Градостроительство простыми словами: гид для практика

Памятка для специалистов: карта системы градостроительного регулирования — от планирования и зонирования до мастер-планов, КРТ и цифровых инструментов

Градостроительная деятельность — это система решений и документов, которые определяют, как развивается территория: от государственной политики и нормативной иерархии до конкретных параметров застройки участка. Эта памятка собирает основные ориентиры по теме — без лишней теории. В ней — примерно 25% базового модуля курса *«Современное градостроительство: правовые основы, территориальное планирование и цифровые технологии»*.

1. Из чего состоит система градостроительного регулирования

Направление объединяет шесть взаимосвязанных блоков. Каждый из них имеет собственную нормативную базу, но решения принимаются как единая система — изменение в одном блоке требует проверки остальных.

Блок системы	Что входит
Концепции и государственная политика	Модели развития (компактный город, полицентризм, устойчивое развитие), связь со стратегиями пространственного развития и национальными проектами
Правовая система	Иерархия градостроительных документов, полномочия РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления (ст. 6–8 ГрК РФ), земельно-имущественный блок (категории земель, ВРИ, ЗОУИТ, сервитуты)
Территориальное планирование и зонирование	Генеральный план, правила землепользования и застройки (ПЗЗ), проекты планировки и межевания (ППТ/ПМТ), градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)
Мастер-план	Стратегическая и проектная модель развития территории, перевод решений в генплан, ПЗЗ, ППТ и решения о КРТ
Комплексное развитие территорий (КРТ)	Виды КРТ, основания и процедура принятия решения, договор о КРТ, права и компенсации правообладателей
Цифровые технологии	ГИС, ТИМ/BIM, искусственный интеллект, информационные системы ФГИС ТП, ИСОГД и «Стройкомплекс.РФ»

2. Нормативно-правовая база

Все шесть блоков опираются на общую систему нормативных актов. Без понимания их иерархии специалист не может корректно квалифицировать ситуацию и определить, какой документ имеет приоритет.

Документ	Значение для практики
ГрК РФ	Основной кодекс: полномочия РФ, субъектов и МСУ (ст. 6–8), территориальное планирование и зонирование (ст. 23.1, 30–38, 57.3), комплексное развитие территорий (ст. 65–71)
ЗК РФ	Категории земель, виды разрешённого использования, зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), публичные сервитуты, изъятие участков
ЖК РФ	Применяется при расселении, предоставлении равнозначного жилья и защите жилищных прав в проектах КРТ
ГК РФ	Вещные права, сделки, сервитуты, возмещение убытков правообладателям
ФЗ № 172-ФЗ «О стратегическом планировании»	Связывает пространственные решения со стратегиями и государственными программами
ФЗ № 494-ФЗ и № 438-ФЗ	Современный механизм КРТ и его актуальные изменения 2023–2025 годов
ФГИС ТП, ИСОГД, «Стройкомплекс.РФ» (ПП РФ № 331, № 1389)	Цифровая инфраструктура для размещения и проверки градостроительных данных

Перечень не статичен: законодательство о градостроительной деятельности и КРТ регулярно обновляется. Детальный разбор каждого документа, актуальных поправок и практики их применения — отдельный блок курса.

3. Документы пространственного развития: кто за что отвечает

Документ	Роль в системе
Генеральный план	Долгосрочная пространственная модель: функциональные зоны и основные объекты муниципального образования
ПЗЗ	Регламенты использования участков: виды разрешённого использования, параметры застройки, ограничения
ППТ / ПМТ / ГПЗУ	Детализация планировочной структуры и параметров конкретного участка — основа для проектирования и разрешительных процедур

Мастер-план	Стратегическая и проектная модель развития; основа для последующих изменений генплана, ПЗЗ, ППТ и решений о КРТ
Решение и договор о КРТ	Юридическая основа реализации комплексного проекта: границы территории, основания, обязательства сторон, сроки

4. Кто принимает решения и кто участвует

- Российская Федерация — устанавливает общие правила, стратегии пространственного развития и государственные программы (ст. 6 ГрК РФ).
- Субъекты РФ — региональные нормативы, схемы территориального планирования, отдельные полномочия по КРТ (ст. 7 ГрК РФ).
- Органы местного самоуправления — генеральный план, ПЗЗ, ГПЗУ и большинство разрешительных процедур (ст. 8 ГрК РФ).
- Застройщики и инвесторы — реализуют проекты, в том числе в рамках мастер-планов и КРТ.
- Правообладатели и жители — главные стороны публичных слушаний, расселения и компенсаций.
- Проектировщики и операторы цифровых систем — готовят документацию, ведут ГИС- и ТИМ-модели, цифровые слои данных.

5. Сложные вопросы и типичные ошибки

Практика показывает: большинство конфликтов и задержек возникает не из-за сложности самой нормы, а из-за того, что её не проверили на стыке с другим документом или уровнем власти.

Ситуация	Что нужно проверить или сделать
Преобразование бывшей промзоны в жилой район	До разработки концепции — категория земли, территориальная зона по ПЗЗ, санитарно-защитные зоны, загрязнение грунтов, транспорт, обеспеченность школами и садами
Противоречие между генпланом и ПЗЗ по одной территории	Устраняется до выдачи ГПЗУ: нижестоящий документ не может менять решение генплана, иначе риск задержки или оспаривания ПЗЗ
Мастер-план новой застройки на набережной	Проверка водоохранных зон, режимов ОКН, транспортной доступности, парковок и сетей; внесение изменений в генплан/ПЗЗ и подготовка ППТ перед стройкой
В границы КРТ включены промзона и жилые дома	До торгов — определить вид КРТ, провести экологическое обследование, проверить аварийность, права жителей и рассчитать компенсации

Внедрение автоматической проверки ГПЗУ	Цифровой контур (ПЗЗ, ЗОУИТ, данные ЕГРН, ограничения ОКН, сети) помогает выявить конфликт, но итоговое решение остаётся административной процедурой

Подробный разбор причин каждой ошибки, судебной практики и алгоритмов их предотвращения — на курсе.

6. Проверьте себя за 1 минуту

Отметьте, на какие вопросы вы можете ответить уверенно прямо сейчас:

☐ Я могу назвать современные концепции пространственного развития и объяснить, как они влияют на градостроительные решения

☐ Я знаю, какие вопросы относятся к полномочиям РФ, субъекта РФ и муниципалитета (ст. 6–8 ГрК РФ)

☐ Я могу объяснить, как соотносятся генплан, ПЗЗ, ГПЗУ и ППТ/ПМТ между собой

☐ Я понимаю роль мастер-плана и могу назвать, в какие документы переводятся его решения

☐ Я могу назвать виды КРТ и основные этапы процедуры принятия решения

☐ Я знаю, какие цифровые системы используются в градостроительстве — ГИС, ТИМ, ФГИС ТП, ИСОГД

Если не на всё ответили уверенно — это нормально. В этой памятке — около 25% базового модуля курса. Остальное (детальный разбор нормативной базы и её применения, кейсы, алгоритмы анализа территории, разбор судебной практики по типовым ошибкам, практические задания и ответы на сложные вопросы из профессиональной деятельности) — на курсе.

Хотите разобраться в градостроительном регулировании полностью — с нормативной базой, кейсами, разбором ошибок и документом о квалификации?

Профессиональная переподготовка «**Градостроительство и территориальное планирование**» позволит получить организационно-управленческие, планово-экономические, производственно-технологические и эксплуатационные компетенции, необходимые для выполнения нового вида профессиональной деятельности в сфере градостроительства и территориального планирования.

Продолжительность 2 месяца, стоимость 64 900 руб.

Повышение квалификации «**Комплексное развитие территорий: от правовой базы до реализации проекта**» позволяет получить новые и усовершенствовать имеющиеся компетенции, необходимые для подготовки, сопровождения и реализации проектов комплексного развития территорий: от анализа правовой базы и территории до решения о КРТ, договора, экономики проекта, работы с участниками и контроля реализации.

Продолжительность 2 недели, стоимость 39 900 руб.

Повышение квалификации «**Современное градостроительство: правовые основы, территориальное планирование и цифровые технологии**» представляет собой углублённую программу с кейсами, детальным разбором нормативной базы, алгоритмами, судебной практикой, практическими заданиями и ответами на сложные вопросы из профессиональной деятельности по всем 6 модулям курса, с документом о повышении квалификации.

Продолжительность 2 недели, стоимость 39 900 руб.

Повышение квалификации «**Мастер-план и генеральный план в современном градостроительстве: от теории к практике**» охватывает правовые основы, особенности анализа территорий, взаимодействие с жителями и собственниками, экономические аспекты и необходимость контроля на всех этапах проекта.

Продолжительность 2 недели, стоимость 39 900 руб.

Экспресс-курс «**Градостроительная деятельность: нормативно-правовое регулирование, организация, цифровые технологии**» предполагает повышение навыков работы с новыми цифровыми технологиями и ознакомление с актуальными нормативно-правовыми вопросами в сфере градостроительной деятельности — для тех, кому нужно ориентироваться в теме и новой информации здесь и сейчас. С выдачей сертификата Университета Минстроя НИИСФ РААСН.

Продолжительность 2 недели, стоимость 24 900 руб.

Узнать подробнее и записаться: [контакты / сайт]