

Участки в зонах затопления и подтопления: расчёт по 84 регионам России

Мы сопоставили все установленные зоны затопления и подтопления с земельными участками и зданиями. С 4 августа 2026 года строить дома в границах таких зон запрещено: закон № 301-ФЗ изменил ст. 67.1 Водного кодекса.

3 746 637 земельных участков полностью или частично в границах установленных зон затопления и подтопления, 84 региона

2 573 267 из них без зданий — 69 %. Строить дом в границах зоны с 4 августа 2026 года нельзя

3 133 661 участков, где зона занимает 95 % площади и больше

1 184 999 оказались бы вне зоны подтопления, если провести её по правилу 2024 года — полосой 50 м вдоль зоны затопления; из них без зданий 791 771

99 505 участков и 29 388 жилых домов попадут в зону в 13 регионах, где зон подтопления пока нет или почти нет, если их установят полосой 50 м

По видам использования

Вид	В зонах	Без зданий
Личное подсобное хозяйство	1 004 845	662 075
Индивидуальное жилищное строительство	963 619	594 999
Садоводство, дачи	632 329	433 155
Остальные виды	1 145 844	883 038
Всего	3 746 637	2 573 267

Больше всего участков в зонах

Регион	В зонах	Без зданий
Краснодарский край	502 867	352 135
Свердловская область	196 541	154 318
Республика Дагестан	195 204	127 261
Ростовская область	155 138	120 612
Самарская область	154 708	108 974
Московская область	114 606	78 806
Красноярский край	112 511	81 077
Нижегородская область	110 573	65 842
Республика Башкортостан	104 840	66 302
Приморский край	88 932	65 217

Все 84 региона — в таблице Excel, карты и примеры по регионам — на странице исследования на gisls.ru.

Расчёт сервиса ГИСЛС (gisls.ru) по общедоступным сведениям в сети Интернет: зоны с особыми условиями использования территорий, земельные участки, здания. Сведения собраны в июне — октябре 2026 г., расчёт — 3 октября 2026 г. При использовании данных — ссылка на сервис ГИСЛС (gisls.ru).

Что запрещено

«В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства (за исключением строительства сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод)» — ч. 3 ст. 67.1 Водного кодекса РФ, п. 1 в ред. Федерального закона от 04.08.2026 № 301-ФЗ.

Правило 2024 года

«Границы зон подтопления устанавливаются параллельно границам зон затопления на расстоянии 50 метров от них для рек, ручьев, озер, водохранилищ» — Положение о зонах затопления, подтопления (утв. постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 № 360), п. 2 в ред. от 24.05.2024, действует с 5 июня 2024 г.

Как считали

Участок в зоне

зона занимает не меньше 10 м² участка. Меньшее пересечение — касание по краю, погрешность границ.

Вид зоны

по названию: «зона затопления», «зона подтопления» (сильного, умеренного, слабого). Чужие зоны со словом «затопление» в названии, например охранные зоны газопроводов, не учитывались.

Без зданий

на участке нет здания или объекта незавершённого строительства с границами на карте. Дома без границ на карте не видны, поэтому это число может быть немного завышено.

Регион

по кадастровому номеру участка; бывшие автономные округа — в составе нынешних субъектов. В Москве установленных зон в открытых сведениях на дату расчёта нет.

Правило 2024 года

считали участки, у которых вся часть в зоне подтопления лежит дальше 50 м от зоны затопления. Новое правило уже установленные зоны не меняет: их границы пересматривают по основаниям п. 19 Положения № 360. Это расчёт по действующему правилу, а не прогноз.

Регионы без зон подтопления

в 9 регионах зон подтопления нет совсем, в 4 их единицы. Посчитали участки и дома, которые окажутся в полосе 50 м вдоль зон затопления, если там установят зоны подтопления по действующему правилу.

Почему зон больше, чем у Росреестра

в открытых сведениях каждая зона затопления и каждая зона подтопления — отдельная запись, их 29 176. Росреестр называет 9 631 зону (13.03.2026), считая по своей методике. Поэтому единица расчёта — участок, а не зона.

Ограничения

учтены только зоны, сведения о которых есть в открытом доступе. Мы не утверждаем, что участок затопляется: он находится в границах установленной зоны, и на него распространяются её ограничения. Публикуем только сводные числа, без номеров частных участков.

Как ссылаться

«По данным сервиса ГИСЛС (gisls.ru)». Проверить участок по кадастровому номеру и посмотреть зоны на карте — gisls.ru/zona-zatopleniya.