содержать конкретное обоснование несоответствия архитектурных решений требованиям, установленным именно градостроительным регламентом.

⁷⁷ Решение Арбитражного суда Пензенской области от 3 декабря 2025 года по делу № А49-3762/2025. Требование: О согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства с функциональным назначением "Многokвартирное высотное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями общественно-делового назначения", запланированного к строительству, на земельном участке. Решение: Требование удовлетворено.

⁷⁸ Решение Арбитражного суда Амурской области от 3 июня 2025 года. по делу № А04-590/2025. Требование: о признании незаконным решения администрации г. Благовещенска от 27.01.2025 № 7761 об отказе в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта: «Офисное здание в 34 квартале города Благовещенска».

⁷⁹ Решение Арбитражного суда Амурской области от 18 июня 2025 г. по делу № А04-1830/2025. Требование: Признать недействительным решение Администрации г. Благовещенска № 03-19/19055 от 12.12.2024 года в согласовании архитектурно-строительного облика объекта -многоквартирного жилого дома в 296 квартале г. Благовещенска.

Таким образом, рассмотренные судебные дела демонстрируют общую для данной категории споров проблему: административное согласование АГО не способно восполнить отсутствие заранее установленных градостроительных параметров и не является эффективным инструментом защиты архитектурно-градостроительного облика объектов и города в целом. Если градостроительный регламент не определяет допустимую высоту, объемно-пространственные характеристики, цветовые решения, материалы, требования к фасадам или иные характеристики объекта, то административный орган оказывается вынужден оценивать проект с использованием неопределенных категорий — «сочетание с окружающей застройкой», «диссонанс», «доминирование», «соответствие сложившемуся облику» и т.п., что делает такие решения неустойчивыми при судебном обжаловании.

Если же указанные параметры заранее и однозначно установлены градостроительным регламентом, то административный орган фактически лишается самостоятельного пространства для определения архитектурного решения: он может лишь проверить соответствие проекта установленным параметрам. При соответствии проекта градостроительному регламенту основания для отказа отсутствуют. В этом случае самостоятельный содержательный смысл АГО как инструмента определения допустимого архитектурного облика объекта теряется: то, что подлежит согласованию, уже заранее определено нормативным правилом.

Таким образом, АГО оказывается между двумя моделями регулирования. При отсутствии параметров оно вынуждено восполнять их посредством индивидуальной административной оценки, что порождает правовую неопределенность. При наличии полного параметрического градостроительного регламента оно фактически дублирует проверку

соблюдения уже установленных требований. Это позволяет рассматривать распространение АГО не как замену параметрического градостроительного регулирования, а как следствие его неполноты: чем менее определен градостроительный регламент, тем большее значение приобретает индивидуальное административное согласование. Тем самым происходит смещение от заранее установленных зональных правил к точечному административному регулированию конкретного объекта.

Заключение

Проведен анализ нормативно-правовой базы и сложившейся практики регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства в российских городах, по результатам которого выделены две укрупненные модели регулирования: параметрическая и индивидуальная.

Параметрическая модель предполагает предварительное установление требований к внешнему облику в нормативном правовом акте, прежде всего в составе градостроительного регламента, в виде конкретных количественных и качественных параметров. При такой модели отдельная процедура согласования архитектурного решения не требуется: соответствие проектных решений установленным параметрам проверяется в рамках предусмотренных законом процедур, в том числе при выдаче разрешения на строительство или реконструкцию. При регулировании внешнего облика существующих объектов в процессе их ремонта соблюдение установленных требований может проверяться в рамках контроля выполнения работ на соответствие Правилам благоустройства.

Индивидуальная модель предусматривает определение или оценку характеристик внешнего облика применительно к конкретному объекту в процессе его проектирования и согласования уполномоченным органом. В отличие от параметрической модели, при которой основные требования к внешнему облику заранее устанавливаются в нормативных правилах, индивидуальная модель не предполагает исчерпывающего определения допустимых архитектурных решений до начала проектирования. Требования к внешнему облику могут иметь общий, оценочный или недостаточно конкретизированный характер, а само архитектурное решение формируется и

уточняется непосредственно в ходе отдельной административной процедуры, например, посредством согласования АГО для строящихся, реконструируемых объектов или оформления паспорта фасада для ремонта фасада существующих объектов. Таким образом, индивидуальная модель формирует дополнительный административный этап, в рамках которого архитектурное решение фактически формируется в процессе согласования.

Параметрическая модель регулирования внешнего облика объектов капитального строительства была предусмотрена Градостроительным кодексом РФ с момента его принятия. В частности, соответствующие требования могли устанавливаться посредством иных предельных параметров разрешенного строительства, а для территорий исторических поселений требования к архитектурным решениям были закреплены в качестве обязательной составляющей градостроительного регламента.

Анализ практики регулирования в исторических поселениях показал, что данный механизм позволяет устанавливать широкий спектр конкретных параметров архитектурных решений от характеристик объемно-пространственной композиции, фасадов, оконных и дверных заполнений до требований к материалам, цветовым решениям и декоративным элементам. Таким образом, практика исторических поселений подтверждает возможность параметрического регулирования внешнего облика посредством заранее установленных требований ПЗЗ, без необходимости индивидуального определения архитектурного решения каждого объекта.

Однако, эволюция регулирования внешнего облика объектов происходила не по пути последовательного расширения возможностей параметрического регулирования, а, напротив, сопровождалась постепенным ослаблением роли градостроительного регламента как инструмента

предварительного, однозначного и предсказуемого установления характеристик застройки.

Ключевым изменением стало закрепление с 2016 года возможности не устанавливать ряд базовых параметров непосредственно в градостроительном регламенте. Анализ полноты градостроительного регламента в десяти исследуемых городах показал, что только в Краснодаре и Кирове установлен полный набор рассматриваемых базовых параметров. В остальных восьми городах отдельные параметры не подлежат установлению. При этом иные параметры градостроительного регламента для регулирования внешнего облика за пределами исторических поселений в исследованной выборке не применялись.

В большинстве исследованных городов параметры градостроительного регламента устанавливаются дифференцированно в зависимости от вида разрешенного использования. В результате в пределах одной территориальной зоны может отсутствовать единое для всей территории сочетание предельных параметров: земельные участки, расположенные, в том числе, вдоль одной улицы, могут регулироваться по-разному в зависимости от установленного вида разрешенного использования. Это ограничивает возможности формирования единого характера застройки и снижает роль территориальной зоны как носителя единого пространственного правила.

В отдельных случаях индивидуализация регулирования достигает еще большей степени: параметры определяются применительно к конкретному земельному участку или объекту, в том числе в зонах сохраняемого землепользования с индексом «Ф». В таких случаях вместо единого правила для территории формируется совокупность индивидуальных режимов использования и застройки отдельных земельных участков.

В результате выявлены две взаимосвязанные тенденции:

- сокращение определенности параметрического регулирования, при котором параметры не устанавливаются либо дифференцируются таким образом, что не формируют единого правила для территории;

- замещение зонального регулирования индивидуальным административным регулированием, при котором определение допустимых характеристик застройки переносится с уровня заранее установленных параметров градостроительного регламента на уровень решения в отношении каждого конкретного объекта.

Сокращение нормативного содержания градостроительного регламента создало предпосылки для развития индивидуальной модели регулирования, а введение в 2022 году механизма согласования архитектурно-градостроительного облика усилило значение индивидуального подхода.

В результате характеристики, которые по своему содержанию могут быть установлены посредством единых параметров градостроительного регламента, переносятся в сферу индивидуального административного согласования. Системное регулирование застройки на основе заранее установленных параметров градостроительного регламента таким образом дополняется, а точнее фактически подменяется точечным регулированием отдельных объектов.

Распространение индивидуальной модели подтверждается результатами анализа градостроительной документации российских городов. В городах с численностью населения свыше 500 тыс. человек установленные в ПЗЗ требования к архитектурно-градостроительному облику выявлены в 71% городов. В выборке из 10 исследуемых городов из выборки городов с численностью свыше 450 тыс. чел. механизм АГО применяется в 8 городах (80%).

Таким образом, индивидуальные процедуры регулирования внешнего облика получили широкое распространение и используются в большинстве рассмотренных городов.

Территориальный охват зонами АГО в рассматриваемых городах отличается, но в значительном количестве городов распространен на всю территорию муниципального образования без дифференциации по зонам. Распространение единого набора требований на значительную территорию города создает риск унификации архитектурного облика и утраты различий между районами, улицами и отдельными городскими пространствами. Напротив, дифференциация требований преимущественно по типам объектов может приводить к тому, что соседние объекты, формирующие единый визуальный фронт улицы, регулируются по разным правилам в зависимости от их функционального назначения.

Рассмотренная судебная практика показывает, что индивидуальное согласование АГО не способно восполнить отсутствие заранее установленных градостроительных параметров. При отсутствии конкретных требований административный орган вынужден использовать оценочные категории, такие как «диссонанс», «доминирование», «соответствие сложившемуся облику» и другие характеристики, не имеющие достаточного нормативного содержания. Это создает правовую неопределенность и снижает устойчивость принимаемых решений при судебном обжаловании.

Между тем внешний облик объекта представляет собой неразрывное единство его «габаритности» и «фасадности», которые должны регулироваться в едином градостроительном контексте посредством заранее установленных параметров градостроительного регламента ПЗЗ. Раздельное регулирование этих компонентов и перенос определения требований в индивидуальное АГО фактически освобождают объект от контекста застройки

и подменяют целостное градорегулирование точечными административными решениями.

Если необходимые параметры заранее и однозначно установлены градостроительным регламентом, самостоятельное содержательное согласование архитектурного решения в рамках АГО не требуется. Процедура должна быть заменена проверкой соответствия проектного решения установленным требованиям либо исключена как избыточная. Административный орган не должен устанавливать дополнительные параметры или предъявлять новые требования, отсутствующие в градостроительном регламенте, на основании субъективной оценки архитектурного результата.

Таким образом, АГО оказывается между двумя моделями регулирования. При отсутствии полного и определенного параметрического градостроительного регламента оно может использоваться для индивидуальной административной оценки и фактического восполнения нормативных пробелов. При наличии полного параметрического регулирования его самостоятельное содержательное значение сокращается, поскольку проверяемые характеристики уже определены нормативным правилом.

В связи с этим возникает вопрос о целесообразности сохранения АГО как самостоятельной административной процедуры в случаях, когда требования к внешнему облику полностью и однозначно установлены градостроительным регламентом, а их соблюдение может быть проверено в рамках предусмотренных законом процедур выдачи разрешения на строительство. В такой ситуации АГО может создавать дополнительный административный этап между проектированием и получением разрешения на строительство, не формируя самостоятельного нормативного содержания.

Анализ требований к АГО и возможностей их трансформации на примере Красноярска показал, что значительная часть требований к архитектурно-градостроительному облику может быть переведена в конкретные, измеримые параметры и установлена непосредственно в составе градостроительного регламента. К таким требованиям относятся, в частности, параметры размещения и габаритов зданий, высотные характеристики, длина фасадов, характеристики оконных и дверных заполнений, архитектурных и декоративных элементов, материалы и цветовые решения. Анализ практики применения АГО проводился в контексте иных механизмов регулирования внешнего облика зданий и сооружений. Было установлено, что наряду с ПЗЗ требования к внешнему облику устанавливаются в Правилах благоустройства, действие которых распространяется в том числе на эксплуатируемые объекты при проведении текущего и капитального ремонта. Таким образом, Правила благоустройства регулируют характеристики внешнего облика объектов на последующих этапах их жизненного цикла, когда механизм АГО, как правило, уже не применяется.

В городах с численностью населения свыше 500 тыс. человек регулирование внешнего облика за пределами ПЗЗ выявлено в 37% городов, в том числе параллельно с нормативным регулированием в составе ПЗЗ. В выборке из 10 исследуемых городов такое регулирование присутствует в 8 городах.

Анализ содержания требований, установленных вне ПЗЗ, показал, что они во многих случаях характеризуются более высокой степенью параметризации. В частности, достаточно подробно могут регулироваться цветовые решения, применяемые материалы, элементы фасадного декора, архитектурная подсветка и размещение вывесок. Вместе с тем выявлены случаи дублирования одних и тех же характеристик в АГО и Правилах

благоустройства. При этом содержание и степень детализации требований в разных нормативных и методических документах могут различаться.

В ПЗЗ исследуемых городов, как правило, не установлена необходимость соотнесения требований, предъявляемых к внешнему облику объекта на стадии проектирования и согласования АГО, с требованиями, которые будут применяться к этому же объекту в процессе последующей эксплуатации. В результате к одному объекту могут последовательно предъявляться различные требования: первоначально в рамках согласования архитектурного решения, а после ввода в эксплуатацию на основании Правил благоустройства. Это создаёт риск несогласованности требований, предъявляемых к объекту на разных этапах его жизненного цикла.

Отдельно следует отметить распространение практики разработки дизайн-кодов не только как составной части Правил благоустройства, но и в качестве самостоятельных документов, действующих параллельно с ними. Между тем требования к внешнему виду фасадов должны устанавливаться непосредственно в Правилах благоустройства, а дизайн-код целесообразно использовать как инструмент систематизации, визуализации и разъяснения этих требований, не формируя самостоятельного нормативного уровня регулирования.

Таким образом, регулирование внешнего облика осуществляется посредством совокупности взаимосвязанных, но не всегда согласованных механизмов. ПЗЗ устанавливают требования к характеристикам застройки, АГО обеспечивает индивидуальную оценку архитектурного решения, а Правила благоустройства и связанные с ними документы регулируют внешний облик объектов, в том числе на этапе их эксплуатации. При этом дизайн-коды, схемы колористического решения и паспорта фасадов могут формировать дополнительные уровни регулирования, причём в различных документах

нередко устанавливаются требования к одним и тем же характеристикам фасада.

В результате вместо единой системы заранее установленных и согласованных параметров возникает совокупность параллельных режимов, в рамках которых отдельные характеристики внешнего облика могут дублироваться, различаться по содержанию и степени детализации либо определяться индивидуально применительно к конкретному объекту.

Для устранения раздробленности регулирования целесообразно обеспечить систематизацию требований к внешнему облику и их распределение между двумя основными нормативными документами — ПЗЗ и Правилами благоустройства. Требования к фасадам, относящиеся к строительству и реконструкции объектов капитального строительства и определяющие пространственно-морфологические характеристики застройки, следует устанавливать в составе параметров градостроительных регламентов. В Правилах благоустройства целесообразно сосредоточить требования, связанные с эксплуатацией объектов и организацией городской среды, включая регулирование вывесок, архитектурной подсветки, навигации, содержания и оформления фасадов.

При таком распределении дизайн-код не должен формировать самостоятельный параллельный режим регулирования. Его положения могут использоваться для систематизации, визуализации и разъяснения требований ПЗЗ и Правил благоустройства, но не должны подменять собой нормативно установленные параметры или вводить дополнительные обязательные требования за пределами соответствующих документов.

Актуальность такой систематизации усиливается изменением распределения полномочий в сфере местного самоуправления. Федеральный закон от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ предусматривает новое разграничение

полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также возможность их перераспределения законом субъекта. В зависимости от установленного распределения полномочий разработка и реализация ПЗЗ и Правил благоустройства могут осуществляться на разных уровнях публичной власти. При этом сохранение регулирования внешнего облика в нескольких документах, относящихся к различным уровням управления, способно дополнительно осложнить согласование требований и обеспечить их взаимную несогласованность.

При сохранении установленного федеральным законодательством разграничения полномочий целесообразно обеспечить организационное и нормативное единство разработки ПЗЗ и Правил благоустройства, а при выборе уровня осуществления соответствующих полномочий — отдавать предпочтение муниципальному уровню, обладающему непосредственным знанием территориальных особенностей и практических потребностей городской среды.

Полнота, определённость и машиночитаемость градостроительных регламентов являются необходимыми условиями повышения правовой определённости, сокращения дублирующих административных процедур и повышения предсказуемости инвестиционно-строительного цикла. Они также формируют основу для цифровизации градостроительного регулирования и применения технологий искусственного интеллекта. Автоматизированная система не может проверить соответствие архитектурного решения требованиям, которые существуют только в форме субъективного представления должностного лица о том, каким должен быть внешний облик объекта. Для цифровой проверки необходимы заранее установленные,

однозначно сформулированные и измеримые параметры, с которыми можно сопоставить проектные решения.

При этом параметрическая модель должна рассматриваться не как инструмент унификации архитектурного облика, а как способ установления понятных территориальных правил, обеспечивающих баланс между публичными интересами, качеством городской среды и свободой архитектурного творчества. Чем более полно и точно требования к характеристикам застройки выражены в виде параметров, тем больше возможностей для их автоматизированной проверки и тем меньше необходимость передавать определение допустимого архитектурного решения на усмотрение отдельного должностного лица. Искусственный интеллект при этом может выступать инструментом проверки соответствия проектных решений установленным правилам, но не заменять собой необходимость предварительно определить сами правила.