

EP3-тренды. Due Diligence:

оценка градостроительного потенциала участка,
учёт градостроительных ограничений



Вадим Котяев

директор по территориальному развитию
девелоперского направления ПГС

Due Diligence земельного участка

Ключевые блоки анализа и типовые вопросы

ПГС

ПРОСТО
ГЕНИАЛЬНО
СМЕЛО

1 Генплан



- Функциональная зона
- Планируемое развитие территории
- Ограничения и резервные территории
- Соответствие стратегии города/региона

2 Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)



- Территориальная зона
- Виды разрешенного использования (ВРИ)
- Предельные параметры
- Условия разрешения ввода
- Перспективы изменения

3 ГПЗУ



- Граница и пятно застройки
- Предельные параметры
- Ограничения в пределах ЗУ
- Требования к строительству
- Возможность получения

4 ВРИ и параметры застройки



- Основные и условные ВРИ
- Этажность, высота
- Плотность застройки и ОКС
- Отступы
- Плотность
- Иные параметры

5 Документация по планировке территории



- ППТ / ПМТ
- КРТ
- Красные линии
- Сервитуты
- Территории размещения объектов (дороги, сети и др.)
- Возможное изъятие ЗУ

6 История территории



- Предыдущие виды использования
- Архивные материалы и планы
- Сведения о правообладателях
- Судебные споры и риски
- Перспективные проекты в окружении

7 ЗОУИТ и специальные ограничения



- Природоохранные территории
- Санитарные и водоохранные зоны
- Охранные зоны объектов
- Зоны подтопления
- Иные ограничения (не только ЕГРН)

8 Объекты культурного наследия и археология



- Наличие ОКН и их зон охраны
- Археологические ограничения
- Требования к режимам использования
- Согласования и сроки

9 Инженерные сети



- Наличие и мощность сетей
- Точки подключения
- Технические возможности
- Необходимость реконструкции
- Лимиты и согласования
- Согласования и стоимость

10 Транспортная инфраструктура



- Существующая обеспеченность
- Планируемые объекты (развязки, дороги, станции)
- Доступность и подъездные пути
- Нагрузка на улично-дорожную сеть
- Общественный транспорт

11 Социальная инфраструктура



- Наличие и обеспеченность
- Планируемые объекты (школы, детсады, медицина, спорт)
- Пешеходная доступность
- Нагрузка на действующие объекты

13 Рынок и окружение



- Анализ конкурентного окружения
- Текущие и планируемые проекты
- Спрос и потенциальная аудитория
- Ценовые ориентиры
- Факторы, влияющие на ликвидность

15 Оборона и безопасность



- Связь
- Кабельные линии
- Военная коммунальная инфраструктура

14 Природоохранные ограничения



- ООПТ и их режимы
- Зеленые насаждения (в т.ч. ценные)
- Красные овраги
- Краснокнижные виды
- Экологические ограничения

Due Diligence земельного участка

Пример совмещения основных ограничений



Due Diligence земельного участка

Четыре ключевых вопроса для инвестиционного решения

ПГС

ПРОСТО
ГЕНИАЛЬНО
СМЕЛО

1

Что и сколько можно построить?

Функция, объём, параметры, срок строительства



-  ВРИ и параметры застройки
-  Площадь и ТЭП
-  Функция и формат
-  Срок строительства

2

За какой срок можно реализовать этот объём на рынке?

Спрос, скорость продаж, целевая аудитория, конкуренция



-  Анализ спроса и макрорынка
-  Конкурентное окружение
-  Ценообразование
-  Прогноз срока реализации

3

За какой срок участок можно вовлечь в градостроительный оборот?

Процедуры, согласования, изменения, риски



-  Изменения ПЗЗ, ППТ, ВРИ
-  Получение ИРД
-  Срок согласований
-  Ключевые риски и стоп-факторы

4

Каких ресурсов потребует подготовка участка, строительство и реализация проекта?

CAPEX, градпроработка, сети, строительство, продажи



-  Предпроектная проработка
-  Подготовка участка и инженерия
-  Строительство
-  Реализация (продажи, маркетинг)
-  Общий объём инвестиций

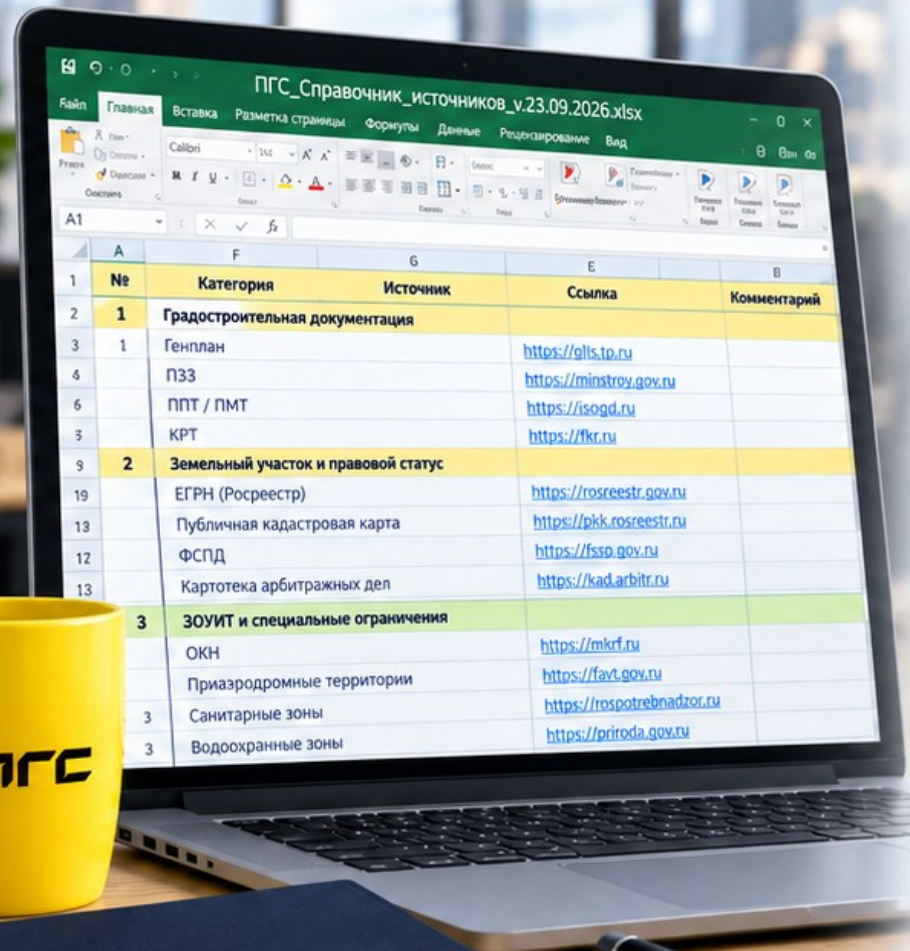
Справочник источников ПГС

Единая база ссылок по открытым данным для Due Diligence земельного участка

ПГС

ПРОСТО
ГЕНИАЛЬНО
СМЕЛО

участок → градпланирование → ограничения → инженерия → окружение → история → девелопмент → рынок → спрос → аналитика → право



1

Градостроительная документация



Генплан, ПЗЗ, ППТ/ПМТ, КРТ, красные линии, ВРИ и параметры



- РГИС субъекта РФ >
- Официальный сайт администрации >
- ФГИС ТП (ЕГРЗ) >

2

Земельный участок и правовой статус



Права, ограничения, категория, вид разрешённого использования



- ЕГРН (Росреестр) >
- Публичная кадастровая карта >
- ФСПД (fssp.gov.ru) >
- Картотека арбитражных дел >

3

ЗОУИТ и специальные ограничения



ОКН, приаэродромные, санитарные, водоохранные зоны и др.



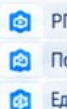
- РГИС / ИСОГД >
- Публичная кадастровая карта >
- Единый гос. реестр ОКН >
- Минприроды России >

4

Инженерная инфраструктура



Сети, технические условия, вынос/переустройство, ливнёвка



- РГИС / ИСОГД >
- Порталы РСО >
- Единая цифровая платформа «Россети» >

5

Территория и окружение



Транспортная и соц. инфраструктура, текущая и прогнозная нагрузка



- Яндекс.Карты / Google Maps >
- РГИС / ИСОГД >
- Геопорталы субъектов РФ >

6

Физические характеристики



Рельеф, геология, гидрология, риски подтопления, защитные мероприятия



- Публичная кадастровая карта (рельеф) >
- Геопорталы субъектов РФ >
- Единый фонд геологической информации >

7

Природно-охранные ограничения



ООПТ, зелёные насаждения, краснокнижные виды



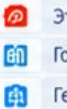
- Минприроды России >
- РГИС / ИСОГД >
- Региональные реестры ООПТ >

8

История территории



Исторические карты, архивы, ранее согласованные проекты



- ЭтоМесто >
- Государственные и городские архивы >
- Геопорталы субъектов РФ >

9

Рынок и окружение



Текущие проекты, цены, спрос, конкуренты



- ЦИАН >
- Яндекс.Недвижимость >
- ДОМ.РФ (аналитика) >

10

Судебная и правоприменительная практика



Споры по ЗУ, ОКН, изъятие, КРТ, градостроительные ограничения



- Картотека арбитражных дел >
- Суды общей юрисдикции (ГАС «Правосудие») >
- КонсультантПлюс >

11

Аналитика и методология



Исследования рынка, стандарты, методики, отраслевые обзоры



- ДОМ.РФ (аналитика) >
- Минстрой России >
- КонсультантПлюс >



Полный перечень источников — в Excel

ПГС_Справочник_источников_v.23.09.2026.xlsx

Справочник источников
для Due Diligence

1

Кейс 1

ППТ меняет инвестиционный вывод

Фрагмент ППТ

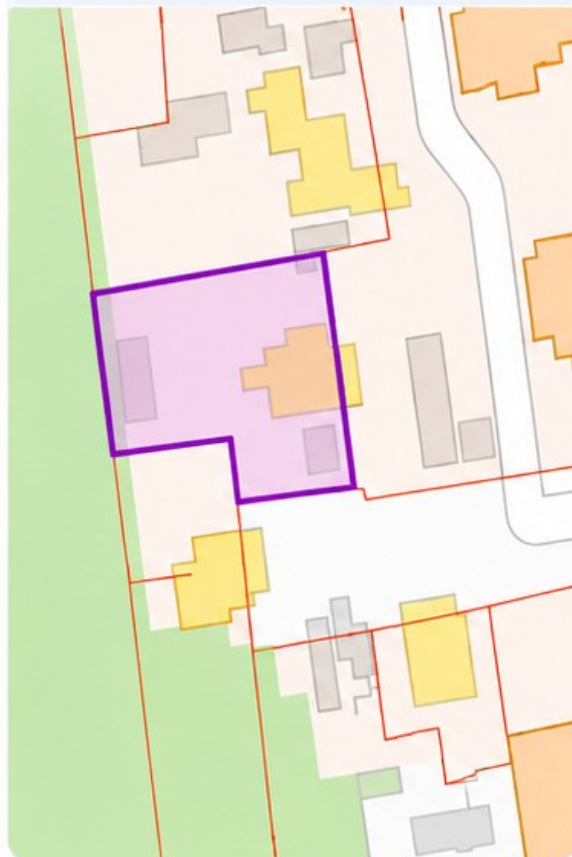
Планировка территории (М 1:1000)



Согласно ППТ —
территория для
благоустройства

Локализация рассматриваемого участка

Кадастровая карта (условно)



Даже при подходящей зоне и ВРИ содержание ППТ может изменить инвестиционный вывод.

2

Кейс 2

ППТ по территории в целом меняет потенциал соседнего участка



ППТ
на весь район

- ✓ Планировка территории
- ✓ Баланс территории
- ✓ Размещение объектов социальной инфраструктуры
- ✓ Транспортная и парковочная инфраструктура



Рассматриваемый
участок

Существующий ЖК

Социальная
инфраструктура

Парковки

Бывшая
промтерритория



Ожидание:
~200 000 м²



Предварительно:
~25 000 м²



Нужно анализировать не только ПЗЗ участка, но и всю территорию: что предусмотрено ППТ и что уже фактически реализовано.

Due Diligence земельного участка

Пример совмещения основных ограничений



Спасибо за внимание!

Вадим Котяев

директор по территориальному развитию
девелоперского направления ПГС



@DEVT_PRACTICES