

УДК 711.4

**Гусева Яна Алексеевна,**  
магистр факультета кадастра недвижимости  
и инфраструктуры пространственных данных,  
ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Guseva Yana Alekseevna  
master of Real Estate Cadastre's  
and Spatial Data Infrastructures Faculty,  
State University of Land Use Planning

Научный руководитель:  
**Бородина Ольга Борисовна,**  
к.э.н., доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования,  
ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»  
Borodina Olga Borisovna,  
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor  
of the Department of Real Estate Cadastre and Land Use,  
State University of Land Use Planning

**МЕТОДИКА ФОРМИРОВАНИЯ  
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
THE METHODOLOGY OF FORMATION  
RULES OF LAND USE AND DEVELOPMENT**

**Аннотация.** В статье рассмотрена методика формирования правил землепользования и застройки (ПЗЗ) как систематизированный процесс, включающий последовательные этапы с четко определёнными целями, процедурами согласования и участием общественности. Анализируется нормативная основа, приводятся ключевые характеристики каждого этапа, акцентируется внимание на использовании современных аналитических инструментов и технологии пространственного моделирования.

**Abstract.** The article discusses the methodology for the formation of rules of land use and development as a systematic process involving successive stages with clearly defined goals, coordination procedures, and public participation. The normative framework is analyzed, the key characteristics of each stage are given, and attention is focused on the use of modern analytical tools and spatial modeling technology.

**Ключевые слова:** Правила землепользования и застройки, градостроительный кодекс РФ, муниципальное управление, зонирование, публичные слушания, пространственный анализ, ГИС-технологии.

**Keywords:** Rules of land use and development, urban planning code of the Russian Federation, municipal administration, zoning, public hearings, spatial analysis, GIS technologies.

Введение

Методика формирования правил землепользования и застройки представляет собой систематизированный процесс, состоящий из последовательных этапов, каждый из которых имеет определенные цели, содержание работ и результаты. Согласно статье 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, процесс разработки ПЗЗ регламентирован и включает установленные процедуры согласования и общественного участия [1]. Варламов А.А. и Антропов Д.В. определяют методику как «упорядоченную



последовательность операций, выполняемых в определённом порядке с использованием утверждённых инструментов и приёмов анализа, обеспечивающих получение обоснованного и непротиворечивого результата» [2]. Длительность разработки ПЗЗ составляет обычно 12-18 месяцев в зависимости от размера и сложности муниципального образования.

#### Основные этапы формирования ПЗЗ

##### 1. Этап принятия решения

Процесс начинается с принятия решения главой местной администрации о подготовке ПЗЗ, где устанавливаются этапы градостроительного зонирования, состав и порядок деятельности комиссии, сроки проведения работ. На этом этапе утверждаются порядок предложения от заинтересованных лиц и иные организационные вопросы. Решение публикуется в местных СМИ или размещается на официальном сайте муниципального образования [1].

##### 2. Аналитический этап

На данном этапе проводится сбор и анализ исходной информации о территории: кадастровые данные из ЕГРН, топографическая основа из ФФПД, границы зон ограничений (санитарно-защитные, водоохранные, охраняемые природные территории), данные о существующей застройке и инфраструктуре. Качество аналитической работы определяет последующее качество документа. На основе анализа составляется карта ограничений и проводится социально-экономический анализ [2].

##### 3. Концептуальный этап

Формируется концепция зонирования – состав территориальных зон (жилые, деловые, производственные, рекреационные и иные), их положение и основные параметры развития. Концепция согласуется с функциональными зонами генерального плана и отражает долгосрочное видение развития территории. Результатом этапа становится концептуальный документ-схема с характеристиками зон [2].

##### 4. Этап разработки проекта

Концепция превращается в детальный проект ПЗЗ, разграничивая территорию на конкретные зоны с нанесением на топографическую основу их границ. Для каждой зоны разрабатывается градостроительный регламент с разрешёнными видами использования, параметрами застройки и требованиями к инфраструктуре. Используются ГИС-технологии для пространственного анализа и проверки топологической целостности [2, 3].

##### 5. Этап проверки соответствия

Органы государственного строительного и земельного надзора проверяют соответствие проекта ПЗЗ требованиям нормативно-правовой базы, документам территориального планирования и кадастровым данным. При выявлении несоответствий проект возвращается комиссии для доработки [1, 3].

##### 6. Публичные слушания

Глава муниципального образования принимает решение о проведении публичных слушаний после получения проекта. Слушания проводятся комиссией и должны длиться не менее двух месяцев; заинтересованные лица направляют предложения и замечания. По итогам составляется протокол, замечания учитываются при доработке проекта [1].

##### 7. Финализация и утверждение

На основе результатов публичных слушаний комиссия дорабатывает проект и представляет главе администрации, после чего представительный орган утверждает ПЗЗ как нормативный правовой акт. ПЗЗ вступают в силу с момента опубликования [1].

##### 8. Регистрация

Утвержденные ПЗЗ направляются в Росреестр для внесения в ФГИС ТП, обновляются в локальных ИСОГД/ГИСОГД, размещаются на сайте муниципалитета и в открытом доступе [1, 3].



**Методические приёмы и особенности**

Внутри каждого этапа используются сравнительно-географический анализ, статистические методы, геоинформационное картографирование, моделирование сценариев развития, что обеспечивает обоснованность и непротиворечивость результата. Последовательность этапов не нарушается; возврат возможен только при обнаружении ошибок или несоответствий.

**Заключение**

Методика формирования ПЗЗ требует комплексного подхода к анализу территории, эффективной организации процесса согласования и учёта мнения населения. Применение современных аналитических и пространственных инструментов способствует повышению прозрачности и качества принимаемых решений [2, 3].

*Список литературы:*

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. 01.01.2025) // Информационно - правовая система «Консультант Плюс»/;
2. Варламов, А. А., Антропов, Д. В. Градостроительный анализ: теория и практика: учебное пособие / А. А. Варламов, Д. В. Антропов. – М.: Архитектура и строительство, 2022. – 180 с.;
3. Севастьянов, С. В. Практика разработки градостроительной документации : учебное пособие для вузов / С. В. Севастьянов. – СПб.: Наука, 2023. – 220 с.

