

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Северный (Арктический) федеральный университет имени М.В. Ломоносова»  
Вышая школа экономики, управления и права  
(наименование высшей школы / филиала / института)

Костарев Марк Станиславович  
(ФИО обучающегося)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

38.03.04 Государственное и муниципальное управление  
(код и наименование направления подготовки / специальности)

Управление развитием территорий  
(наименование направленности образовательной программы (профиля / специальности / название магистерской программы))

Особенности реализации градостроительной политики в городе Северодвинске

(тема ВКР)

Утверждена приказом от «03» декабря 2024 года № 3990

Руководитель ВКР	19.06.2025	С.В. Лагунова, доцент, к.с.н.
Консультанты	19.06.2025	Д.Б. Яхяев, ассистент
Рецензент	19.06.2025	С.В. Лагунова, доцент, к.с.н.
Нормоконтроль	19.06.2025	С.В. Лагунова, доцент, к.с.н.
Руководитель ОПОП	20.06.2025	С.В. Лагунова, доцент, к.с.н.

Постановление ГЭК от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Признать, что обучающийся (-аяся)

М.С. Костарев  
(инициалы, фамилия)

выполнил(-а) и защитил(-а) ВКР с отметкой

(отметка прописью)

Председатель ГЭК

(подпись)

С.В. Засолоцкий  
(инициалы, фамилия)

Секретарь ГЭК

(подпись)

У.Е. Якушева  
(инициалы, фамилия)

Архангельск 2025

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
Северный (Арктический) федеральный университет имени М.В. Ломоносова

Высшая школа экономики, управления и права

**ЗАДАНИЕ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ВЫПУСКНОЙ  
КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ**  
**38.03.04 Государственное и муниципальное управление**

Тема ВКР «Особенности реализации градостроительной политики в городе  
Северодвинске»

Утверждена протоколом заседания кафедры от «03» декабря 2024 года, протокол № 4  
Обучающемуся Костареву Марку Станиславовичу  
Курс 4 Группа 171105

Срок сдачи обучающимся законченной работы «20» июня 2025 г.

Исходные данные к работе Цель работы – выявление ключевых проблем  
реализации градостроительной политики и разработка рекомендаций по  
совершенствованию градостроительных решений.

- Основные разделы работы с указанием вопросов, подлежащих рассмотрению.  
В первой главе рассмотрены теоретические основы градостроительной политики.  
Во второй главе описана реализация градостроительной политики в городе  
Северодвинске, изучена нормативно-правовая база, жилищная политика и  
выявлены основные проблемы. В третьей главе сформулированы практические  
предложения по совершенствованию градостроительной политики города,  
описаны этапы разработки интерактивной карты.

Базы проведения исследований (объекты)

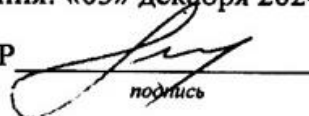
Администрация городского округа «Город Северодвинск», строительный отдел  
управления градостроительства и земельных отношений администрации города  
Северодвинска, архитектурный отдел управления градостроительства и  
земельных отношений администрации города Северодвинска, пресс-служба АО  
«ПО «Севмаш», дирекция по строительству жилья АО «ПО «Севмаш».

Перечень обязательных приложений к работе Приложения А-Г

Перечень графического материала 20 рисунков, 6 таблиц

Дата выдачи задания: «03» декабря 2024 г.

Руководитель ВКР

  
подпись

  
фамилия, инициалы

Задание принял к исполнению: «03» декабря 2024 г.

Обучающийся



Костарев М.С.

## РЕФЕРАТ

Костарев Марк Станиславович. Тема выпускной квалификационной работы: «Особенности реализации градостроительной политики в городе Северодвинске».

Руководитель ВКР – доцент кафедры государственного и муниципального управления, кандидат социологических наук, С.В. Лагунова. Консультанты ВКР – ассистент кафедры государственного и муниципального управления, Д.Б. Яхяев.

Выпускная квалификационная работа объемом 90 страниц содержит 20 рисунков, 6 таблиц, 23 источника.

Ключевые слова: градостроительная политика, моногород, Северодвинск, корпоративное строительство, жилищная политика, пространственное планирование, инфраструктура, устойчивое развитие.

Цель работы: выявление ключевых проблем реализации градостроительной политики и разработка рекомендаций по совершенствованию градостроительных решений.

Структура ВКР включает введение, три главы, заключение, список использованных источников.

В первой главе рассматриваются теоретические основы градостроительной политики. Во второй главе изучается реализация градостроительной политики в городе Северодвинске. В третьей главе разрабатываются практические предложения по совершенствованию.

Результаты исследования обсуждены и одобрены на кафедре государственного и муниципального управления Северного (Арктического) федерального университета им. М. В. Ломоносова, в управлении градостроительства и земельных отношений администрации Северодвинска в ходе прохождения преддипломной практики. Работа прошла апробацию на региональной научно-практической конференции «Актуальные проблемы развития северных территорий», которая состоялась 21 апреля 2025 года. Результаты исследования представлены в статье «История градостроительства

в России: историческая ретроспектива» / М. С. Костарев // Ломоносовские научные чтения студентов, аспирантов и молодых ученых. – 2025. Также результаты исследования были представлены в научной статье «Неформальные поселения и их влияние на городское развитие: международный и российский контекст» / С. В. Лагунова, М. С. Костарев // Государственное управление и право. – 2025.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	7
Глава 1 Теоретические основы градостроительной политики .....	9
1.1 Сущность градостроительной политики .....	9
1.2 Нормативно-правовая база градостроительной деятельности и анализ управления градостроительства и земельных отношений администрации Северодвинска .....	12
1.3 Корпоративное строительство в градостроительной политике моногородов.....	15
Глава 2 Реализация градостроительной политики в городе Северодвинске ..	20
2.1 Оценка градостроительной документации и пространственного планирования.....	20
2.1.1 Генеральный план .....	20
2.1.2 Правила землепользования и застройки.....	23
2.1.3 Местные нормативы градостроительного проектирования .....	26
2.1.4 Публичные сервитуты .....	27
2.1.5 Выявление правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости.....	29
2.1.6 выявление самовольно установленных объектов.....	31
2.1.7 публичные слушания, общественные обсуждения, публичные консультации .....	32
2.1.8 Концепция архитектурного облика проспекта Ленина .....	35
2.1.9 Правила благоустройства.....	36
2.1.10 Документация по планировке территорий.....	37
2.1.11 Реестры разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию жилых зданий .....	38

2.2 Жилищная политика и участие предприятий в строительстве .....	38
2.2.1 Состояние и структура жилого фонда .....	38
2.2.2 Динамика жилищного строительства по десятилетиям .....	41
2.2.3 Роль градообразующих предприятий в развитии города .....	44
2.3 Основные проблемы реализации градостроительной политики .....	49
Глава 3 Практические предложения по совершенствованию градостроительной политики .....	56
3.1 Предложения по улучшению управления и планирования .....	56
3.2 Повышение прозрачности и вовлечённости населения .....	58
3.3 Разработка и использование интерактивной карты для управления градостроительными процессами.....	59
Заключение .....	67
Список использованных источников .....	69
Приложение А .....	72
Приложение Б .....	77
Приложение В.....	79
Приложение Г .....	89

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительная политика является ключевым инструментом формирования городской среды, определяющим качество жизни населения, социально-экономическое и устойчивое развитие территорий. Особое значение она приобретает в моногородах, число которых на 2024 год составляет 313 единиц. [1] В них градообразующие предприятия играют решающую роль в экономике и социальной структуре. Северодвинск – яркий пример такого города, чьё развитие на протяжении десятилетий было тесно связано с судостроительной отраслью.

Актуальность исследования определяется необходимостью поиска новых подходов к управлению градостроительными процессами в условиях вызовов, характерных для моногородов: недостаточная жилищная обеспеченность, износ инфраструктуры, экологические проблемы и зависимость от ограниченного числа секторов экономики. В этом контексте изучение градостроительной политики Северодвинска предоставляет ценные данные для разработки практических рекомендаций, способных повысить устойчивость и привлекательность подобных муниципальных образований.

Целью данной работы является выявление ключевых проблем реализации градостроительной политики и разработка рекомендаций по совершенствованию градостроительных решений.

Для достижения цели в рамках исследования поставлены следующие задачи:

- изучить теоретические аспекты градостроительной политики и её особенности в моногородах;
- провести анализ исторического и современного развития градостроительной политики Северодвинска, включая разработку интерактивной карты для визуализации;
- оценить вклад градообразующих предприятий в развитие городской среды, с акцентом на корпоративное жилищное строительство;

— выявить основные проблемы градостроительной политики в Северодвинске и предложить меры для их решения.

Объектом исследования является градостроительная политика моногородов, а предметом — механизмы её реализации на примере города Северодвинска.

Практическая значимость работы заключается в разработке рекомендаций, которые могут быть использованы органами местного самоуправления и градообразующими предприятиями для повышения эффективности градостроительной политики. Кроме того, интерактивная карта, созданная автором в рамках исследования, может служить инструментом анализа и планирования городской среды.

Таким образом, настоящее исследование направлено на изучение комплекса вопросов, связанных с управлением градостроительными процессами в моногородах, с акцентом на использование современных подходов, включая цифровизацию данных, для обеспечения устойчивого развития городской территории.



## Глава 1 Теоретические основы градостроительной политики

### 1.1 Сущность градостроительной политики

Сперва предлагается рассмотреть варианты интерпретаций понятия «градостроительная политика», выделив для каждой теории зависимость от органов местного самоуправления.

Градостроительная политика представляет собой систему принципов, норм и мер, направленных на регулирование и развитие градостроительной деятельности. Разные научные источники трактуют это понятие по-разному, в зависимости от контекста и специфики исследования. Важным аспектом является взаимодействие градостроительной политики с местными органами власти, поскольку именно они играют ключевую роль в реализации градостроительных решений на конкретных территориях. [2] Предлагается проанализировать теоретические подходы к определению в таблице 1.

Таблица 1 – Анализ теоретических подходов к определению понятия «градостроительная политика»

Источник	Определение	Ключевые аспекты	Роль местных органов власти
Юрий Мхитарян, Помощник члена Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, член Экспертного совета по градостроительной деятельности при Комитете Госдумы по земельным отношениям и строительству, д.э.н., академик Международной академии информатизации [3]	Градостроительная политика — это система экономико-правовых принципов, норм и мер, определяющих состояние градостроительной деятельности в стране.	Устойчивое развитие территорий, учет экологических и социальных факторов, ответственность органов власти.	Органы местного самоуправления несут ответственность за обеспечение благоприятных условий для жизнедеятельности человека и имеют расширенные полномочия в области градостроительной деятельности. Важно целеполагание на законодательном уровне для эффективной реализации градостроительной политики.

С.Д. Митягин советник РААСН, доктор архитектуры, профессор [4]	Охарактеризована как научные основы территориально-градостроительной политики, направленные на создание безопасной и качественной среды жизнедеятельности.	Прогнозирование развития городов, экологические проблемы, междисциплинарные исследования.	Местные органы власти утверждают положения в составе градостроительной документации. Важна интеграция прогнозно-плановой и градостроительной деятельности на всех уровнях административного устройства государства для устойчивого развития.
Ураев Раиль Рауфович Башкирский государственный аграрный университет, г. Уфа	Понимается как стратегия и тактика целенаправленного регулирования процесса комплексного развития расселения и градостроительства.	Взаимосвязь архитектуры, организации и использования территории, поддержка законодательства.	Органы местного самоуправления готовят и утверждают документы территориального планирования и программы развития инфраструктуры, определяют градостроительную политику на своей территории, привлекают инвесторов и отчитываются перед населением.

В результате анализа таблицы можно сделать следующие выводы:

— ключевая роль местных органов власти: Местные органы власти являются основными субъектами, участвующими в регулировании и развитии городских территорий. Они отвечают за подготовку и утверждение документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, а также выдачу разрешений на строительство;

— необходимость взаимодействия: Эффективная градостроительная политика требует четкого взаимодействия между органами государственной власти и местного самоуправления. Важно разграничивать полномочия и

разрабатывать механизмы сотрудничества для достижения устойчивого развития территорий;

— учет мнения населения: Градостроительная политика должна учитывать мнение местного населения, а органы местного самоуправления должны отчитываться перед ним за результаты своей работы. Это способствует повышению доверия к власти и улучшению качества принимаемых решений.

Градостроительная политика направлена на обеспечение безопасности и создание лучших условий для жизнедеятельности человека, а также на гармонизацию норм права в градостроительной сфере. Она представляет собой составную часть политики органов государственной власти и местного самоуправления по вопросам пространственной организации территории. Градостроительная политика включает в себя совокупность решений органов государственной власти и (или) местного самоуправления, определяющих цели, принципы и характер градостроительной деятельности. [5] Далее считаем необходимым рассмотреть понятие градостроительной деятельности, так как градостроительная политика непосредственно направлена на её реализацию.

В п.1 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная деятельность раскрывается как «деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурного-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений». [6]

Анализ основополагающих принципов развития права показывает, что фундаментальное понятие «градостроительная деятельность» должно обладать существенными признаками. Очевидно, цель деятельности должна фокусировать организацию деятельности на то, чтобы обеспечивать безопасность и создавать лучшие условия для жизнедеятельности человека.

Таким образом, градостроительная деятельность – это деятельность по безопасному, устойчивому развитию территорий, обеспечению безопасности объектов капитального строительства и созданию лучших условий для жизни и деятельности человека. [3] Разобрав основополагающие определения рассматриваемой темы предлагается углубиться в правовые основы градостроительной деятельности и основу градостроительной политики.

## 1.2 Нормативно-правовая база градостроительной деятельности и анализ управления градостроительства и земельных отношений администрации Северодвинска

Основой градостроительной политики, реализуемой на территории Российской Федерации является Градостроительный кодекс Российской Федерации — кодифицированный нормативный правовой акт, регулирующий градостроительные и отдельные связанные с ними отношения на территории Российской Федерации. Он принят Государственной думой 22 декабря 2004 года и одобрен Советом федерации 24 декабря 2004 года.

Также существуют прочие документы федерального уровня, регулирующие градостроительную деятельность, например:

- Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 08.08.2024). Регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий и сооружений.

- Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

- Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 №363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

— Приказ Минстроя России от 19.02.2015 №117 пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

— Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».

Областная законодательная основа градостроительной политики в Архангельской области включает Закон Архангельской области от 01.03.2006 №153-9-ОЗ «Градостроительный кодекс Архангельской области» и иные нормативные правовые акты.

Муниципальные нормативно-правовые акты в области градостроительной политики представлены следующими документами: генеральный план, правила землепользования и застройки, местные нормативы градостроительного проектирования, публичные сервитуты, выявление правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости, выявление самовольно установленных объектов, публичные слушания, общественные обсуждения, публичные консультации, концепция архитектурного облика проспекта Ленина, правила благоустройства, документация по планировке территорий, реестры разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию жилых зданий. Подробнее они будут рассмотрены в пункте 2.1.

Градостроительной политикой в городе Северодвинска занимается специальный уполномоченный орган при администрации Северодвинска — управление градостроительства и земельных отношений (УГиЗО). Начальником управления до июня 2025 года являлся Туфанов Максим Алексеевич. На июнь 2025 года в управлении заняты 46 человек. Управление градостроительства и земельных отношений состоит из 4 отделов:

- строительный отдел;
- отдел архитектуры и градостроительства;

- отдел геодезии и геоинформационных систем;
- отдел по земельным отношениям.

Документом, регулирующим деятельность управления, является распоряжение администрации «Об утверждении Положения об Управлении градостроительства и земельных отношений Администрации Северодвинска». Документ регулирует общие положения, основные задачи управления, функции управления, права и ответственность, организацию деятельности управления, взаимоотношения, реорганизацию и ликвидацию.

Управление градостроительства и земельных отношений администрации Северодвинска выполняет широкий и сложный спектр задач, связанных с развитием городской среды. Оно отвечает за планирование, оформление, согласование и контроль всего, что связано с землёй, строительством и городской инфраструктурой.

Среди ключевых функций — подготовка документов для строительства и регистрации недвижимости, разработка и согласование градостроительных решений, проведение аукционов на земельные участки, формирование адресной и геоинформационной систем, предоставление десятков муниципальных услуг (в том числе разрешений и справок), а также техническое сопровождение работ (в сумме на сайте администрации чётко отражены 19 функций управления, многие из которых разделены на подпункты). Управление консультирует жителей и организации, ведёт работу с обращениями, координирует встречи с инвесторами и формирует предложения для бюджета и муниципальных программ.

Роль УГиЗО — важна, но и весьма рутинна. Оно скорее не создает идеи, а оформляет и регулирует реализацию чужих инициатив, обеспечивая юридическую чистоту и соответствие законодательству. По сути, это посредник между жителями, бизнесом и властью — с одной стороны, оберегающий порядок, с другой — ограниченный в манёвре жёсткими рамками регламентов. Также в моногородах, тем более таких как

Северодвинск ключевую роль играет корпоративное строительство, выполняемое градообразующим предприятием, имеющим зачастую более крупные капиталы и широкие возможности, нежели у администрации города.

### 1.3 Корпоративное строительство в градостроительной политике моногородов

Корпоративное строительство в градостроительной политике моногородов является важным аспектом, который влияет на социально-экономическое развитие и качество жизни населения. Градообразующие предприятия, играющие ключевую роль в этих процессах, не только обеспечивают рабочие места, но и активно участвуют в жилищном строительстве и развитии инфраструктуры.

Население большинства моногородов постепенно сокращается, особенно за счет оттока молодежи, стремящейся получить образование в престижных вузах, пользоваться современными сервисами и жить в условиях, насыщенных событиями. Это приводит к снижению числа молодых людей в промышленных городах и острой нехватке квалифицированных кадров на производствах. Многие, переехав в крупные города, уже не возвращаются, чтобы стать востребованными специалистами для промышленности. Однако города и градообразующие предприятия активно противостоят этой тенденции. Понимая, что местные территории являются основным источником кадров, компании усиливают инвестиции в их развитие, чтобы привлекать и удерживать специалистов.

Многие градообразующие предприятия играют ключевую роль в развитии жилищного фонда моногородов, служа одновременно драйверами социальной политики и стабилизаторами местного рынка труда. Примерами служат множество моногородов и их градообразующих предприятий, например:

— Норильск. Компания «ГМК Норильский никель» совместно с властями реализует флагманскую программу развития Норильска с общими

инвестициями 120 млрд рублей. В рамках программы планируется не только создать новый жилищный фонд, но и отремонтировать городскую инфраструктуру;

— Тобольск. Компания «СИБУР» после запуска в городе нового завода поставила задачу не только нанять на него новых специалистов, но и обеспечить им привлекательные условия для жизни. До 2030 года по заказу компании в городе построят несколько ЖК на 5 тыс. квартир;

— Мончегорск. «Кольская ГМК» и «Норникель» строят в этом моногороде жилой квартал для своих будущих сотрудников;

— Выкса. Компания «ОМК» совместно с региональными и муниципальными властями реализует программу развития города с инвестициями более 30 млрд рублей до 2028 года. Проекты включают создание медицинского кластера, строительство образовательного и туристического центра «Шухов-парк», обновление инфраструктуры и возведение жилых комплексов на 5 тыс. квартир до 2030 года [7];

— Фрязино — подмосковный «электронный» наукоград в 25 километрах от МКАД. Благодаря близости к Москве за последние годы во Фрязине появилось большое количество новой жилой застройки. Приток нового населения компенсировал отток местных жителей в Москву [8];

— Котово. Ранее градообразующим предприятием города было ОАО «Лукойл», но сейчас оно прекратило свою работу на территории района. Теперь на территорию Котовского района хочет войти новое химическое предприятие ООО «ЕвроХим-ВолгаКалий», которое уже осуществляет свою деятельность на территории Котельниковского района и желает разместить своё производство также и на территории Котово. В рамках программы повышения комфортности проживания в городе предлагается субсидировать строительные компании для проведения строительства жилых комплексов на территории Котово [9];

— Свободный (Амурская область). Проект жилого микрорайона. Его реализация началась в 2018 году и рассчитана на период до 2025 года, а



инициатором выступило правительство Амурской области и ООО «Жилой микрорайон» [10];

— Миасс. Производитель грузовых автомобилей стал ключевым инвестором жилого посёлка «Открытый Город», где его сотрудники смогут приобретать жильё на выгодных условиях при поддержке работодателя. В общей сложности проект планирует строительство порядка 55 тыс. кв. м жилья и около 30 тыс. кв. м социальной инфраструктуры;

— Верхний Уфалей. После закрытия «Уфалейникеля» в 2017 году город приближался к банкротству. Худшего сценария удалось избежать благодаря большому инвестпроекту строительства цинкового завода, который ООО «Полимет инжиниринг» реализует с 2020 года на площадке бывшего никелевого комбината [11];

В России таких примеров очень много, так как общее количество моногородов равняется 321 [12]. Из карты, на карте рисунке 1 видно, что в Архангельской области существует несколько моногородов. Среди них: посёлки Кизема, Октябрьский, города Онега, Коряжма, Новодвинск, Северодвинск, городское поселение Североонежск.

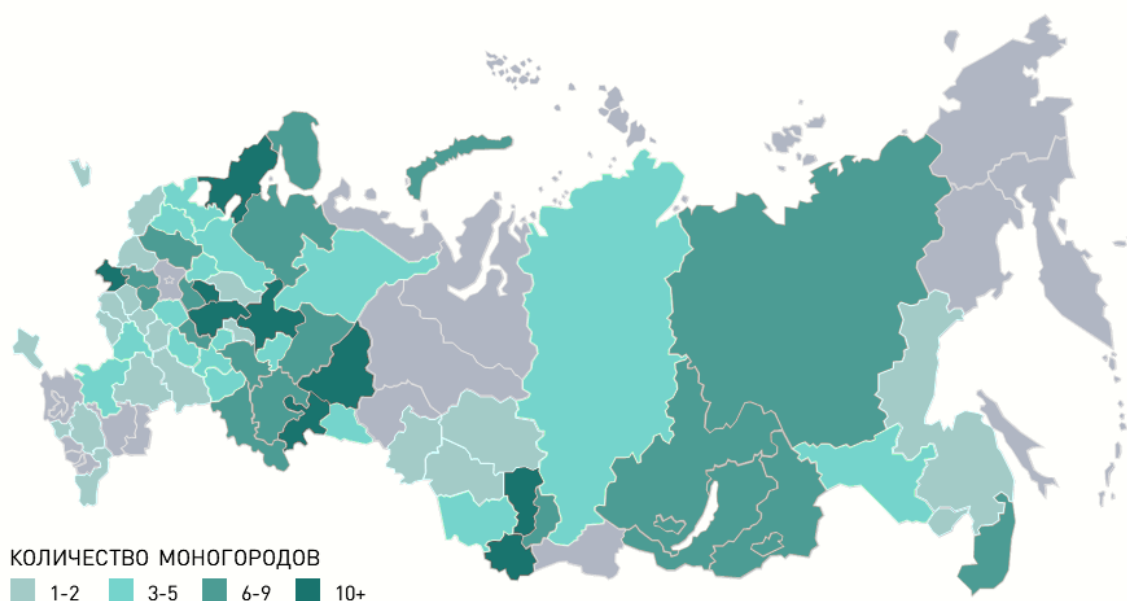


Рисунок 1 – количество моногородов по субъектам РФ

За рубежом также можно найти много удачных примеров участия крупных корпораций в градостроительстве. В Германии компания Siemens активно участвует в градостроительных проектах через инициативу «Умный город». Проект включает в себя разработку и внедрение технологий для устойчивого развития городской инфраструктуры, включая системы управления энергией, транспортом и коммуникациями. Siemens сотрудничает с местными властями для создания комфортной городской среды и повышения качества жизни жителей. General Electric реализует проекты по модернизации городской инфраструктуры в различных городах США, включая строительство новых жилых комплексов с использованием современных технологий. Компания активно внедряет решения для повышения энергоэффективности зданий и развития общественного транспорта, что способствует улучшению городской среды [13].

Одним из ключевых факторов успешного корпоративного строительства является интеграция бизнеса с местными властями. Это позволяет более эффективно решать проблемы городской инфраструктуры и повышать качество жизни населения. Важным аспектом является разработка мастер-планов развития моногородов, которые учитывают интересы как бизнеса, так и местных жителей [14].

Современные градообразующие предприятия все чаще принимают во внимание принципы устойчивого развития и корпоративной социальной ответственности. Они стремятся минимизировать негативное воздействие на окружающую среду и активно участвуют в социальных проектах. Это создает положительный имидж компаний и способствует их долгосрочному успеху.

Корпоративное строительство в моногородах представляет собой важный инструмент для решения жилищных проблем и улучшения социальной инфраструктуры. Градообразующие предприятия играют ключевую роль в этом процессе, реализуя проекты, направленные на создание комфортной городской среды. Успешный опыт таких предприятий демонстрирует важность интеграции бизнеса с местными властями и

активного участия в социальных инициативах для достижения устойчивого развития моногородов.

## Глава 2 Реализация градостроительной политики в городе Северодвинске

### 2.1 Оценка градостроительной документации и пространственного планирования.

В пункте 1.2 был рассмотрен перечень нормативно-правовых актов муниципального уровня, регулирующих градостроительную политику. Далее предлагается рассмотреть современную градостроительную политику с точки зрения предоставленных на сайте документов, разделив анализ на подпункты. Документы будут рассмотрены и проанализированы в том же порядке, как они представлены на официальном сайте города [15].

#### 2.1.1 Генеральный план

Генеральный план города Северодвинска демонстрирует преимущество традиционного градостроительного подхода, сосредоточенного на сохранении существующей пространственной структуры, реконструкции дорожной сети и приведении инфраструктуры к нормативным требованиям. Запланированы строительство и модернизация 38,35 км автодорог, включая как продолжение и продление ключевых городских магистралей, так и реконструкцию мостов и улиц, играющих стратегическую роль в транспортной связности города. Однако указанные меры имеют ограниченный характер и не сопровождаются развитием альтернативных видов транспорта, таких как велосипедная инфраструктура, общественный транспорт и транспортно-пересадочные узлы. Это создаёт угрозу усугубления существующих транспортных проблем, включая перегруженность магистралей в часы пик, дефицит парковочных мест и отсутствие условий для снижения зависимости от индивидуального автотранспорта — особенно актуальное для компактного моногорода, лишённого возможности пространственного расширения.

Также, стоит отметить, что г. Северодвинск сотрудничал с Обществом с ограниченной ответственностью «Научно-Исследовательский Институт Перспективного Градостроительства», располагающемся в Санкт-Петербурге. Специалисты исследовательского института по муниципальному заказу подготовили крупную и подробную исследовательскую работу, в которой были представлены проект генерального плана городского округа Архангельской области «Северодвинск», а также текстовые материалы по обоснованию изменений в генеральный план, приложенные подробные цифровые чертежи местности с легендой. Сумма тендера составила 2581249 руб. 00 коп. Номер тендера: 1024200000223000001. Позже было проведено экспертное интервью со специалистами управления градостроительства и земельных отношений г. Северодвинска.

Вследствие экспертного интервью у специалистов из архитектурного отдела УГиЗО администрации Северодвинска была получена довольно чёткая точка зрения в отношении генплана. Специалист отметил, что генплан несовершенен, примерно раз в год вносятся изменения и правки. Несмотря на то, что генплан разработан внешним подрядчиком, сотрудничество с НИИ велось плотное, генплан разрабатывался на основе старого. Есть также определённые нормы и правила, на основании которых в том числе шла разработка. Также в разговоре специалист отметил, что сейчас в управлении стараются уйти от точечной застройки и на целые кварталы разрабатывается план комплексного развития территорий с разработкой сопутствующей документации.

Экологическая политика в генплане сведена к озеленению лицевых участков и поддержанию элементов водоотведения, но не включает комплексного подхода к устойчивому развитию: отсутствует учёт экокоридоров, биоразнообразия, адаптации к изменению климата и применения "зелёных" стандартов в строительстве. Не предусмотрены инструменты мониторинга загрязнения или интеграции природоохранных мер

с промышленным развитием, несмотря на высокую экологическую нагрузку, характерную для монопрофильных городов.

Пространственная структура сохраняется без значительных трансформаций, что отражает консервативный подход к развитию территории. Такой выбор оправдан с точки зрения стабильности, однако не отвечает современным градостроительным трендам, ориентированным на полицентричность, принципы "15-минутного города" и смешанное функциональное использование. Неадаптивный подход в планировании мешает социальным и экономическим преобразованиям города.

Дополнительной проблемой является неудобный формат представления графических материалов генплана: карты представлены в избыточно высоком разрешении и объёме, что затрудняет их использование не только для населения, но и для профессионального анализа. Это снижает доступность и прозрачность проектных решений. Некоторые карты представлены в формате 19061 на 13747 пикселей (см. рисунок X). Представленная карта в оригинальной величине имеет объём 108,5 мегабайтов, что крайне усложняет быстрое и лёгкое взаимодействие с картой на типичном экране 16:9 (1920x1080 пикселей). На карте присутствует легенда, отображающая значения всех графических элементов, однако из-за размеров и расположения информации на карте, её использование не только обычным заинтересованным жителем, но и профессионалом окажется затруднительным (рисунок 2).

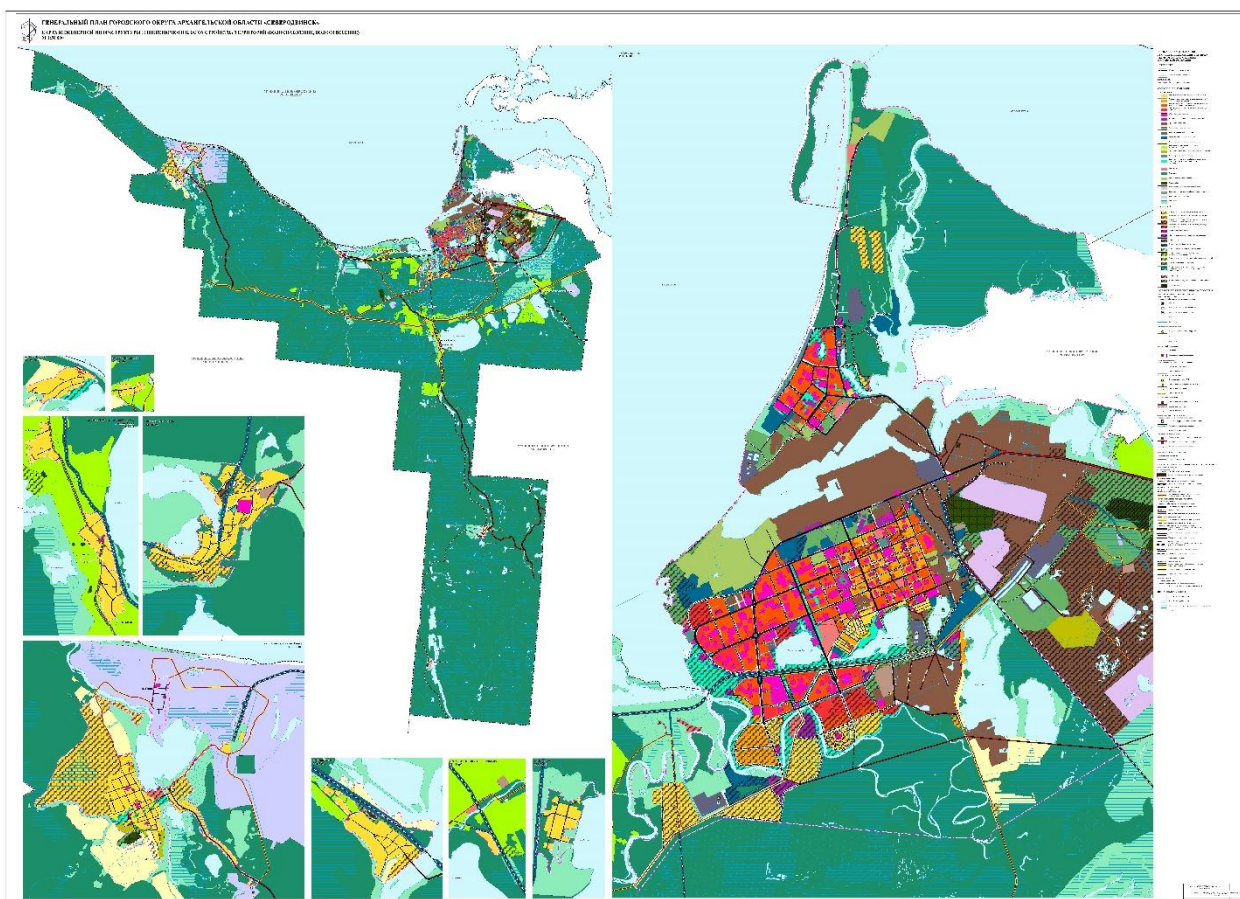


Рисунок 2 – карта инженерной инфраструктуры Северодвинска в масштабе 1:50000 (одно из графических приложений генерального плана города Северодвинска)

Таким образом, генеральный план Северодвинска отражает модернизацию инфраструктуры в рамках традиционной парадигмы, однако не учитывает вызовы устойчивого развития, структурных изменений в экономике моногородов и современные подходы к пространственному и транспортному планированию. Отсутствие комплексной стратегии диверсификации городской функции и повышения устойчивости к внешним шокам сохраняет уязвимость территории, зависящей от одного градообразующего предприятия.

## 2.1.2 Правила землепользования и застройки

Проект правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Северодвинска представляет собой нормативно выверенный документ, сформированный на основе актуального законодательства Российской Федерации, включая

Градостроительный и Земельный кодексы РФ, Федеральный закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», а также классификатор видов разрешенного использования (ВРИ), утвержденный приказом Росреестра № П/0412. Эти документы формируют обязательный правовой режим, охватывающий всех участников градостроительного процесса – от органов власти до частных застройщиков.

В функциональной структуре ПЗЗ Северодвинска реализована детализированная система зонирования, включающая более 30 типов территориальных зон. Среди них – жилые (Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4 и их подтипы), общественно-деловые (ОД-1 – ОД-6), производственные (П-1 – П-1-2), а также коммунальные, транспортные, рекреационные, сельскохозяйственные и специальные зоны (СН-1 – СН-5). Основу составляет иерархическая модель, в рамках которой каждая зона наделена определённым набором разрешённых, условных и вспомогательных видов использования. Прописаны ключевые параметры: допустимая плотность застройки, этажность, минимальные размеры участков, отступы от границ, включая элементы застройки (балконы, пристройки и пр.).

Так, например, зона Ж-1 – индивидуальной жилой застройки – допускает возведение зданий до трёх этажей, с плотностью не более 40% и минимальной площадью участка 600 м<sup>2</sup>. Условно разрешены объекты общественного питания, религиозные, досуговые, а также объекты охоты и рыболовства. Это указывает на наличие гибкости в подходе к моделированию пространственного развития при сохранении базовой жилой функции.

Градостроительные регламенты, закреплённые в ПЗЗ, выполняют роль технического паспорта территории. Они содержат точные параметры застройки для каждой зоны: высота зданий, отступы от красных линий, коэффициенты плотности. Примером может служить зона Ж-1-1, где отступ от красной линии должен составлять не менее 3 метров, а плотность застройки – не превышать 50%. Для встроенных магазинов в этой зоне разрешены объекты площадью до 5000 м<sup>2</sup>, высотой до трёх этажей и с аналогичной



плотностью. При этом застройщик обязан обеспечить нормативное количество парковок, благоустройство, соответствие архитектурным, санитарным и противопожарным нормам. Установлены строгие запреты на строительство за пределами красных линий и размещение капитальных объектов в зонах общего пользования.

Значительное внимание в ПЗЗ уделено зонам с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), регламентируемым статьями 58–66 Градостроительного кодекса РФ. Это – водоохранные зоны, санитарные зоны промышленных предприятий, охранные зоны объектов культурного наследия, инженерной защиты, кладбищ, а также режимные зоны Министерства обороны. Для Северодвинска, как судостроительного и военного центра, подобные зоны играют ключевую роль в пространственном планировании. Однако выявляется важный недостаток: отсутствие аналитической карты конфигурации ЗОУИТ и нераскрытые потенциальные конфликты между их размещением и перспективным градостроительным развитием, особенно в отношении наложения санитарных ограничений на ценные градостроительные участки.

Механизмы изменения ПЗЗ регламентированы главой 5 соответствующего документа. Предусмотрено право на инициативу со стороны органов власти, граждан и юридических лиц. Изменения касаются корректировки границ территориальных зон, видов разрешённого использования и иных параметров. Все предложения проходят обязательное рассмотрение профильной комиссией и публичные слушания. Важной чертой является наличие открытых цифровых платформ – ГИС «Земля» и официальный сайт администрации – где информация о ПЗЗ и изменениях доступна в режиме онлайн.

Тем не менее, в стратегическом и пространственном отношении документ страдает от явной неполноты. Отсутствует пространственная концепция развития города (модели кластеризации, центр-периферийной структуры, идеи компактности). ПЗЗ не интегрирован в региональную или

федеральную повестку – такие инициативы, как формирование «комфортной городской среды», остаются за рамками анализа. Не обозначены сценарии трансформации города в условиях депопуляции, арктической специфики и деиндустриализации. Таким образом, документ оказывается консервативным, преимущественно реактивным инструментом управления пространством, а не проактивным механизмом планирования будущего.

Среди основных преимуществ ПЗЗ Северодвинска можно выделить высокую степень регламентации и проработки норм, гибкость в определении ВРИ, сохранение оборонной функции города и открытость процедур общественного участия. Документ обладает высоким уровнем технической точности, определяя параметры отступов, плотности, этажности, размещения объектов и т. д.

ПЗЗ Северодвинска может быть полезен для других монопрофильных городов с ярко выраженной промышленной или оборонной спецификой – таких как Снежинск, Заречный, Зеленогорск. Он способствует сохранению санитарной и пространственной устойчивости. Однако его применимость оказывается ограниченной в моногородах с потенциалом к культурной, сервисной или туристической трансформации (Каргополь, Тотьма), а также в условиях быстро меняющихся социально-экономических моделей, где требуется гибкость и допускается смешанная застройка.

ПЗЗ Северодвинска представляет собой пример технически безупречного, но стратегически узкого градостроительного документа. Он чётко структурирует правовой режим территорий, задаёт рамки допустимого, но не формирует видения будущего. Это инструмент упорядочивания, а не развития – каркас без концепции.

### 2.1.3 Местные нормативы градостроительного проектирования

Местные нормативы градостроительного проектирования регулирует Постановление Администрации Северодвинска № 266-па от 10.08.2017 года «Об утверждении порядка подготовки, утверждения местных нормативов

градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск» и внесения изменений в них».

На сайте допущена ошибка, которая может ввести в заблуждение. В дате принятия решения указан 2027 год, который пока что не настал. (см рисунок 3)

---

Решение городского Совета депутатов № 9 от 26.10.2027 года «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск»  
Опубликовано: 20.06.2024

---

### Рисунок 3 – Ошибка на сайте в разделе «Местные нормативы градостроительного проектирования»

#### 2.1.4 Публичные сервитуты

Сводную таблицу по всем доступным на сайте документам о публичных сервитутах предлагается рассмотреть в приложении Б

С юридической точки зрения сервитут – это разумный компромисс. Земельный кодекс РФ прямо предусматривает его использование для общественно значимых целей: прокладки инженерных сетей, обеспечения доступа к объектам инфраструктуры и других муниципальных нужд. В отличие от изъятия земель, сервитут не лишает собственника прав на участок, а лишь накладывает временные ограничения. Например, владелец территории, по которой проходит новая кабельная линия, сохраняет свой надел, но обязан допускать к нему обслуживающие бригады. При этом, если его интересы существенно затрагиваются, он может рассчитывать на компенсацию.

Экономическая целесообразность такого подхода очевидна. Северодвинск, как растущий город, нуждается в постоянном обновлении коммуникаций: замене устаревших ЛЭП, подключении новых микрорайонов, модернизации систем ЖКХ. Оформление каждого участка в собственность или длительная аренда сделали бы эти процессы неподъемными для бюджета. Сервитут же позволяет оперативно решать задачи, минимизируя затраты.

Особенно это важно для линейных объектов – тех же электросетей или трубопроводов, которые могут пересекать десятки земельных наделов.

Географические особенности города также играют роль. Многие территории, особенно в районах новой застройки или вблизи ориентиров, не имеют четких кадастровых границ. В таких условиях сервитут становится единственным рабочим инструментом, позволяющим избежать юридических тупиков. Формулировки «относительно ориентира», которые встречаются в документах, отражают эту реальность – муниципалитету приходится действовать в условиях неидеального землеустройства, но сервитуты дают необходимую гибкость (таблица 2).

Таблица 2 – Общие данные по сервитутам

Критерий	Комментарий
Количество записей	19 записей о публичных сервитутах
Период	Данные охватывают период с марта 2024 года по апрель 2025 года.
Основные цели установления сервитутов	Эксплуатация и строительство объектов электросетевого хозяйства (наиболее часто встречается); строительство и эксплуатация сетей газоснабжения, водоотведения, тепловых сетей; реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов.
Распределение по типам объектов	<p>— Электросетевые объекты: 13 записей. Включают воздушные и кабельные линии электропередач, трансформаторные подстанции;</p> <p>— тепловые сети: 3 записи;</p> <p>— водоотведение: 2 записи;</p> <p>— газоснабжение: 1 запись.</p>
Географическое распределение	<p>— Основные локации: проспект Победы, ул. Двинская, ул. Республиканская, Солзенское шоссе, ул. Профсоюзная, район Кудьмы, район Ломносова, ул. Крымская, пр. Труда, Архангельское шоссе. Часто указываются приблизительные местоположения ("относительно ориентира");</p> <p>— наибольшая активность: Районы с высокой плотностью инфраструктурных проектов, такие как проспект Победы и его окрестности.</p>
Кадастровые номера	— Наличие данных: в большинстве записей указаны кадастровые номера, но в некоторых случаях встречаются отметки

	<p>"много" или "-", что указывает на отсутствие точных данных;</p> <p>— повторяющиеся номера: например, кадастровый номер 29:28:102006:11 встречается несколько раз, что свидетельствует о работе с одними и теми же участками в условиях разных публичных сервитутов.</p>
--	--

#### 2.1.5 Выявление правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Администрация Северодвинска осуществляет выявление правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), несмотря на возникновение прав до 31 января 1998 года.

Целью данной работы является обеспечение правовой защиты имущественных прав граждан и организаций. Регистрация ранее возникших прав необходима для беспрепятственного осуществления сделок, получения наследства, оформления разрешений на строительство, получения кредитов под залог недвижимости и разрешения межевых споров. Важно подчеркнуть, что государственная регистрация таких прав носит заявительный характер, не является обязательной и не влечёт за собой санкций, но существенно снижает риск юридических и имущественных конфликтов, в том числе мошенничества.

Внесение сведений в ЕГРН, включая контактную информацию правообладателей, обеспечивает оперативную коммуникацию с органами регистрации и упрощает согласование границ земельных участков. Консультации предоставляются по следующим направлениям:

— по жилым и нежилым помещениям — отдел муниципальной собственности (ул. Плюснина, д. 7, каб. 410, тел. 8(8184)58-70-21);

— по зданиям, сооружениям, объектам незавершённого строительства – отдел архитектуры и градостроительства (каб. 433, тел. 8(8184)58-02-04);

— по земельным участкам – отдел по земельным отношениям (каб. 114, тел. 8(8184)58-21-22).

На сайте представлены 63 сообщения о выявленных правообладателях ранее учтенного объекта недвижимого имущества. Все 63 документа, в основном, построены по следующей маске:

«Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Северодвинска в отношении ранее учтенного жилого помещения с кадастровым номером 00:00:000000:000 расположенного по адресу: Архангельская область, г. Северодвинск, ул. XXX, д. XXX, кв. XXX, в качестве правообладателя выявлен Фамилия Имя Отчество.

Лицо, выявленное в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, либо иное заинтересованное лицо вправе предоставить в письменной форме по адресу: 165401, Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Плюснина, д. 7, в форме электронного документа (электронного образа документа) на адрес электронной почты: kumi@adm.severodvinsk.ru возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимого имущества в течении 30 (тридцати) дней с момента опубликования настоящего сообщения.»

На основе изученной информации можно сделать некоторые выводы. Основная цель – повышение уровня правовой защищённости имущественных прав граждан и юридических лиц. Наличие актуальной информации в реестре обеспечивает юридическую чистоту сделок, упрощает процесс наследования, получения разрешений на строительство, оформления залогов, а также служит эффективным инструментом профилактики и разрешения земельных и межевых споров.

Практическая реализация положений закона осуществляется путём публикации сведений о выявленных правообладателях. Администрация

размещает официальные сообщения, в которых указывается кадастровый номер и адрес объекта, а также фамилия, имя и отчество лица, предположительно являющегося его владельцем. Структура сообщений стандартизирована и позволяет гражданам оперативно идентифицировать объект и реагировать при наличии возражений. В соответствии с установленным порядком, лицо, указанное в сообщении, либо иное заинтересованное лицо вправе направить письменные возражения в течение 30 календарных дней со дня публикации – как в бумажной, так и в электронной форме.

Важным аспектом процедуры является добровольный характер подачи заявления о регистрации ранее возникших прав, что исключает санкции за отсутствие регистрации. При этом внесение сведений в ЕГРН существенно повышает уровень правовой определённости и исключает возможные споры о праве собственности в будущем. Кроме того, указание контактных данных правообладателя (в том числе адресов электронной почты) в реестре позволяет органам регистрации прав направлять официальные уведомления и согласовывать границы земельных участков с соседями, что актуально при решении межевых вопросов.

Для упрощения взаимодействия с гражданами в Администрации Северодвинска организована консультационная поддержка в трёх направлениях: по вопросам жилых и нежилых помещений – отделом муниципальной собственности, по вопросам зданий и сооружений – отделом архитектуры и градостроительства, по земельным участкам – отделом по земельным отношениям.

#### 2.1.6 Выявление самовольно установленных объектов

Администрацией Северодвинска ведутся работы по выявлению и сносу (демонтажу) самовольно установленных объектов в соответствии с Постановлением Администрации муниципального образования «Северодвинск» от 26.02.2020 № 74-па «Об утверждении порядка сноса

(демонтажа) незаконно размещенных некапитальных объектов и самовольных построек на территории муниципального образования «Северодвинск» и положения о рабочей группе по сносу (демонтажу) незаконно размещенных некапитальных объектов и самовольных построек на территории муниципального образования «Северодвинск». На официальном сайте представлены 10 документов, посвященных выявлению самовольно установленных объектов. Это небольшие формальные предупреждения без конкретного адресата с предложением освободить муниципальную землю от нелегальной постройки, иначе она будет демонтирована силами города.

#### 2.1.7 публичные слушания, общественные обсуждения, публичные консультации

На официальном сайте в одноимённом разделе представлен перечень файлов, состоящий из 73 документов, среди которых присутствуют проекты решения, постановления главы, оповещения о начале общественных обсуждений, сводная информация о предложениях, экспозиция к общественным обсуждениям, прочее и заключения, которые предлагается рассмотреть.

Предлагается рассмотреть заключения в виде таблицы в приложении А. Исходя из собранной в таблице информации можно сделать следующие выводы:

- почти все слушания признаны состоявшимися, независимо от числа участников и наличия замечаний;
- большинство слушаний прошли без участия граждан – в 18 из 27 случаев участников не было;
- ряд проектов вызвал активную общественную реакцию: 327 обращений по проекту магазинов на Ломоносова/б. Строителей (10.09.2024) – все отклонены; 139 положительных обращений по магазинам в СНТ «Беломор» (17.07.2024) – учтены; 13 участников по изменению правил благоустройства (07.03.2024) – все предложения учтены;



- обращения жителей чаще отклоняются, если противоречат пункту 1.5 положения или не соответствуют другим нормативам;
- рекомендации и предложения учтены выборочно, даже при значительном количестве обращений;
- наиболее обсуждаемые темы: магазины, изменение градостроительных правил, планировка территорий и разрешения на отклонения от параметров застройки.

Наибольшую активность люди проявили в публичных слушаниях по поводу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в районе пересечения улицы Ломоносова и б. Строителей г. Северодвинска – «магазины». В итоге все 327 предложений были отклонены. При более детальном изучении ситуации оказалось, что владельцем и инициатором постройки там магазина является депутат горсовета Северодвинска (Рисунки 4, 5, 6).

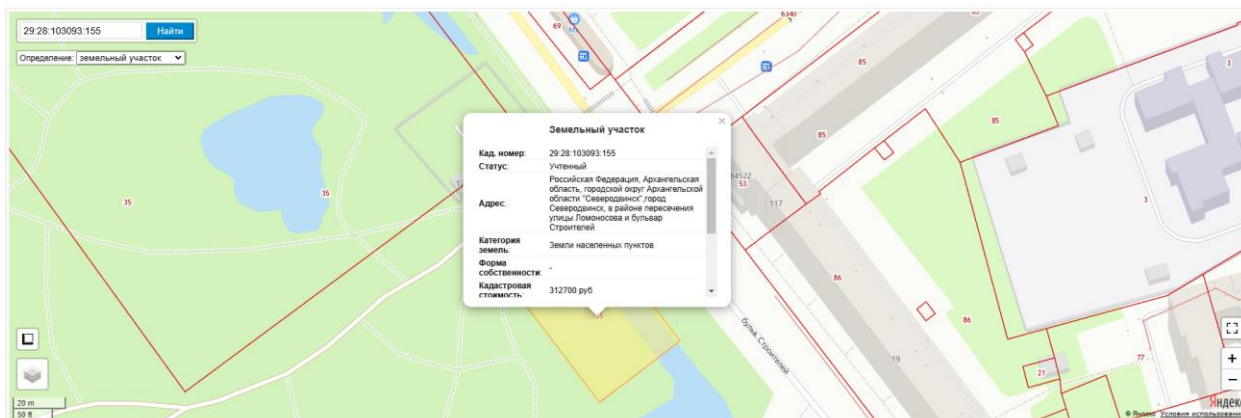


Рисунок 4 – Земельный участок на кадастровой карте



## 2.1.8 Концепция архитектурного облика проспекта Ленина

Постановление администрации Северодвинска от 29 марта 2023 года, утверждающее Концепцию внешнего архитектурно-художественного облика проспекта Ленина, представляет собой стратегический документ, интегрирующий историческое наследие, эстетические стандарты и современные градостроительные подходы. Эта концепция является важной частью политики города, направленной на сохранение уникальной идентичности, укрепление культурного каркаса и повышение туристической привлекательности.

Проспект Ленина, как первая улица Северодвинска, застроенная каменными зданиями в стиле советского монументального классицизма (сталинского ампира), обладает статусом архитектурного ансамбля, сформированного в середине XX века. Документ подчеркивает необходимость сохранения исторической преемственности, выделяя такие элементы, как ритмичность застройки, симметрия, использование декоративных элементов (лепнина, русты, портики) и светлая палитра цветов. Концепция устанавливает жесткие требования к параметрам застройки: этажность (4–5 этажей), высота зданий (до 23,4 м), использование штукатурки, запрет на мансардные этажи и остекление балконов на парадных фасадах.

Особое внимание уделяется гармоничному сочетанию новых объектов с исторической средой. Например, проекты реконструкции и строительства обязаны учитывать единый уровень высотных отметок, сохранять элементы декора и соблюдать правила тройного деления фасадов (цоколь, стена, карниз). Цветовые решения регламентированы таблицей RAL-цветов, где доминируют светлые тона, а белый цвет акцентирует архитектурные детали.

Благоустройство территории также подчинено единому стилю: малые архитектурные формы (скамейки, урны), ограждения и освещение выполнены в духе сталинского ампира. Подсветка фасадов, предусматривающая

немерцающий холодный свет, призвана подчеркнуть монументальность зданий, избегая визуального диссонанса.

Документ отражает стремление администрации Северодвинска балансировать между сохранением наследия. Упорядочение застройки предотвращает хаотичную урбанизацию, сохраняя эстетическую целостность проспекта Ленина – символа города. Историко-культурная ценность улицы, усиленная регламентами, становится ресурсом для развития туризма и формирования позитивного имиджа муниципалитета.

Концепция действительно является хорошим примером и инструментом сохранения архитектурного наследия и может быть применена во многих других моногородах, которые строились в те же временные периоды, что и Северодвинск, так как методы строительства и общие архитектурные тенденции были примерно одинаковы на многих территориях Советского Союза.

#### 2.1.9 Правила благоустройства

Решение городского Совета депутатов № 40 от 14.12.2017 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования «Северодвинск» (в редакции от 20.06.2024)

Правила содержат систематизированное описание обязательных стандартов благоустройства: от тротуаров и стоянок до архитектурной подсветки зданий и требований к утилизации отходов. Особое внимание уделено устойчивому озеленению: обязательная доля зеленых насаждений при строительстве, требования к качеству посадочного материала, компенсационное и защитное озеленение. В документ включены положения о санитарных нормах, противопожарных и экологических требованиях, опирающихся на действующие ГОСТы, СП и федеральное законодательство.

Значительное внимание в Правилах отведено вопросам участия общества и бизнеса в формировании городской среды. Прямо оговариваются формы вовлечённости хозяйствующих субъектов, включая инвестиции в

проекты благоустройства, участие в архитектурных конкурсах и обеспечение уборки общественных пространств. Таким образом, документ выполняет не только регулирующую, но и стимулирующую функцию.

Правила предполагают стандартизацию элементов городской среды: указаны типы ограждений, критерии освещённости, особенности проектирования пандусов и лестниц, требования к настилам, архитектурному оформлению, монтажу вывесок. Предусмотрены ограничения на размещение объектов торговли и рекламы, чтобы сохранить визуальную целостность городского облика и обеспечить безопасность.

В целом, документ демонстрирует взвешенный и целостный подход к обустройству городской среды.

#### 2.1.10 Документация по планировке территорий

В данном разделе на официальном сайте размещены документы, включающие постановления «об утверждении документации...» и сами документы с документацией, разработанные различными ООО или ИП. Документы в полной мере раскрывают проекты планировки и межевания территорий. Они включают в себя схемы коммуникаций, схемы подходов общественного транспорта, анализ почв и многое другое. В основном, в документации представлены большие объёмы технической информации и инженерной терминологии, поэтому предлагается рассмотреть этот пункт поверхностно. Последним опубликованным документом стало постановление Администрации Северодвинска от 03.02.2025 № 30-па «Об утверждении документации по планировке территории жилой застройки в границах улиц Торцева, Полярной, Советской и Профсоюзной». Как раз на этом месте сейчас начали возводить новый крупный жилой комплекс, состоящий из нескольких строений. Данные свидетельствуют, что город быстро и вовремя разбирается с разработкой документации, её принятием и публикацией в общий доступ.

### 2.1.11 Реестры разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию жилых зданий

Реестры разрешений представлены в виде таблиц. Они включают в себя Наименование застройщика /Адрес застройщика; ИНН; Тип строительного объекта; Адрес объекта; Кадастровый номер земельного участка; Наименование объекта капитального строительства; Реквизиты (номер) разрешения на строительство; Реквизиты (номер) разрешения на ввод;

Дата выдачи разрешения на ввод; Общая площадь объекта капитального строительства (м<sup>2</sup>); Общая площадь жилых помещений фактически (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) (м<sup>2</sup>). На официальном сайте представлены:

— реестр разрешений на ввод жилых зданий по состоянию с 30.11.2023 до 15.04.2025 (24 объекта);

— реестр разрешений на строительство жилых зданий по состоянию с 30.01.2023 до 15.04.2025 (27 объектов).

Такие количества разрешений на ввод и строительство свидетельствуют о бурном строительстве в городе и высокой активности частных застройщиков.

## 2.2 Жилищная политика и участие предприятий в строительстве

### 2.2.1 Состояние и структура жилого фонда

По данным на начало 2025 года показатели многоквартирных домов в городе следующие:

- этажность домов: от 1 до 17 этажей;
- года постройки: 1700 – 2024;
- больше всего этажей: 17 – 1 дом;
- больше всего квартир: 456 – 1 дом;
- больше всего подъездов: 16 – 2 дома;
- больше всего домов: ул. Ломоносова – 101 дом.

Состояние жилого фонда предлагается рассмотреть на таблице 3.

Таблица 3 – Состояние жилого фонда города и показатели многоквартирных домов по состоянию на 2025 год.

Всего домов	1 306
Исправные	90.51% (1 182)
Аварийных	9.42% (123)
Ветхих	0.08% (1)
Средняя этажность	5

По состоянию на 2025 год жилой фонд г. Северодвинска составляет более 1358 домов, общей площадью более 4497630.20 м<sup>2</sup>, в которых зарегистрировано более 166759 человек [16].

Таблица 4 – Сводная статистика по годам постройки, площади и количеству зарегистрированных жителей в жилом фонде

№	Года	Кол-во домов	Площадь м <sup>2</sup>	Кол-во зарегистрированных
1	1930 – 1939	85	66018.80	1873
2	1940 – 1949	86	125611.29	4706
3	1950 – 1959	140	341204.30	11324
4	1960 – 1969	291	932464.11	38889
5	1970 – 1979	229	1080620.44	47712
6	1980 – 1989	203	1175544.45	43269
7	1990 – 1999	87	406422.39	15361
8	2000 – 2009	10	19278.80	489
9	2010 – 2019	24	54504.95	985

При внимательном рассмотрении таблицы 4 и приложенных графиков (см. рисунки 7, 8), видно, что пиковые темпы застройки Северодвинска пришлись на периоды с 1970 по 1979 и с 1980 по 1989 года (по площади, м<sup>2</sup>). Это связано с активным строительством типовых панельных и кирпичных 5-этажных многоквартирных домов. По количеству построенных сооружений лидирует период с 1960 по 1969 гг. Это связано со спецификой ранней застройки Северодвинска, которая представляла из себя, в основном, малоэтажные деревянные дома, не считая каменных 4-, 5-этажных «сталинских домов» для городской номенклатуры и интеллигенции.

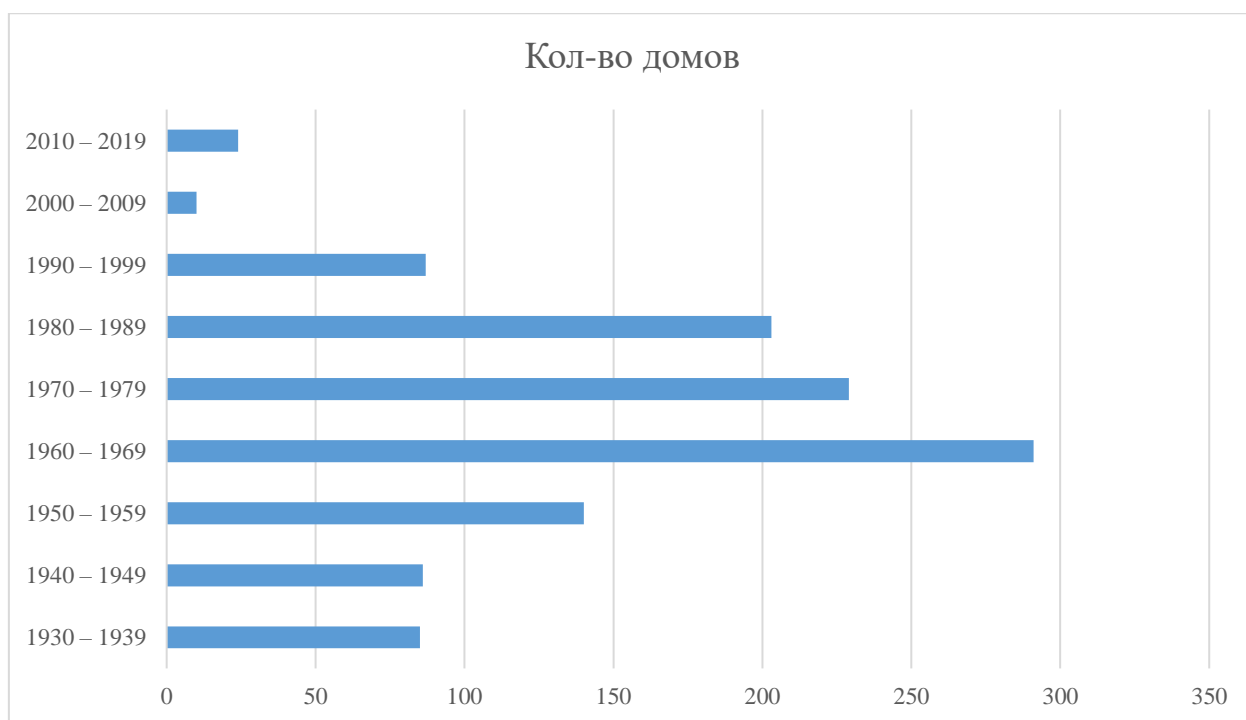


Рисунок 7 – Количество построенных жилых домов в Северодвинске по годам



Рисунок 8 – Суммарная площадь построенных жилых домов в Северодвинске по годам

Общая площадь многоквартирного жилого фонда в городском округе составила 4807,6 тыс. кв. м, а том числе:



- малоэтажные жилые дома (до 4 эт.) – 10% от общей площади многоквартирных домов;
- среднеэтажные жилые дома (5-8 эт.) – 64%;
- многоэтажные жилые дома (9 эт. и выше) – 26%.

В структуре жилищного фонда преобладает частная собственность – 94%, доля муниципальной собственности составляет 5%, на государственную собственность приходится 1% жилищного фонда.

Средняя жилищная обеспеченность в городском округе составила 23,6 кв.м общей площади на человека.

Большинство жилых домов, расположенных в старой части города, введены в эксплуатацию в 40–70 годах прошлого века. Длительная эксплуатация без проведения своевременного капитального ремонта привела к значительному физическому износу жилищного фонда.

На территории городского округа аварийными признаны 148 дома суммарной площадью 103,7 тыс. кв.м., в том числе в г. Северодвинск – 143 дома суммарной площадью 103,0 тыс. кв.м.

Условия проживания в аварийном жилищном фонде негативно влияют на демографические процессы в муниципальном образовании, зачастую понижают социальный статус гражданина, не дают возможности реализовать право на приватизацию жилого помещения. Проживание в аварийных жилых помещениях практически всегда сопряжено с низким уровнем благоустройства, что создает неравенство доступа граждан к ресурсам городского хозяйства и снижает возможности их использования.

### 2.2.2 Динамика жилищного строительства по десятилетиям

В процессе создания данной исследовательской работы была разработана интерактивная карта расположения жилых многоквартирных домов по десятилетию постройки. Подробные этапы её разработки описаны в главе 3. В данном пункте предлагается рассмотреть и проанализировать результаты исследования, полученные благодаря разработанной карте.

Застройка Северодвинска началась с северо-восточного сектора ныне существующего города.

Важно отметить, что те жилые постройки, которые отмечены на карте (приложение В) по сей день существуют и некоторые из них до сих пор функционируют. Заметно, что постройки расположены в непосредственной близости к территориям, с которых начинал строиться завод. Тогда строилось множество 1–2-этажных деревянных жилых зданий (рисунок В.1).

В 1940-х годах город начинает органично развиваться на Юг и Запад, создавая жилище для новоприбывших работников. Начали появляться первые крупные 5-6 этажные «сталинки» для инженеров и номенклатуры (рисунок В.2)

В 1950-е город расширяется, завершается строительство уникального единого архитектурного ансамбля по проспекту Ленина, который на данный момент охраняется специально изданным нормативно-правовым актом муниципального уровня (рисунок В.3). Тем не менее, многие проекты «урезались» по той или иной причине. Ярким примером служит сравнение визионерской иллюстрации будущей площади Победы с её реальным обликом сейчас (приложение Г) [17].

В 60-х годах начинается массовое строительство доступного простого жилья, позже ставшего именем нарицательным «хрущёвка» практически на всех территориях бывшего СССР (рисунок В.4).

В 70-е годы появляется большое количество 9-этажных типовых зданий западнее проспекта Морской. Население города стремительно увеличивается (рисунок В.5).

Восьмидесятые годы примечательны массовым строительством в районах южнее Театрального озера, появление большого количества домов Северодвинской серии. Постепенно продолжилась застройка и часть «старого города». Там начали появляться 5-этажные здания по проекту Северодвинской серии (рисунок В.6).

Практически все дома, возведённые в 1990-х построены «по инерции» до 1993 года. На этом массовая стройка в Северодвинске на долгое время заморозилась синхронно с резким началом демографических потерь (рисунок В.7).

За 2000-е десятилетие было построено менее 20 жилых многоквартирных домов. В основном, они представляли собой малоэтажные индивидуальные проекты на небольшое количество квадратных метров. Таким образом, 2000-е годы стали закономерным продолжением упадка, начавшегося в 1990-е (рисунок В.8).

2010-е годы стали переломным моментом для градостроительства Северодвинска во времена современной России. Темпы строительства развивались, появилось множество интересных и крупных проектов. Количество сданных квадратных метров начало заметно расти. Однако демографические проблемы не прекращались (рисунок В.9).

От 2020-х прошла только половина, однако с точностью можно утверждать, что уже на данный момент это будет самое «продуктивное» десятилетие для градостроительства Северодвинска в истории современной России. Местные застройщики развиваются, а проекты становятся амбициознее (рисунок В.10).

Анализ развития застройки Северодвинска по десятилетиям наглядно показывает, что градостроительные процессы чётко отражают социально-экономические спады и подъёмы, влияющие как на всё государства, так и на конкретный рассматриваемый город. Северодвинск прошёл путь от бурного роста и массовой застройки к резкой заморозке после распада СССР. А следующие годы медленно, но верно, восстанавливал темпы постройки и возобновления жилья. Важно понимать, что данные на карте отображают лишь жилую застройку. Однако принцип её устройства позволяет послойно наносить на карту всевозможные транспортные узлы, муниципальные учреждения, объекты инфраструктуры и многое другое. С более подробным описанием предлагается ознакомиться в 3 главе настоящей работы.

### 2.2.3 Роль градообразующих предприятий в развитии города

Один из ярких примеров взаимодействия моногорода и градообразующего предприятия – деятельность завода "Севмаш" в Северодвинске, который активно занимается реализацией программ корпоративного жилищного строительства. Этот подход демонстрирует, как стратегическая поддержка работников через предоставление доступного жилья позволяет не только решать насущные проблемы социальной инфраструктуры, но и относительно эффективно удерживать высококвалифицированные кадры.

Завод "Севмаш", который является градообразующим предприятием, выступает ключевым инициатором и исполнителем проектов строительства жилья для своих сотрудников. История корпоративного строительства жилья на "Севмаше" уходит корнями в советский период. Так, с момента основания города завод одновременно с жилыми домами возводил инфраструктурные объекты: детские сады, школы, магазины, почтовые отделения и другие социальные учреждения. Основной пик строительства пришелся на 1962–1993 годы, за которые было построено 343 жилых дома, 45 детских комбинатов и 6 школ. Однако, начиная с 1990-х годов, в связи с кризисными явлениями в экономике, строительство было прекращено и возобновилось лишь в 2012 году. На данный момент самое крупное жилое здание Севмаша расположено на проспекте Морском и рассчитано на 140 квартир. Сейчас постепенно вводится в эксплуатацию дом на Набережной реки Кудьмы, который «побьет рекорд» дома на пр. Морском [18].

Особое внимание уделялось доступности жилья. Средняя стоимость квадратного метра была на 20% ниже, чем на первичном рынке города. Руководитель дирекции по строительству жилья Александр Марков подробно объяснил механизмы снижения стоимости. Во-первых, использовались уже имеющиеся земельные участки и свайные фундаменты, которые остались от недостроенных 1990-х годов. Это позволило значительно сократить расходы на

подготовительные работы. Во-вторых, при проведении конкурентных торговых процедур отбирались застройщики, способные предложить оптимальные условия. В-третьих, исключалась коммерческая составляющая в цене — жилье предоставлялось сотрудникам предприятия по себестоимости. Дополнительно привлекались средства бюджетов всех уровней для создания инженерной и социальной инфраструктуры [19].

Жилищная программа "Севмаша" включала в себя не только строительство доступного жилья, но и комплекс мер по социальной поддержке работников. Предприятие частично компенсировало процентные ставки по ипотечным кредитам (от 50 до 70 тысяч рублей ежегодно в первые пять лет). Также "Севмаш" участвовал в федеральной программе "Молодая семья". С 2010 по 2022 годы в рамках этой программы предприятие перечислило 80,25 миллиона рублей в бюджет Северодвинска, что позволило 280 семьям сотрудников получить жилищные сертификаты на общую сумму 245,33 миллиона рублей. Благодаря этим мерам корпоративное жилье пользовалось огромной популярностью у работников предприятия.

В 2021 году была утверждена новая жилищная программа "Севмаша" на 2021–2025 годы. Основной задачей программы является строительство жилого комплекса из четырех многоквартирных домов общей площадью 15 349 квадратных метров. Поэтапный ввод в эксплуатацию запланирован на 2024–2025 годы. Программа отличается от предыдущей по механизму реализации жилья: вместо договоров долевого участия теперь оформляются договоры купли-продажи. Это значительно упрощает процесс для сотрудников, поскольку квартиры предоставляются уже готовыми к проживанию [20].

Эффективность корпоративного жилищного строительства «Севмаша» обусловлена также сотрудничеством с подрядчиками. Основным партнером завода выступает ООО "Строй Центр", которое отвечает за строительство жилых домов. С недавнего времени компания расширила спектр своих работ.

Теперь она занимается возведением спортивных объектов, также частичного профинансированных «Севмашем». Среди них:

- бассейн на территории стадиона «Север»;
- ледовая арена на территории стадиона «Север».

Использование проверенных местных подрядчиков позволило минимизировать риски задержек и обеспечить достаточное качество возводимого жилья. "Севмаш" также использует бюджетные средства различных уровней для создания инженерной инфраструктуры и других объектов, что значительно снижает стоимость строительства [21].

История корпоративного строительства "Севмаша" свидетельствует о том, что предприятие успешно сочетает традиционные подходы к строительству жилья с внедрением современных технологий и стандартов. Например, при проектировании новых домов учитываются требования по энергоэффективности и доступности для маломобильных групп населения. Эти инициативы позволяют создать комфортные условия для жизни работников и их семей, а также вносят вклад в устойчивое развитие Северодвинска.

"Севмаш" за период с 2012 по 2023 год реализовал множество жилищных проектов, предоставив своим сотрудникам жилье по доступным ценам. Общая площадь построенного жилья за указанный период составила 39 647 квадратных метров, а количество квартир достигло 663. В соответствии с данными, указанными в документе, большинство новых жилых домов возводится в новых районах Северодвинска. Как отмечается: «Практически все дома расположены в новом районе города. Каждый год Севмаш сдавал по одному жилому зданию, а в 2019 году сразу три дома – в марте, июне и ноябре».

Для уточнения конкретных адресов, было проведено экспертное интервью с руководителем дирекции по строительству жилья Марковым Александром Евгеньевичем через пресс-службу «Севмаша». Александр Евгеньевич описал существующие проекты, предоставив информацию об

адресах, годах сдачи в эксплуатацию и количестве квартир в каждом (таблица 4). На данный момент ведутся завершающие работы по строительству ЖК «Корабел», который должен стать самым крупным строительным проектом за последние годы, не считая высокобюджетных спортивных объектов, строящихся на территории стадиона «Север». Подобный «подъём» корпоративного строительства, конечно же, является отличным примером совместной работы градообразующего предприятия и города на благо горожан, большая часть которых работает на предприятии (на декабрь 2024 года на «Севмаше» работает более 28000 человек) [22].

Таблица 4 – Данные по построенным «Севмашем» жилым домам

Адрес / наименование ЖК	Год сдачи в эксплуатацию	Количество квартир
Победы, 59а	Сдан 2014	30
Набережная реки Кудьма, 9	Сдан 2015	54
Малая Кудьма, 9	Сдан 2016	54
Морской 75	Сдан 2018	119
Победы 68	Сдан 2018	90
Набережная реки Кудьма, 5	Сдан 2019	76
Республиканская, 31/15	Сдан 2019	19
Морской, 48	Сдан 2020	140
Некрасова, 50	Сдан 2023	38
Набережная р. Кудьма, 167	2024 – 2025 гг.	246

Необходимо понимать, что строительство подобного жилья не является попыткой предприятия диверсифицировать свою деятельность и заработать в сфере недвижимости. Напротив, это выгодная для работников корпоративная программа с привлекательными условиями:

- условия участия: стаж работы не менее 3 лет; возраст до 40 лет; отсутствие дисциплинарных нарушений; наличие стеснённых жилищных условий или отсутствие жилья;

- стоимость квадратного метра в 2020 году составила 50 737 руб. (на 23,3% ниже рыночной — 66 107 руб.);

- социальная поддержка в виде компенсации на оплату процентов по ипотеке (50–70 тыс. руб. в год первые пять лет) и участия в софинансировании подпрограммы «Молодая семья» (с 2010 по 2022 год выделено 80,25 млн. руб., что позволило помочь 280 семьям).

С одной стороны, эффективность корпоративного жилищного строительства на примере "Севмаша" подтверждается высоким спросом на участие в программах. Удовлетворенность сотрудников жилищной политикой предприятия способствует снижению текучести кадров, повышению лояльности работников и привлечению новых специалистов, что особенно важно для предприятий, работающих в условиях моногорода. С другой стороны, подобное сотрудничество градообразующего предприятия и города направлено на благополучие лишь малой части кадрового состава самого «Севмаша», а не всех жителей в целом. Фактически строительные инициативы «Севмаша» полезны жителям только в виде некоторых строящихся на данный момент спортивных объектов.

Таким образом, можно считать, что программа развивается безусловно по положительному вектору, но пока играет крайне незначительную роль для обычных жителей города, которые в большинстве своём не заняты на предприятии напрямую.

Интересное градостроительное решение для Северодвинска было создано для минимизации экологического ущерба населению города. В Северодвинске «промзону» с заводскими помещениями и жилые кварталы отделены друг от друга так называемой санитарной зоной, имя которой «Заводской парк». Его планировали фактически с самого начала развития города. Ещё в ранних генпланах 1940-х годов можно его заметить (Рисунок 9). Такое решение было одновременно простым и инновационным. Рассматривая мировую и отечественную практику, подобные примеры можно найти в:

— Санкт-Петербурге – Шуваловский парк, который находится между Шуваловским проспектом, Парашютной улицей и улицей Лидии Зверевой и также отделяет промзону от жилой застройки;

— парк «Хама-Рику» в Токио, который выступает природным фильтром между центральной городской зоной и промышленными районами.



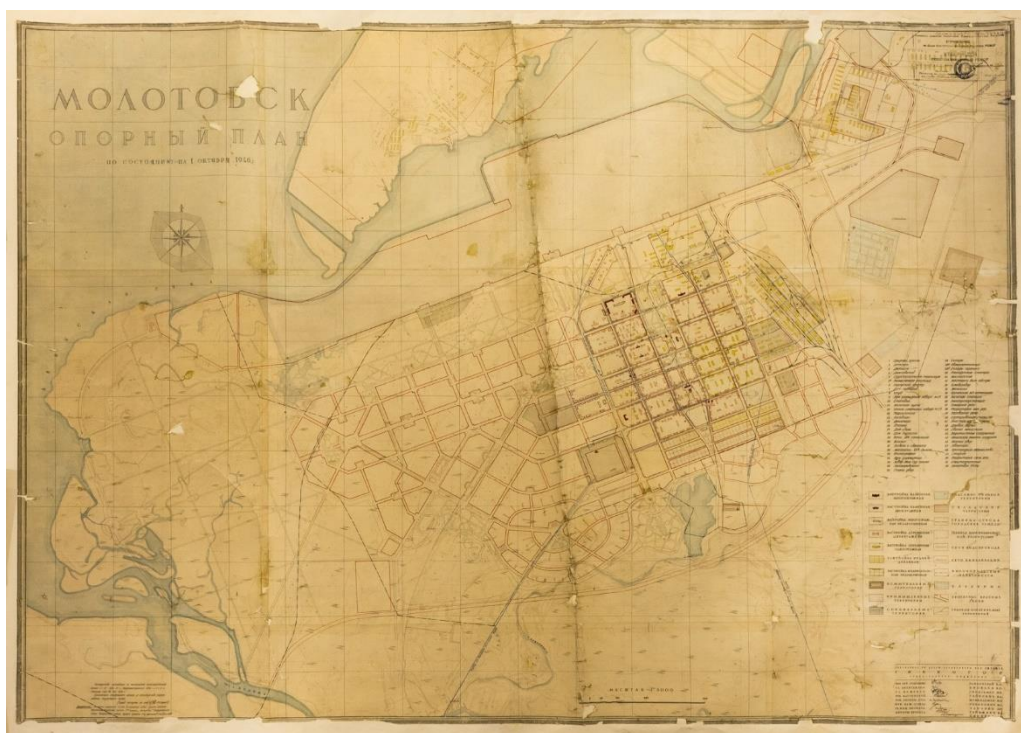


Рисунок 9 – Схема (план) Молотовска

На данный момент, подобных примеров появляется всё меньше и меньше. Это связано с перестройкой российской экономики с плановой на рыночную, где градообразующие предприятия уже не могут так судьбоносно влиять на генпланы городов. Тем не менее, эти примеры подчеркивают, что создание таких зон – это не только экологическая мера, но и важный элемент градостроительной политики, способствующий улучшению качества жизни. "Заводской парк" Северодвинска является образцом эффективного использования санитарных зон для обеспечения устойчивого сосуществования промышленности и города.

Таким образом, вклад градообразующих предприятий в жилищное строительство так или иначе становится неотъемлемой частью градостроительной политики моногородов.

### 2.3 Основные проблемы реализации градостроительной политики

Градостроительная политика Северодвинска представляет собой нормативно насыщенную, но в значительной степени формализованную систему, оторванную от реальных потребностей города и его жителей.

Несмотря на наличие Генерального плана, Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и других регламентирующих документов, отсутствует целостное стратегическое видение и современная пространственная концепция. Генплан, по сути, лишь фиксирует сложившуюся структуру города, не предлагая сценариев развития, не включая современные подходы — такие как полицентричность, концепция «15-минутного города» или смешанное зонирование, способствующее функциональному разнообразию городской среды.

Транспортная политика однобока и не отвечает вызовам времени. Основное внимание сосредоточено на реконструкции автодорог (планируется ремонт и строительство на 38,35 км), при этом полностью игнорируются альтернативные виды передвижения — отсутствуют велосипедные дорожки, выделенные полосы для общественного транспорта, не предусмотрена организация транспортно-пересадочных узлов. В результате растёт зависимость от личного автомобиля, что усиливает перегрузку магистралей, особенно в часы пик. Северодвинск лидирует среди городов агломерации по количеству очагов дорожно-транспортной аварийности (согласно данным за 2023 год, полученным в УГиЗО из разрабатываемой программы комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКРТИ) Архангельской городской агломерации, реализуемой ООО «Строй Инвест Проект»). Наиболее аварийно-опасные участки — это перекрёстки Архангельского шоссе с ул. Юдина, ул. Советской с пр. Ленина, ул. Первомайской с ул. Железнодорожной, а также пр. Труда с ул. Ломоносова — так и не подверглись модернизации (Рисунок 10).

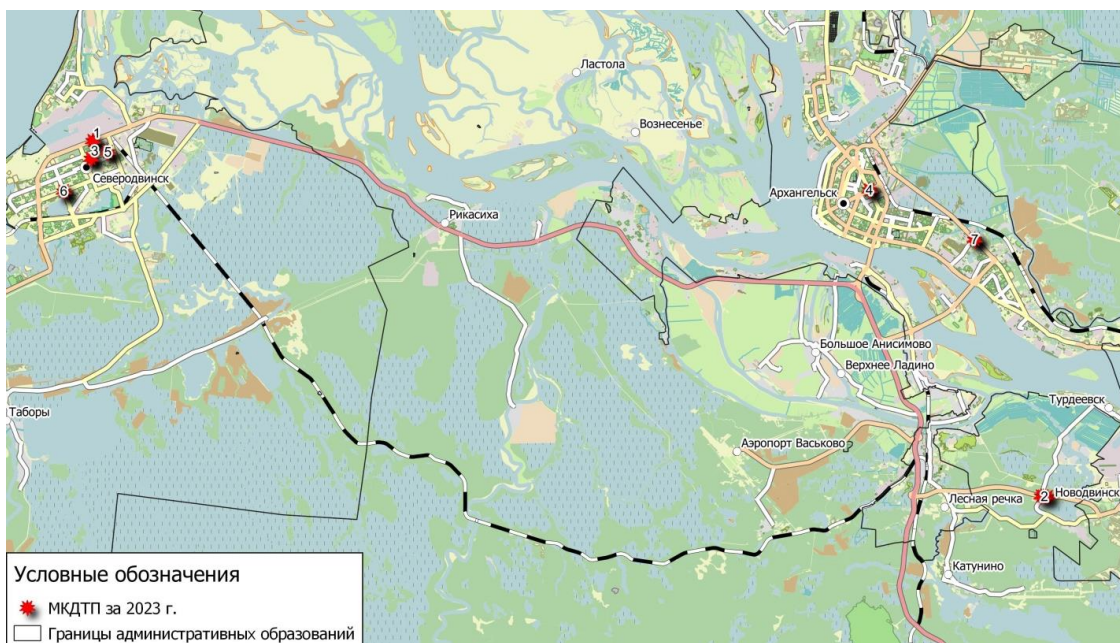


Рисунок 10 – Данные о расположении очагов дорожно-транспортной аварийности на автомобильных дорогах Архангельской городской агломерации (2023 год)

Состояние жилого фонда также вызывает серьёзные опасения. Из 1306 многоквартирных домов 123 (9,42 %) признаны аварийными, ещё один — ветхим. По фактическим данным, аварийными признаны 143 дома общей площадью свыше 103 тыс. м<sup>2</sup>. Подавляющая часть жилых зданий была построена в 1960–1980-х годах и достигла высокой степени физического износа. При этом темпы нового строительства с 1990-х годов резко сократились и остаются критически низкими: за три десятилетия введено менее 5 % от объёма «золотого периода» 1970–1989 годов, когда было построено более 2 млн м<sup>2</sup> жилья. Структура жилого фонда диспропорциональна: 64 % приходится на среднеэтажные дома (5–8 этажей), в то время как малоэтажные здания составляют лишь 10 %, а многоэтажные — 26 %. Такая конфигурация затрудняет эффективное использование территорий и слабо соответствует современным потребностям молодых семей и мобильного населения. Важно отметить, что данная проблема постепенно решается, так как на юге города планируется выделение больших площадей под ИЖС для удовлетворения повышающегося на них спроса. Также на

существующих кварталах под ИЖС активно строятся как типичные частные жилые дома, так и дома для многодетных семей.

Проблему недвижимости усугубляет слабое участие градообразующих предприятий в жилищной политике. В отличие от других моногородов (например, Норильска или Миасса), где заводы активно инвестируют в жильё и социальные объекты, в Северодвинске корпоративное строительство ограничено узким кругом сотрудников судостроительных компаний, что снижает возможности обновления жилой среды и привлечения внебюджетных инвестиций.

Существенные недостатки наблюдаются в сфере публичности и цифровизации градостроительной информации. Графические материалы Генплана представлены в чрезмерно тяжёлых и неудобных форматах (более 100 МБ, разрешение свыше 19 000×13 700 пикселей), что делает их малодоступными даже для специалистов. Информация о сервитутах, правообладателях, самовольных постройках публикуется в статическом виде, без интеграции с цифровыми картами, что затрудняет верификацию и синхронизацию данных.

Публичные слушания по вопросам градостроительства имеют формальный характер. В 18 из 27 случаев жители не высказывали замечаний, что, вероятно, связано с недостаточной информированностью и низким доверием к результатам подобных мероприятий. Даже при массовом недовольстве — например, 327 обращений против строительства магазинов на пересечении улицы Ломоносова и бульвара Строителей — администрация отказалась учитывать мнения граждан, сославшись на формальные требования. В то же время 139 положительных отзывов от членов СНТ «Беломор» были приняты без дополнительного анализа, что свидетельствует о выборочности и предвзятости в обработке общественных мнений. Решения зачастую принимаются в закрытом порядке, без привлечения независимых экспертов, что снижает легитимность процессов и подрывает доверие населения. Во время экспертного интервью специалисты УГиЗО не раз

отмечали, что в городе есть серьезная проблема неосведомленности жителей о градостроительной политике и градостроительной деятельности соответственно. Это может быть связано с тем, что документы публикуются на сайте в разделе, посвящённом градостроительству. Было проведено мини-исследование через сервис «Яндекс.Вордстат», чтобы выяснить, насколько часто люди ищут в интернете информацию о градостроительстве Северодвинска (Рисунок 11)

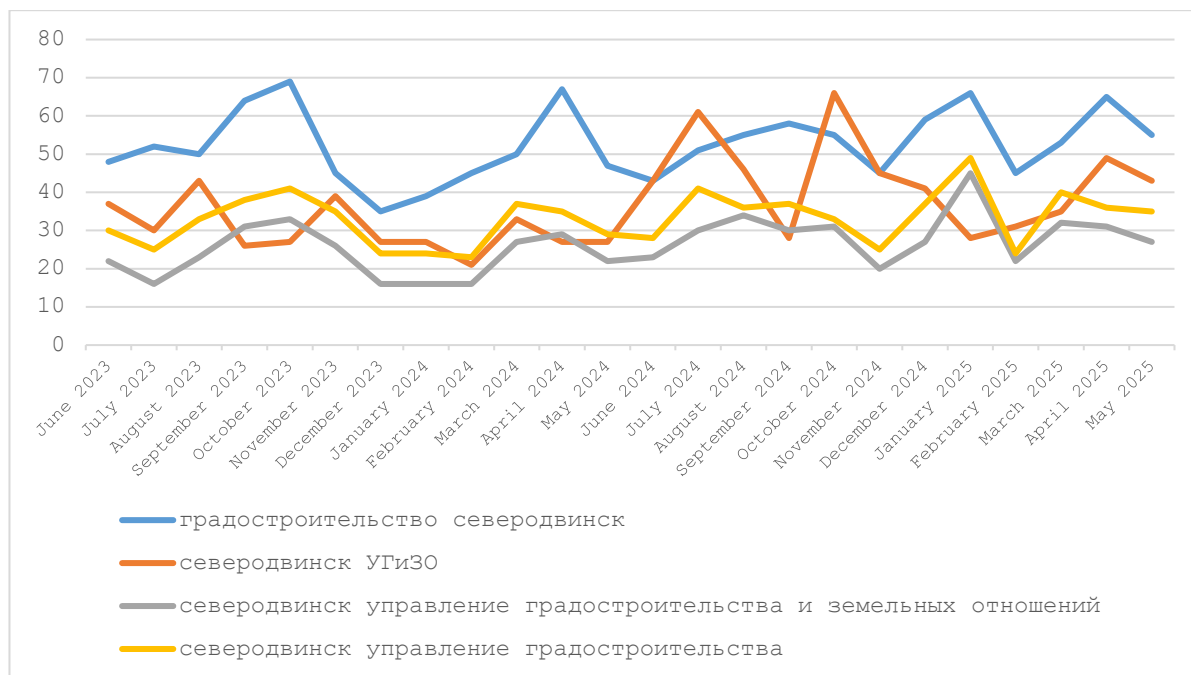


Рисунок 11 – количество запросов по представленным сочетаниям слов по месяцам за период с июня 2023 по май 2025

Заметно, что количество запросов для города с населением более 150 000 человек показывает крайне низкую заинтересованность граждан в теме градостроительства. Очевидно, что существуют другие вариации запросов, но данный пример показывает средний уровень заинтересованности. Учитывая, что в самом УГиЗО работает более 40 человек, можно предположить, что часть запросов принадлежит как раз работникам управления.

Социальная и экологическая инфраструктура остаются в тени приоритетов. Новые школы, детские сады, поликлиники, спортивные объекты практически не рассматриваются в проектной документации и редко

становятся темой публичного обсуждения. Экологическая повестка сведена к формальному озеленению и фрагментарному содержанию водоотводной системы, без учёта экокоридоров, климатической адаптации и биоразнообразия.

Наконец, выявлены технические ошибки в нормативных документах — в частности, в постановлении администрации № 266-па дата принятия указана как 2027 год вместо 2017-го. Подобные неточности подрывают правовую надёжность и создают риск юридических коллизий.

Во время экспертных интервью в управлении градостроительства и земельных отношений администрации города Северодвинска специалисты в один голос говорили, что самая большая проблема градостроительной политики и, соответственно, градостроительной деятельности города заключается в критической нехватке финансовых средств. Таким образом, фактически единственным выходом для города является муниципально-частное партнёрство с не всегда выгодными для города условиями. Ещё одной серьёзной проблемой специалисты называли кадровый голод и постоянную «текучку» кадров. Это может быть связано как с размером заработной платы, так и с оказываемым на сам орган и его работников давлением со стороны обеспокоенных жителей города.

Таким образом, градостроительная политика Северодвинска сталкивается с целым рядом системных проблем:

- формально идеальная, но проблемная документация (генплан, ПЗЗ и др.);
- неудобное представление данных, что существенно мешает принципу прозрачности данных;
- проблемы транспортной инфраструктуры и транспортной безопасности;
- состояние жилого фонда;
- слабая программа корпоративного строительства;

- низкая активность населения в сфере градостроительной политики;
- декларативный характер публичных слушаний;
- недостаточное внимание к инфраструктурной, экологической и социальной инфраструктурам;
- ошибки на официальном сайте;
- нехватка финансовых средств;
- текучка кадров;
- нехватка специалистов;
- не всегда оправданное давление на управление.

В совокупности эти факторы ограничивают способность города адаптироваться к современным вызовам, ухудшают качество жизни и способствуют оттоку населения, особенно молодёжи, что создаёт долгосрочные риски для устойчивости и конкурентоспособности Северодвинска как урбанистической и экономической единицы.



## Глава 3 Практические предложения по совершенствованию градостроительной политики

### 3.1 Предложения по улучшению управления и планирования

В целях преодоления выявленных дисбалансов и повышения эффективности градостроительного управления в Северодвинске целесообразно внедрить систему многоуровневого стратегического планирования с уклоном на сценарный подход. Следует пересмотреть действующий Генеральный план, дополнив его моделью полицентричного развития, предполагающей создание в каждом микрорайоне многофункциональных центров обслуживания населения, а также концепцией «15-минутного города», обеспечивающей жителям доступ ко всем основным объектам инфраструктуры и услугам в пределах пешей или вело-доступности. Для этого необходимо разработать краткосрочные (3–5 лет), среднесрочные (5–10 лет) и долгосрочные (10–20 лет) сценарии развития городской структуры с учётом демографических трендов, промышленного потенциала и экологических ограничений, подкреплённые количественными показателями (плотность застройки, доля зелёных территорий, нагрузка на транспорт).

Цифровизация градостроительной информации должна стать базовым инструментом планирования и общественного контроля. Рекомендуется создать интегрированную ГИС-платформу, объединяющую слои Генплана, ПЗЗ, землепользования, сервитутов, зон охраны и инженерных сетей. Публичный портал на базе этой платформы позволит в интерактивном режиме просматривать и анализировать все градостроительные документы, оперативно вносить изменения и отслеживать ход проектов. В качестве пилотного проекта можно предложить оцифровку наиболее аварийных транспортных узлов и проблемных кварталов ветхого жилого фонда, что облегчит корректировку планировочных решений и повысит прозрачность процедур.



Транспортно-пересадочные узлы и приоритет движения общественного транспорта следует рассматривать как ключевой элемент устойчивой мобильности. Помимо восстановления и расширения существующих магистралей целесообразно внедрять выделенные полосы для электробусов и троллейбусов, а также создавать велосипедные коридоры, соединяющие жилые районы с деловыми центрами и социальными объектами. Необходимо разработать программу оптимизации маршрутной сети, основанную на анализе пассажиропотоков, и обеспечить межведомственное взаимодействие при организации транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) с учётом пересадок между разными видами транспорта.

В сфере жилищного строительства следует активизировать механизмы муниципально-частного партнёрства (МЧП) с чёткими правовыми и экономическими гарантиями интересов города и инвесторов. Рекомендуется разработать типовые соглашения, предусматривающие обязательства по обновлению ветхого фонда и строительству доступного жилья для молодых семей и специалистов городской администрации. Параллельно важно стимулировать корпоративные инвестиции градообразующих предприятий через софинансирование социальных объектов и создание жилищных кластеров на базе существующих производственных площадок.

Наконец, повышение квалификации кадров градостроительных органов и системная работа с общественностью должны стать неизменными составляющими управления. Рекомендуется внедрить программу постоянного профессионального развития сотрудников администрации и привлекать к экспертной оценке проектов независимых специалистов. Публичные слушания целесообразно проводить в формате мастер-классов и открытых форумов с использованием цифровых анкет и GIS-опросов, что повысит вовлечённость жителей и качество принимаемых решений. Такой комплексный подход теоретически может обеспечить согласованность планирования и управления, прозрачность процедур и устойчивое социально-экономическое развитие Северодвинска. Однако всегда главной проблемой

остаётся вопрос финансирования и нехватки специалистов для компетентной реализации и внедрения подобных инициатив.

### 3.2 Повышение прозрачности и вовлечённости населения

Благодаря проведённому исследованию стало очевидно, что в Северодвинске градостроительная политика перенасыщена различными нормативно-правовыми актами. Несмотря на недавнюю модернизацию официального сайта и удобное деление на разделы, информация остаётся недоступной для глаз типичного жителя города. Это может быть связано с банальным незнанием структуры местных властей и непониманием распределённых между ведомствами полномочий. Таким образом, возникает проблема прозрачности информации в сфере градостроительства. Во время экспертного интервью специалист из отдела архитектуры сказал, что для больших охватов нужно публиковать информацию в группах города в социальных сетях. Так как подобные группы существуют, вполне возможно, что данная проблема в ближайшее время будет частично решена. Тем не менее, это показывает, что осознание данной проблемы на уровне УГиЗО существует.

Второй важной проблемой является неудобство самих документов и графических приложений к ним. В пункте 2.1 настоящей работы был проведён достаточно глубокий анализ документации в сфере градостроительства. На основе него можно сделать вывод, что информация не всегда единообразно оформлена, некоторые графические приложения представлены в неудобном формате, среди разделов и документов легко «потеряться». Для решения этой проблемы считаю логичным внедрение ГИС муниципального уровня, где в пространственном формате будут публиковаться документы и не только по точкам интереса. Приложения генплана также предлагается делать в интерактивном формате на отдельной веб-странице. Современные геоинформационные технологии позволяют решить данную проблему достаточно просто без больших затрат на разработку карты, внедрение и

обновление данных. Так можно повысить интерес жителей к теме и геймифицировать взаимодействие с градостроительными данными и документацией. Далее предлагается рассмотреть пример разработки интерактивной геоинформационной системы для послойного наложения данных и удобного взаимодействия с ними.

### 3.3 Разработка и использование интерактивной карты для управления градостроительными процессами

В настоящее время разнообразные ГИС (геоинформационные системы) всё шире используются представителями и ведомствами государственных и муниципальных органов власти для эффективного городского планирования, градостроительства и дальнейшего развития застройки. ГИС позволяют продемонстрировать определённые тенденции, проблемы и закономерности, которые не видны «невооружённым глазом». ГИС помогают в оценке землепользования, моделировании роста городов, прогнозировании социально-экономических процессов и разработке альтернативных сценариев развития территорий. В Европе и Северной Америке ГИС активно применяются с 1980-х годов, а в 1990-х годах их начали внедрять и в развивающихся странах. Однако в РФ и других странах с переходной экономикой ограничивающим фактором является доступность данных и уровень подготовки специалистов [23].<sup>1</sup> В частности, в небольших моногородах, таких как Северодвинск, недостаток открытых геоинформационных инструментов затрудняет анализ городской застройки и планирование её развития. Это делает актуальной разработку доступных и наглядных ГИС, способных помочь как специалистам, так и жителям в оценке структуры жилого фонда.

---

<sup>1</sup> Аль Савафи М. Х. Геоинформационные технологии в градостроительной деятельности [Электронный ресурс] // КиберЛенинка. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/geoinformatsionnye-tehnologii-v-gradostroitelnoy-deyatelnosti> (дата обращения: 12.02.2025).

Северодвинск является молодым развивающимся моногородом, имеющим большое значение как для региона, так и для государства в целом. Таким образом, город стремится к созданию и поддержанию достойной и комфортной городской среды. Для этого необходимо постоянное внедрение новых подходов и стабильный мониторинг, в том числе в сфере градостроительства.

В градостроительной практике Северодвинска отсутствуют открытые инструменты визуального анализа жилой застройки по возрасту. Вся информация представлена только в табличном формате, что затрудняет оценку пространственных закономерностей, анализ плотности застройки и планирование её развития. Интерактивная карта жилых зданий Северодвинска, разработанная в рамках данного исследования, представляет собой первую подобную ГИС в городе. Она позволяет наглядно отобразить многоквартирные дома по десятилетиям постройки, что делает данные более доступными и удобными для использования.

Разработка была начата с поиска официальной базы данных с перечнем всех жилых объектов недвижимости в городе Северодвинске. Именно такая подробная база данных была найдена на официальном ресурсе ЖКХ [2]. Далее данные были выгружены в компьютерную программу excel, где жилые объекты были скомпилированы в сводные таблицы по десятилетиям. Таким образом, была сформирована очищенная от статистических выбросов новая база данных.

Вторым этапом работы стало формирование геометрических фигур в точности повторяющих формы домов на карте. Для этого был использован сервис «Google Мои Карты», где вручную были очерчены границы каждого жилого объекта. Объекты отделялись друг от друга в группы по десятилетиям. Таким образом получилось 10 групп: 1930-е, 1940-е, 1950-е, 1960-е, 1970-е, 1980-е, 1990-е, 2000-е, 2010-е и 2020-е. Далее каждый слой был выгружен в формате .kml. Такой формат был выбран не случайно: у него есть целый ряд

особенностей и преимуществ, которые подходят для разработки такого рода ГИС:

- KML совместим с большинством веб-браузеров, что позволяет интегрировать его в веб-приложения с использованием API;
- KML поддерживает точки, линии, полигоны и наложения, что позволяет создавать сложные визуализации, включая даже 3D-модели и наложения фотографий и видео;
- файлы KML обеспечивают гибкость в плане настройки;
- Leaflet Omnivore, на основе которого создан конечный продукт, поддерживает данный формат файлов.

Третьим этапом была разработка самого веб-ресурса с интерактивной картой. Далее рассмотрены этапы разработки с пояснениями.

Подготовка структуры HTML. Первоначально создаётся HTML-документ, содержащий заголовок, описание и контейнер для карты. Основной контейнер карты задаётся следующим образом (листинг 1).

Листинг 1 – Контейнер карты

```
<div id="map"></div>
```

Также добавляются блоки для легенды и элементов управления, таких как выбор подложки карты и фильтрация объектов по десятилетиям.

Определение стилей CSS. CSS стилизация обеспечивает визуальное оформление карты и её элементов управления. Например, для контейнера карты задаются размеры и базовое форматирование (листинг 2).

Листинг 2 – Размеры и базовое форматирование контейнера

```
#map {  
  width: 100%;  
  height: 100%;  
}
```

Дополнительно создаются стили для легенды и анимация появления элементов интерфейса: (рисунок X, листинг 3);

Листинг 3 – Анимация появления

```
@keyframes fadeIn {  
  from { opacity: 0; }  
  to { opacity: 1; }
```

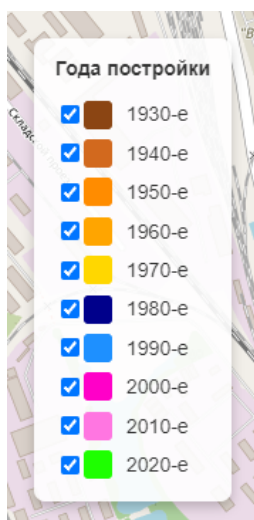


Рисунок 12 – Легенда, отображающая десятилетия по индивидуальным цветам

Добавлена панель (.tile-layer-legend) для выбора типа карты-подложки (стандартная, тёмная, светлая) (рисунок 13). Это сделано для более контрастного отображения домов на карте, если это нужно. Стандартная карта включает в себя все топонимы и названия, тёмная даёт самый лучший контраст и на ней отлично видно все цвета, которыми помечены дома. Светлая подложка оптимальна для визуализации данных с минимальным количеством отвлекающих элементов. Сравнение представлено на рисунке 14.

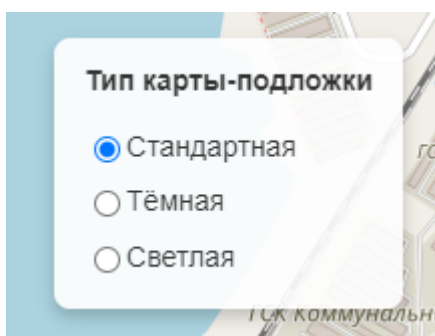


Рисунок 13 – Меню выбора типа карты-подложки

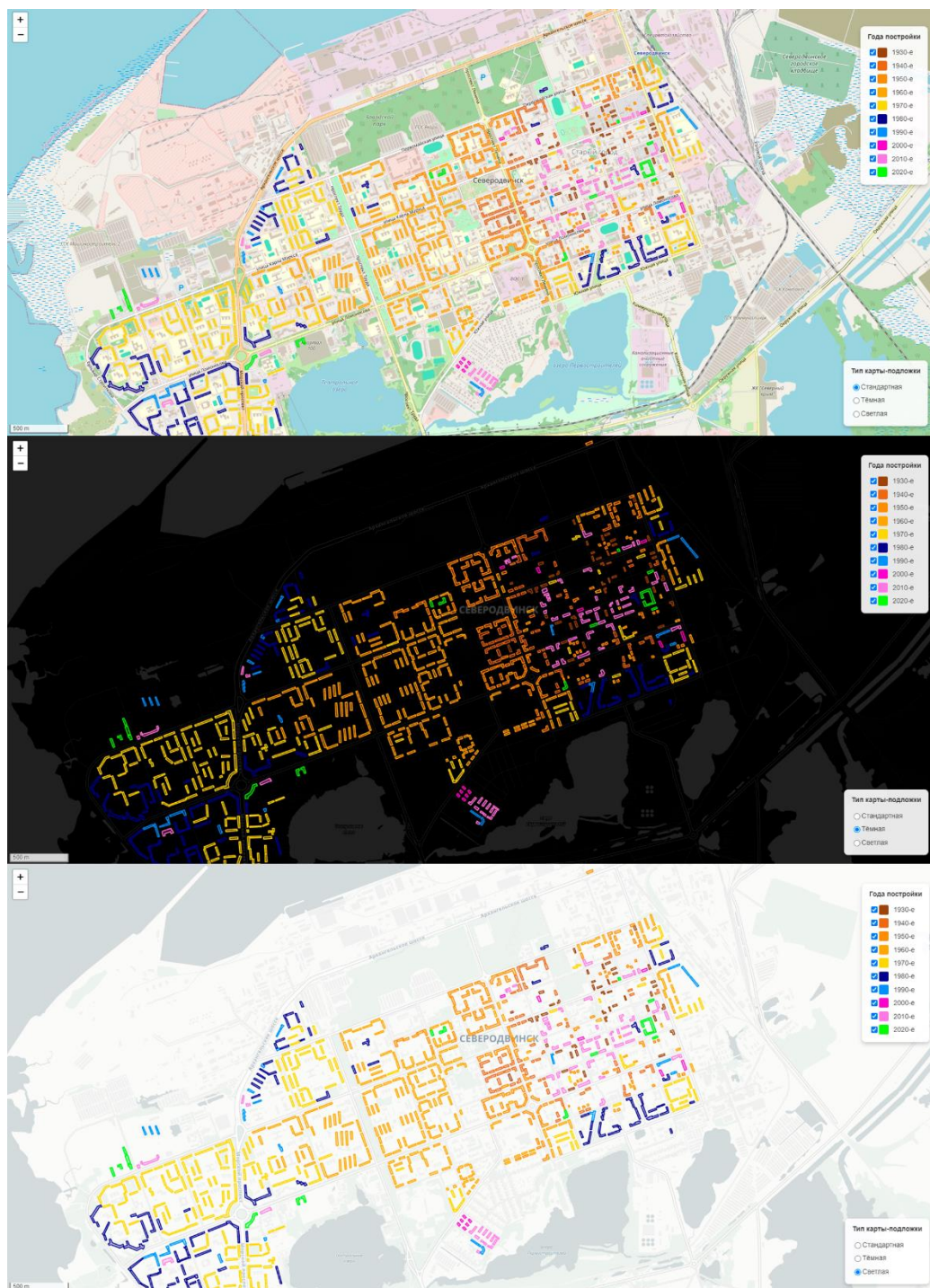


Рисунок 14 – Сравнение карт-подложек

Подключение библиотек и инициализация карты. Для работы с картами подключаются Leaflet.js и Omnivore (для загрузки KML-файлов) (листинг 4).

Листинг 4 – Подключение необходимых библиотек

```
<script
src="https://unpkg.com/leaflet@1.9.3/dist/leaflet.js"></script>
<script src="https://unpkg.com/leaflet-omnivore@0.3.4/leaflet-
omnivore.min.js"></script>
```

Далее создаётся объект карты и добавляется базовый слой OpenStreetMap (листинг 5).

#### Листинг 5 – Создание объекта карты, добавление карты-подложки

```
var map = L.map('map').setView([64.5635, 39.8302], 12);
var standardLayer =
L.tileLayer('https://{s}.tile.openstreetmap.org/{z}/{x}/{y}.png', {
    maxZoom: 19,
    attribution: '&copy; OpenStreetMap contributors'
}).addTo(map);
```

Реализация выбора карты-подложки представлен в листинге 6.

Реализуется функционал переключения между стандартной, тёмной и светлой картой.

#### Листинг 6 – Создание меню переключения между «темами» карты

```
var darkLayer =
L.tileLayer('https://{s}.basemaps.cartocdn.com/dark_all/{z}/{x}/{y}{r}.png');
var lightLayer =
L.tileLayer('https://{s}.basemaps.cartocdn.com/light_all/{z}/{x}/{y}{r}.png');

document.querySelectorAll('.tile-layer-legend
input[type="radio"]').forEach(function(radio) {
    radio.addEventListener('change', function(event) {
        map.eachLayer(function(layer) {
            if (layer !== standardLayer && layer !== darkLayer &&
layer !== lightLayer) {
                map.removeLayer(layer);
            }
        });

        if (event.target.id === 'standard') {
            map.addLayer(standardLayer);
        } else if (event.target.id === 'dark') {
            map.addLayer(darkLayer);
        } else if (event.target.id === 'light') {
            map.addLayer(lightLayer);
        }
    });
});
```

Добавление объектов карты (домов) с разбиением по десятилетиям.

Определяются стили для домов разного периода постройки показано на листинге 7.

#### Листинг 7 – Добавление объектов карты с параметрами

```
var styles = {
    "1930s": { color: "#8B4513", weight: 2, opacity: 1.0 },
    "1940s": { color: "#D2691E", weight: 2, opacity: 1.0 },
```



```
"1950s": { color: "#FF8C00", weight: 2, opacity: 1.0 },
"2020s": { color: "#1eff00", weight: 2, opacity: 1.0 }
};
```

На листинге 8 показана реализация функции загрузки KML-файлов послойно с домами по десятилетиям.

#### Листинг 8 – Функция загрузки KML-файлов

```
function addKmlLayer(fileName, decade) {
    layers[decade] = omnivore.kml(fileName)
    .on('ready', function() {
        this.eachLayer(function(layer) {
            layer.setStyle(styles[decade]);
            layer.bindPopup("<b>" +
(layer.feature.properties.name || "Объект") + "</b>");
        });
    })
    .addTo(map);
}

    Вызов функции для каждого десятилетия:
addKmlLayer('1930s.kml', '1930s');
addKmlLayer('1940s.kml', '1940s');
...
addKmlLayer('2020s.kml', '2020s');
```

Далее представлена реализация фильтрации по десятилетиям. Функция, отвечающая за включение и отключение слоёв (листинг 9).

#### Листинг 9 – Реализация меню фильтрации по десятилетиям

```
function toggleLayer(event) {
    var decade = event.target.id.split('-')[1];
    if (event.target.checked) {
        layers[decade].addTo(map);
    } else {
        map.removeLayer(layers[decade]);
    }
}

document.querySelectorAll('.legend-item
input[type="checkbox"]').forEach(function(checkbox) {
    checkbox.addEventListener('change', toggleLayer);
});
```

В ходе работы была создана интерактивная карта жилых зданий Северодвинска, группирующая многоквартирные дома по десятилетиям постройки. Это значительно облегчает анализ городской застройки по возрасту, делая данные наглядными и удобными для использования в градостроительном планировании.

Использование Leaflet, KML-файлов и открытых картографических сервисов позволило создать веб-приложение, доступное широкому кругу пользователей. В отличие от табличных данных, визуальный формат даёт

возможность оценить пространственное распределение домов, выявлять закономерности и принимать обоснованные решения. Перспективы дальнейшего развития проекта включают:

- интеграцию с внешними базами данных для автоматического обновления информации о домах;
- добавление новых параметров (материал стен, этажность, состояние зданий);
- разработку мобильной версии карты для удобного использования на смартфонах;
- расширение профиля веб-сервиса, включение других категорий зданий и сооружений, таких как: муниципальные организации, объекты инфраструктуры, объекты благоустройства, хозяйственные сооружения, транспортные узлы и многое другое;
- гибкость настройки позволяет дополнить информацию о городе другими слоями с объектами коммуникаций, инфраструктуры и прочего.

Разработанная карта может стать важным инструментом для муниципальных служб, специалистов в области градостроительства и просто заинтересованных горожан, предоставляя удобный инструмент для анализа пространственного распределения городских объектов.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выпускная квалификационная работа была посвящена всестороннему анализу градостроительной политики города Северодвинска, особенностям её реализации и перспективам развития. Проведённое исследование позволило обобщить теоретические подходы к понятию градостроительной политики, рассмотреть её правовые основы и нормативно-правовую базу, а также проанализировать механизмы пространственного планирования на муниципальном уровне.

На основе изучения документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, программ и отчётов органов местного самоуправления удалось выявить специфику планировочного развития города, обусловленную его статусом как монопрофильного образования, тесно связанного с деятельностью градообразующих предприятий оборонного комплекса.

Исследование показало, что градостроительная политика Северодвинска опирается преимущественно на традиционные инструменты пространственного регулирования и ориентирована на поддержку существующего функционального зонирования. Вместе с тем в условиях современных социально-экономических и экологических вызовов возникает необходимость адаптации градостроительных решений к принципам устойчивого развития, формирования комфортной городской среды, повышения транспортной связности, энергоэффективности и доступности городской инфраструктуры.

Были выявлены сильные стороны градостроительной политики города, среди которых — наличие действующих генерального плана и ПЗЗ, высокая степень регламентации параметров застройки, участие в национальных программах развития городской среды, а также привлечение крупного бизнеса к строительству жилья. Однако также обозначены и проблемные аспекты: недостаточная интеграция современных градостроительных концепций,

фрагментарность планирования, слабая вовлечённость населения в процессы принятия решений, потребность в обновлении жилого фонда и инфраструктуры.

В результате анализа были сформулированы конкретные предложения по совершенствованию градостроительной политики Северодвинска. Ключевыми направлениями выступают повышение гибкости и устойчивости планирования, развитие инструментов цифрового мониторинга и проектного управления, активизация общественного участия, а также диверсификация функциональной структуры города с учётом современных урбанистических подходов.

Таким образом, проведённое исследование позволило получить целостное представление о текущем состоянии и перспективах градостроительной политики Северодвинска. Полученные выводы и рекомендации могут быть использованы при дальнейшем планировании территориального развития города, формировании новых программ и корректировке существующих документов градостроительного зонирования и стратегического развития.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Российская Федерация. Правительство. О Перечне монопрофильных муниципальных образований РФ (моногородов) [Текст] : распоряжение Правительства РФ от 29 июля 2014 г. № 1398-р // Информационно-правовой портал «Гарант».

2 Ураев, Р. Р. Особенности взаимодействия органов государственной власти и местного самоуправления в сфере градостроительства / Р. Р. Ураев // Экономические исследования и разработки. – 2016. – № 1. – С. 100–112.

3 Мхитарян Ю. И. Градостроительная политика Российской Федерации: новые подходы / Ю. И. Мхитарян // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2015. – № 9. – С. 102–108.

4 Митягин, С. Д. Градостроительство - инструмент социальной эволюции биосферы / С. Д. Митягин // Градостроительство. – 2020. – №4 (68). – С. 20–25.

5 Файзуллин, И. Э. Роль градостроительной политики в развитии территориального планирования / И. Э. Файзуллин // Российское предпринимательство. – 2010. – №7–2. – С. 112–116.

6 Российская Федерация. Градостроительный кодекс РФ. Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе [Электронный ресурс] : "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025). – Электрон. дан. – Режим доступа : [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/), доступ СПС «Консультант плюс». – Загл. с экрана.

7 Коммерсантъ [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] Квартирный вопрос. – Электрон. дан. – [Москва] – Режим доступа : <https://www.kommersant.ru/doc/6746750>.

8 Финансовый директор [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] Моисей Фурщик: «Действительно депрессивных из двухсот моногородов только три-

четыре десятка» – Электрон. дан. – [Москва] – Режим доступа : <https://www.fd.ru/articles/155534-moisey-furshchik-deystvitelno-depressivnyh-iz-dvuhsot-monogorodov-tolko-tri-chetyre>.

9 Першина, Т. А. Повышение комфортности проживания населения малых городов (моногородов) Российской Федерации за счет активизации деятельности градообразующих предприятий (на примере г. Котово) / Т. А. Першина, М. П. Гоголева // Вестник МГТУ. – 2016. – №2. – С. 495–501.

10 Александров, М. 25 крупнейших инвестиционных проектов в моногородах России / М. Александров // Вестник экономики Евразийского союза. – 2022. – №1. – С. 92–93.

11 Коммерсантъ [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] Комплексы моногородов. – Электрон. дан. – [Москва] – Режим доступа : <https://www.kommersant.ru/doc/6478840>.

12 ВЭБ.рф [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] Поддержка моногородов. – Электрон. дан. – [Москва] – Режим доступа : <https://вэб.рф/podderzhka-monogorodov/>.

13 Bloomberg [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] GE, Cisco, Florida Power to Create Miami ‘Smart Grid’ Электрон. дан. – [Нью-Йорк] – Режим доступа : <https://www.bloomberg.com/news/articles/2025-06-11/inside-the-dragon-age-debacle-that-gutted-ea-s-bioware-studio>.

14 Рождественская, И. А. Разнообразие условий и стратегий развития моногородов / И. А. Рождественская, П. В. Строев // Проблемы экономики и юридической практики. – 2024. – №5. – С. 187–194.

15 Администрация Северодвинска [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] Градостроительство, земельные отношения Электрон. дан. – [Северодвинск] – Режим доступа : <https://severodvinsk.gosuslugi.ru/deyatelnost/napravleniya-deyatelnosti/gradostroitelstvo-zemelnye-otnosheniya/>.

16 ГОС ЖКХ [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] Жилой фонд и многоквартирные дома в Северодвинске Архангельской области Электрон.

дан. – [Северодвинск] – Режим доступа : <https://gosjkh.ru/houses/arxangelskaya-oblast/severodvinsk?page=55>

17 Тыловой город: очерки истории Молотовска [Текст] : монография / Л. В. Карпова [и др.] ; Северодвинский городской краеведческий музей. – Северодвинск : Северодв. Город. Краевед. Музей, 2025. – 231 с.

18 ОСК | Объединенная судостроительная корпорация. Завод "Севмаш" (входит в #ОСК) за восемь лет построил 40 тысяч квадратных метров жилья в Северодвинске [Электронный ресурс] / ОСК | Объединенная судостроительная корпорация // vk.com : [офиц. сайт] / Социальная сеть «ВКонтакте». – Северодвинск. – Электрон. дан. – Режим доступа : [https://vk.com/wall-101090476\\_4853](https://vk.com/wall-101090476_4853). – Загл. с экрана.

19 sevmash.livejournal [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] Дома для семей корабелов Электрон. дан. – [Северодвинск] – Режим доступа : <https://sevmash.livejournal.com/284289.html>.

20 Солидарность [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] Меняем метры на кадры Электрон. дан. – [Северодвинск] – Режим доступа : <https://www.solidarnost.org/articles/menyaem-metry-na-kadry.html>.

21 Администрация Северодвинска [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] Шестой жилой дом в копилке Севмаша Электрон. дан. – [Северодвинск] – Режим доступа : <https://www.old.severodvinsk.info/pr/16931/>.

22 ТАСС [Электронный ресурс] : [офиц. сайт] Глава "Севмаша" сообщил, что свыше 1.5 тыс. специалистов пополнили штат Электрон. дан. – [Москва] – Режим доступа : <https://tass.ru/armiya-i-opk/22738437>.

23 Аль Савафи, М. Х. Геоинформационные технологии в градостроительной деятельности / М. Х. Аль Савафи // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В. Г. Шухова. – 2021. – №6. – С. 52–62.

Приложение А  
(обязательное)  
Публичные слушания в Северодвинске

Таблица А.1 – Анализ документов заключений по публичным слушаниям

Дата	Кол-во участников	Предмет слушаний	Рекомендации	Выводы
29.04.2025	7	Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в районе пересечения улицы Ломоносова и б. Строителей г. Северодвинска – «магазины».	7 поступивших на почту предложений и замечаний от жителей приняты к сведению, но отклонены ввиду несоответствия п 1.5 положения.	Считать состоявшимися
11.02.2025	0	Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу г. Северодвинск, ул. Чехова, д.2, стр. 3, - «деловое управление».	Не поступало	Считать состоявшимися
11.02.2025	1	Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в районе Архангельского шоссе, д. 10, - «объекты дорожного сервиса».	Учесть поступившее письменное обращение ФКУ УПРДОР «Холмогоры».	Считать состоявшимися Принять рекомендации к сведению
09.12.2024	0	Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории Восточного жилого района города Северодвинска в отношении градостроительных кварталов 001, 002, 006, 010, 015, 017, 018, 020, 021, 023, 026, 027 от 06.12.2024	Не поступало	Считать состоявшимися
09.12.2024	0	Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в районе	Не поступало	Считать состоявшимися



		ул. Дзержинского д. 8, г. Северодвинска – «общественное питание».		
01.10.2024	0	Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: с. Ненокса, ул. Заречная 17 – «амбулаторно-поликлиническое обслуживание».	Не поступало	Считать состоявшимися
23.09.2024	0	Документация по планировке территории для размещения линейного объекта «Строительство автомобильной дороги с берегоукрепительными сооружениями вдоль набережной реки Кудьмы в г. Северодвинске	Не поступало	Считать состоявшимися
10.09.2024	327	Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в районе пересечения улицы Ломоносова и б. Строителей г. Северодвинска – «магазины»	327 поступивших обращений от жителей отклонены ввиду несоответствия п 1.5 положения.	Считать состоявшимися
08.08.2024	3	Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Северодвинск	1 предложение отклонено, 3 предложения рекомендуется учесть	Считать состоявшимися
13.08.2024	0	О возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части уменьшения минимальной площади земельного участка с кадастровым номером 29:28:101118:1 до 521 кв. м	Не поступало	Считать состоявшимися
17.07.2024	0	решения о возможности предоставления разрешения условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 29:28:109300:935, расположенного в районе: г. Северодвинск, Архангельское шоссе, д. 21 – «магазины»	Не поступало	Считать состоявшимися
17.07.2024	139	о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 29:28:604005:1841, а также объекта капитального строительства с кадастровым номером	139 положительных обращений членов СНТ «Беломор» с просьбой	Учесть поступившие 139 обращений.

		29:28:604005:1896, расположенных на территории СНТ «Беломор», улица 5, участок 1а – «магазины»	сохранить работу магазина.	Считать состоявшимися
17.07.2024	0	о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 29:28:109142:8, расположенного по адресу: обл. Архангельская, г. Северодвинск, пер. Школьный, дом 17 – «приюты для животных»	Не поступало	Считать состоявшимися
28.07.2024	0	по откорректированной документации по планировке территории жилой застройки в границах улиц Торцева, Полярной, Советской и проспекта Ленина	Не поступало	Считать состоявшимися
07.06.2024	1	по проекту генерального плана городского округа Архангельской области "Северодвинск"	Дополнить материалы по обоснованию генерального плана	Рекомендуется учесть Считать состоявшимися
19.07.2024	0	по документации по планировке территории для размещения линейного объекта «Реконструкция автомобильной дороги по ул. Железнодорожной на участке от ул. Торцева до рефулерного озера в г. Северодвинске Архангельской области»	Не поступало	Считать состоявшимися
16.07.2024	0	документации по планировке территории градостроительного квартала 163	Не поступало	Считать состоявшимися
23.05.2024	0	документации по планировке территории градостроительного квартала 152	Не поступало	Считать состоявшимися
27.04.2024	0	по документации по планировке территории для размещения линейного объекта - кабельной линии электропередач 100кВ, расположенной на территории муниципального образования "Северодвинск", между ТЭЦ-1 и ТЭЦ-2	Не поступало	Считать состоявшимися
12.04.2024	0	по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства с	Не поступало	Считать состоявшимися

		кадастровым номером 29:28:107316:22, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 29:28:107316:246, в части увеличения предельной этажности до 2 этажей		
12.04.2024	0	по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства с кадастровым номером 29:28:107316:12, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 29:28:107316:5, в части увеличения предельной этажности до 2 этажей	Не поступало	Считать состоявшимися
22.01.2024	1	по проекту о внесении изменений в генеральный план городского округа Архангельской области «Северодвинск»	2 предложения отклонены, 2 предложения рекомендованы к учёту (Откорректировать функциональное зонирование градостроительного квартала 031, Включить в границы функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами или исключить из границ населенного пункта территорию, согласно схеме)	2 предложения рекомендовано учесть, 2 предложения отклонены Считать состоявшимися
22.01.2024	1	по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск»	Поступило 7 предложений	6 предложений рекомендовано учесть, 1 предложение отклонено Считать состоявшимися

11.03.2024	0	по документации по планировке территории жилой застройки в границах улиц Торцева, Полярной, Советской и проспекта Ленина	Не поступало	Считать состоявшимися
07.03.2024	13	по проекту решения Совета депутатов Северодвинска «О внесении изменений в Правила благоустройства территории муниципального образования «Северодвинск»	Все 13 участников поддерживают	Все замечания принять Считать состоявшимися

Приложение Б  
(обязательное)  
Анализ документация публичных сервитутов в Северодвинске

Таблица Б.1 – Сводная таблица из документов всех доступных на сайте публичных сервитутов

Дата	Цель установления	Адрес	Кадастровые номера
01.03.2024	Электросетевые объекты	по ориентиру (в районе Кородского шоссе)	несколько
10.04.2024	Газоснабжение	ул. Двинская д. 11 г. Северодвинск Архангельской области	-
17.06.2024	Электросетевые объекты	по ориентиру (между Северодвинской ТЭЦ-1 и Северодвинской ТЭЦ-2)	несколько
24.06.2024	Электросетевые объекты	по ориентитру (обл. Архангельская, г. Северодвинск, ул. Республиканская, дом 34ав 140 м по направлению на юг)	несколько
24.06.2024	Электросетевые объекты	СНТ "Онега". Представлено очень большое количество объектов	несколько
17.07.2024	Водоотведение	относительно ориентира (Архангельская область, г. Северодвинск, проспект Победы, дом 59А)	29:28:104167:49
17.07.2024	Электросетевые объекты	относительно ориентира (Солзенское шоссе, дом 10, примерно в 1120 метрах по направлению на северо-восток от ориентира)	29:28:104166:1, 29:28:104166:123
19.09.2024	Электросетевые объекты	относительно ориентира (г. Северодвинск, ул. Профсоюзная, д. 12)	29:28:102006:11, 29:28:102006:3, 29:28:102006:13
23.09.2024	Электросетевые объекты	относительно ориентира (много)	несколько
24.10.2025	Тепловые сети	относительно ориентира (несколько адресов на Яграх)	несколько
24.10.2024	Тепловые сети	относительно ориентиров (в районе Кудьмы)	29:28:104167:19, 29:28:104167:90, 29:28:104167:3382

15.11.2024	Электросетевые объекты	-	-
25.11.2024	Водоотведение	относительно ориентиров (в районе проспекта Победы)	несколько
10.12.2024	Электросетевые объекты	относительно ориентиров (несколько)	несколько
26.12.2024	Тепловые сети	относительно ориентиров (несколько в районе Ломносова)	несколько
18.03.2025	Тепловые сети	город Северодвинск, улица Крымская, земельный участок 8	29:28:103075:3390, 29:28:103075:3682
27.03.2025	Электросетевые объекты	относительно ориентира (пр. Победы)	29:28:104167:95, 29:28:104167:41
27.03.2025	Электросетевые объекты	относительно ориентира (пр. Труда)	несколько
27.03.2025	Электросетевые объекты	Архангельское шоссе 77,83	29:28:103089:49, 29:28:103089:9
09.04.2025	Электросетевые объекты	относительно ориентиров (Карла Маркса, Арктическая)	несколько

Приложение В  
(обязательное)  
Динамика жилищного строительства на разработанной интерактивной карте

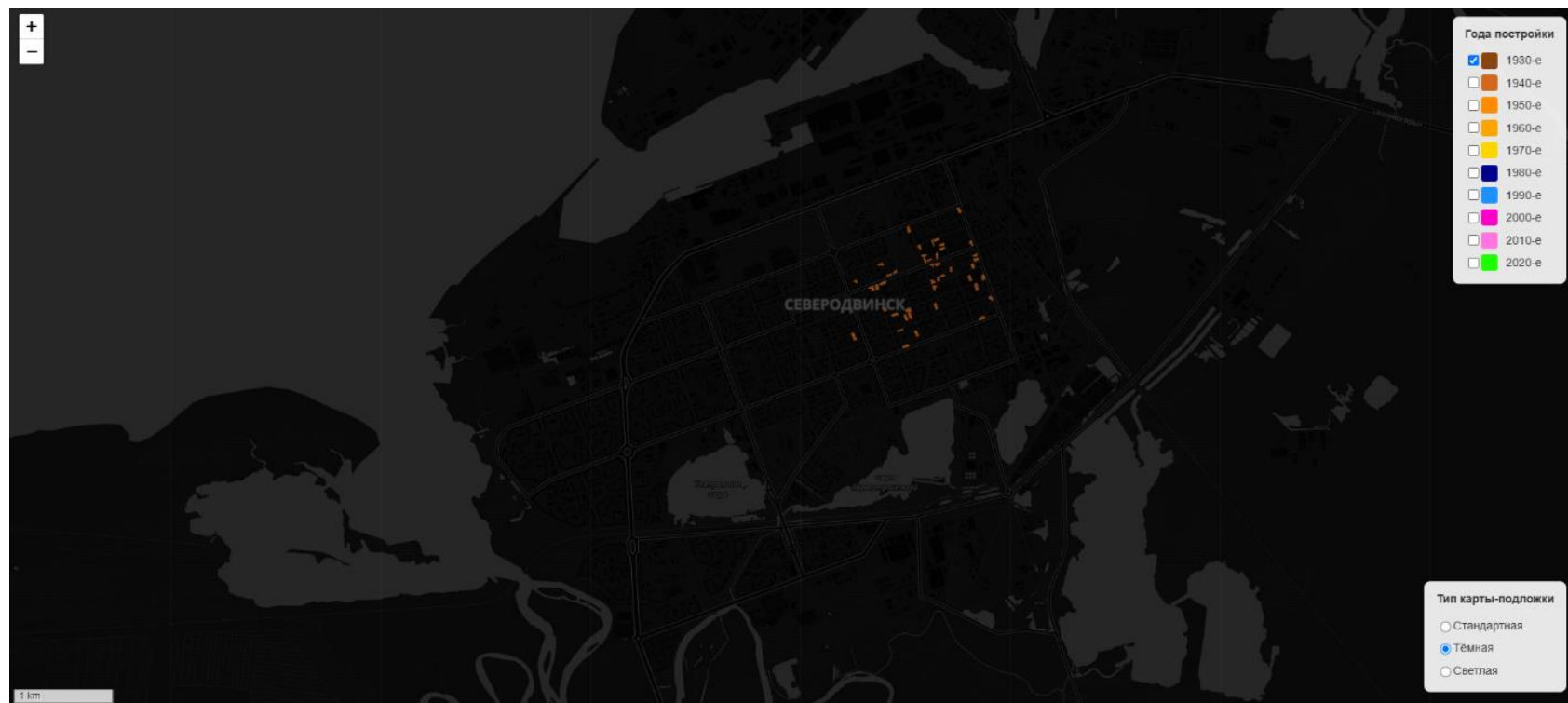


Рисунок В.1 – Застроенная часть города в 1930-х годах



Рисунок В.2 – Застроенная часть города в 1940-х годах





Рисунок В.3 – Застроенная часть города в 1950-х годах



Рисунок В.4 – Застроенная часть города в 1960-х годах



Рисунок В.5 – Застроенная часть города в 1970-х годах

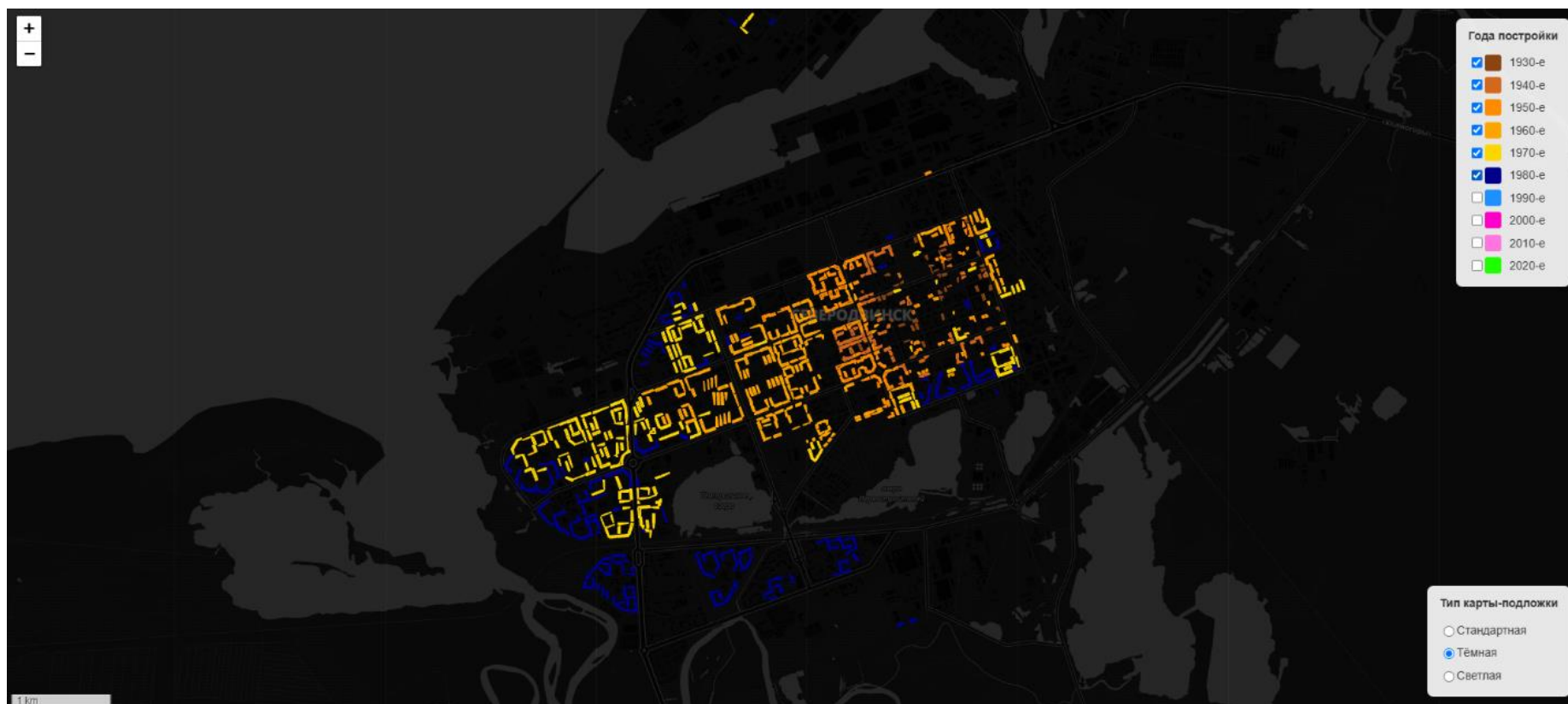


Рисунок В.6 – Застроенная часть города в 1980-х годах



Рисунок В.7 – Застроенная часть города в 1990-х годах



Рисунок В.8 – Застроенная часть города в 2000-х годах



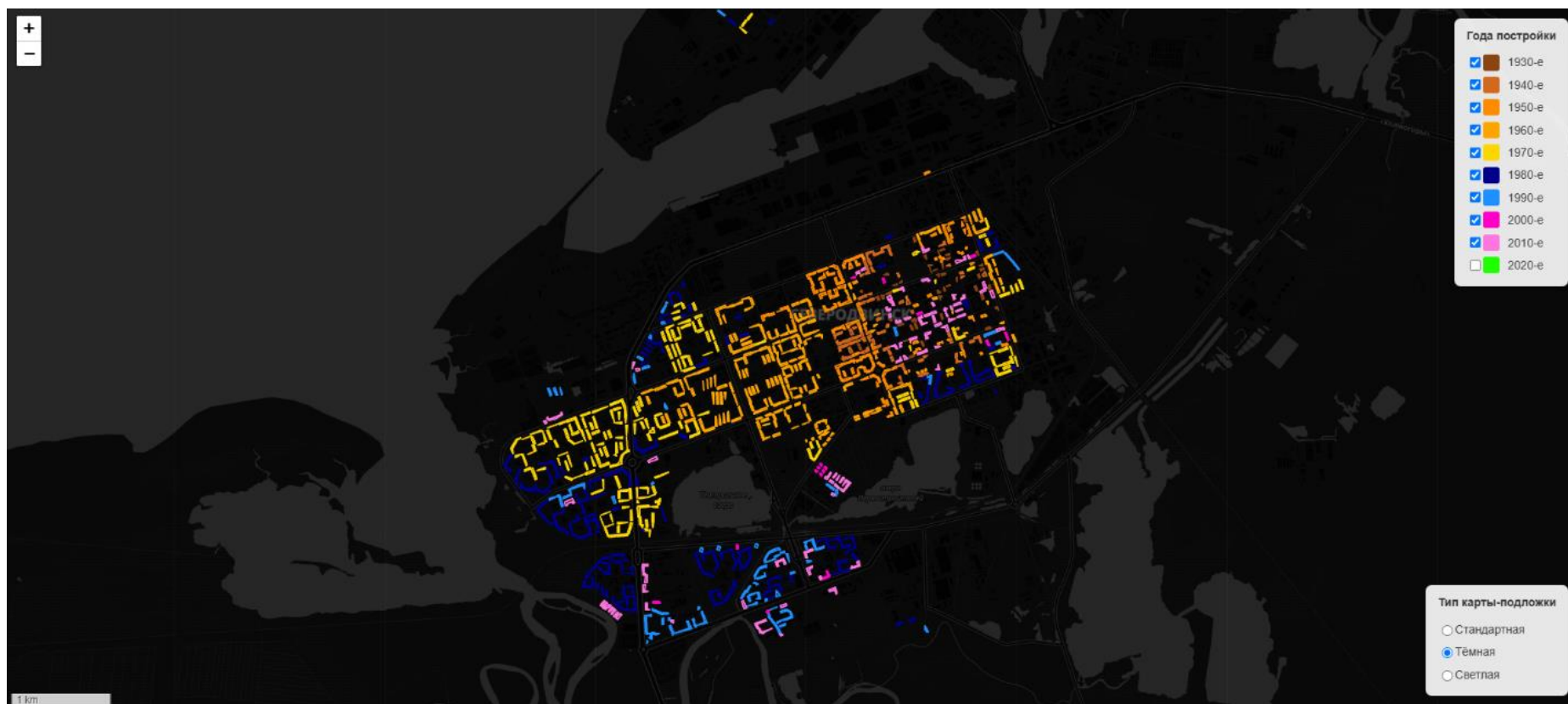


Рисунок В.9 – Застроенная часть города в 2010-х годах

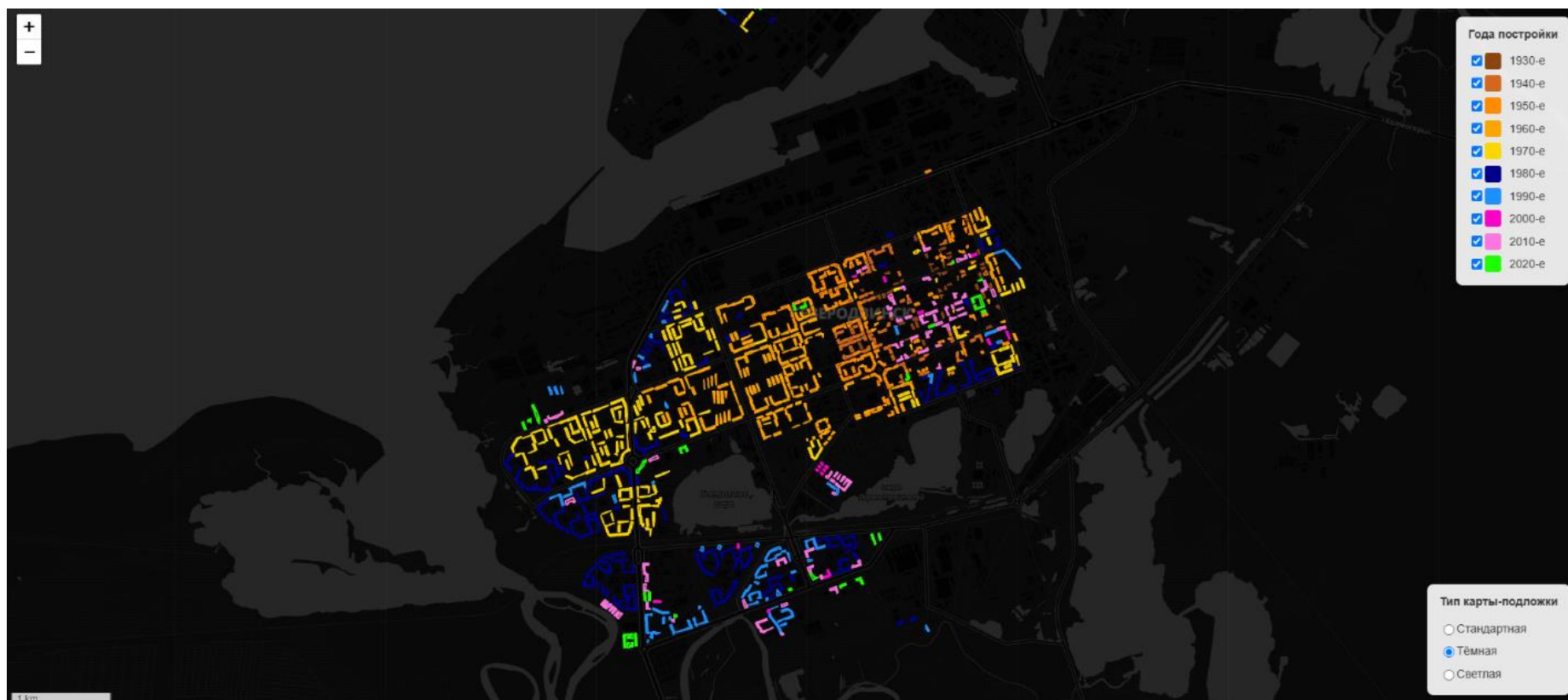


Рисунок В.10 – Застроенная часть города в 2020-х годах



Приложение Г  
(обязательное)  
Визуализация планов по застройке центральной части города 1947 года

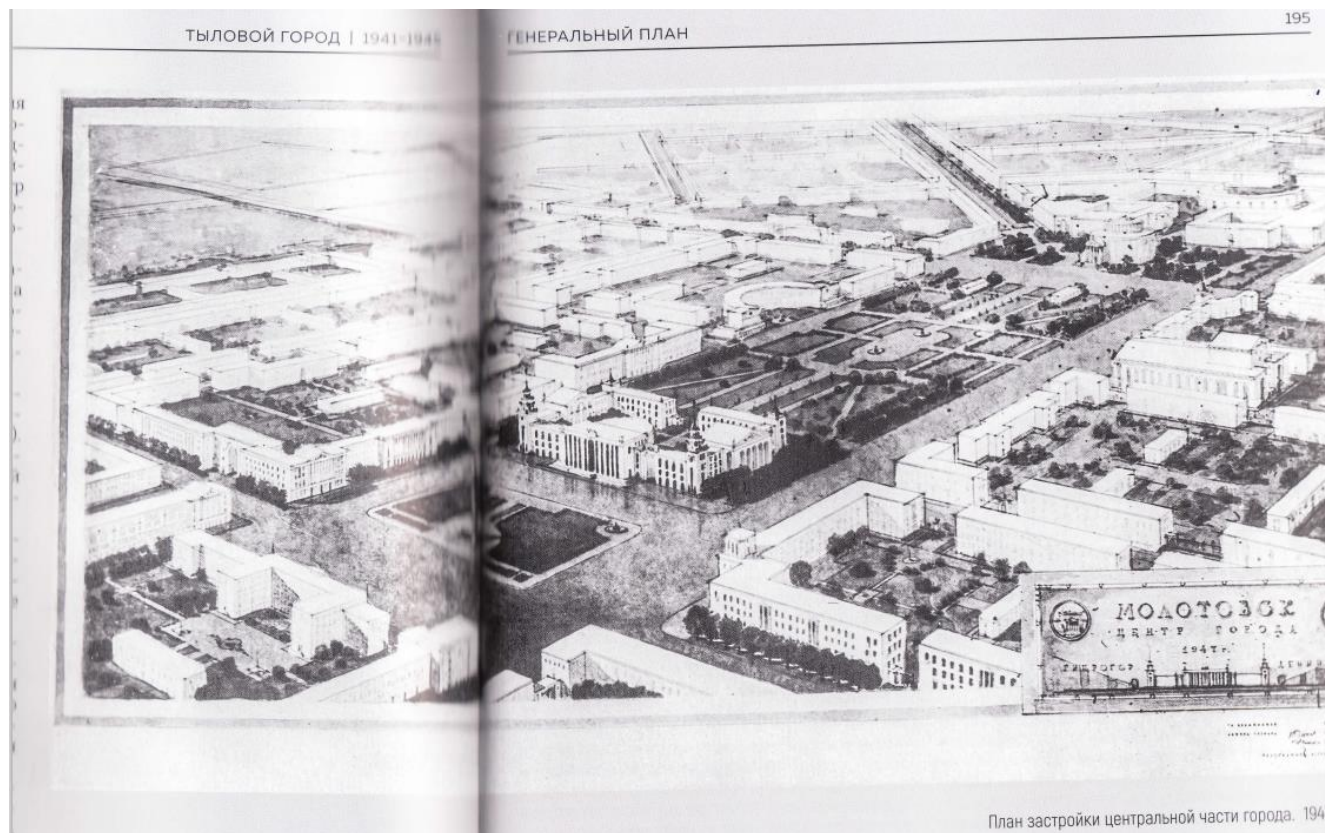


Рисунок Г.1 – План застройки центральной части города, 1947 г.

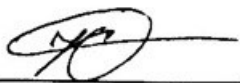
## Сведения о самостоятельности выполнения работы

Выпускная квалификационная работа на тему «Особенности реализации градостроительной политики в городе Северодвинске» выполнена мной самостоятельно.

Используемые в работе материалы и концепции из публикуемой литературы и других источников имеют ссылки на них.

Электронный экземпляр выпускной квалификационной работы в формате pdf размещен на странице онлайн-курса «ГИА\_38.03.04 Управление развитием территорий (ОФО) (24–25)».

«19» июня 2025 г.



М.С. Костарев