Утверждаю:

Директор

/Васина Н. Г./

Обзор рынка коммерческой недвижимости городов России за период 2 квартал 2026 г.

Том 2. Приложение 3. Территориально-функциональное зонирование городов России

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», ООО «Информ-Оценка»
Адрес Исполнителя:	603086, г. Н.Новгород, ул. Бетанкура, д.3, офис 9
Период обзора:	2 квартал 2026 г.
Дата составления обзора:	Июль 2026 г.
Место составления Отчета:	г. Нижний Новгород
Научный руководитель работы:	Лейфер Л.А., к.т.н.
Ответственные исполнители работы:	Савельев К.И. Аналитик ООО «Информ-Оценка»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДОВ РОССИИ 3

1.1 Предварительные замечания 3
1.2 Территориально-функциональное зонирование 3
1.3 Перечень городов 3
1.4 Содержание исследования 4
1.5 Методика выделения ТТЗ 5
1.6 Принципы выделения ТТЗ 7
1.7 Результат исследования 7

1. ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДОВ РОССИИ

1.1 Предварительные замечания

С целью исследования влияния месторасположения объекта недвижимости на его стоимость компанией ООО «Информ-оценка» был создан и реализован проект территориально-функционального зонирования крупнейших городов России. Поводом для создания проекта послужила необходимость систематизации информации о рынке коммерческой недвижимости.

Зонирование проводилось в рамках проектов, выполненных в прошлые годы. Что касается городов Луганск, Донецк, Севастополь и Симферополь, в качестве зонирования использовалось административно-территориальное деление.

1.2 Территориально-функциональное зонирование

Местоположение является основополагающим фактором при определении стоимости недвижимости. Имея данные по сходным между собой территориям населенных пунктов, сравнение стоимостных характеристик объектов значительно упрощается. Формирование единых ценовых зон относительно непростая задача в силу их градостроительного разнообразия населенных пунктов и их уникальных особенностей развития. Создание унифицированного набора типовых территориальных зон, с помощью которого можно было бы сравнить территории различных населенных пунктов, сходных между собой по социально-экономическим признакам, значительно упростило бы данный процесс.

Суть проекта состояла в исследовании рынка коммерческой недвижимости и стандартизации имеющейся информации.

Целью проведения данного проекта являлось определение типовых территориальных зон. Дополнительно также проводился анализ текущего состояния рынка коммерческой недвижимости за период 2 квартала 2026 года. Перечень населенных пунктов, изучаемых в рамках настоящего проекта приведен в таблице 1.

Перечень исследуемых населенных пунктов

1.3 Перечень городов

Исследование территориального зонирования было проведено на территории 49 населенных пунктов Российской Федерации.

Перечень исследуемых населенных пунктов

Таблица 1

Наименование населенного пункта			
1	Москва	26	Владивосток
2	Санкт-Петербург	27	Махачкала
3	Новосибирск	28	Томск
4	Екатеринбург	29	Оренбург
5	Нижний Новгород	30	Кемерово
6	Казань	31	Новокузнецк
7	Челябинск	32	Астрахань
8	Омск	33	Набережные Челны
9	Самара	34	Пенза
10	Ростов-на-Дону	35	Липецк
11	Уфа	36	Киров
12	Красноярск	37	Чебоксары
13	Пермь	38	Калининград
14	Воронеж	39	Курск
15	Волгоград	40	Сочи
16	Краснодар	41	Архангельск
17	Саратов	42	Чита
18	Тюмень	43	Якутск
19	Тольятти	44	Южно-Сахалинск
20	Ижевск	45	Петропавловск-Камчатский
21	Барнаул	46	Донецк

22	Ульяновск	47	Луганск
23	Иркутск	48	Симферополь
24	Хабаровск	49	Севастополь
25	Ярославль		

1.4 Содержание исследования

Типовые территориальные зоны (прим. далее -ТТЗ) для 45 городов представляют собой типовые территории, сформировавшиеся в городе исходя из преобладающей застройки и экономической привлекательности месторасположения для различных типов недвижимости. Различные виды ТТЗ были сформированы предшествующем исследовании (2020-2021 гг.) и представлены в таблице 2. Для городов Луганск, Донецк, Севастополь и Симферополь использовались административно-территориальные деления.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 2

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города **может быть только один** в отличии от любой другой зоны.
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон **может быть несколько** внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.
«Зеленые» зоны	Земли парков, скверов, зеленых скверов находящиеся в черте города (независимо от того окружены они застройкой, или же находятся на окраинах населенного пункта).
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.
Окраины города	К данному типу ТТЗ относятся окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны
Промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.

Территориальное ценовое зонирование каждого населенного пункта из таблицы 1 осуществлялось путем выделения ТТЗ. Для городов Донецк, Луганск, Севастополь и Симферополь территориальное ценовое зонирование проводилось в соответствии с административно-территориальным делением города.

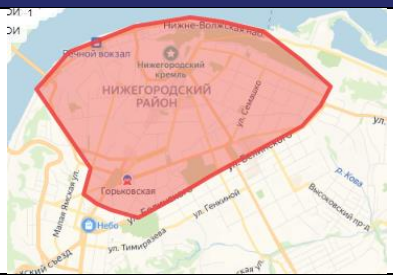
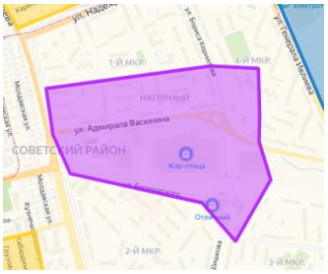
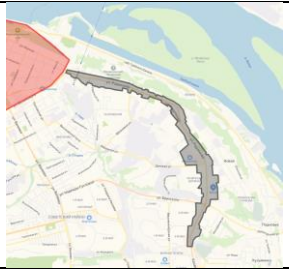
1.5 Методика выделения ТТЗ

В качестве обозначений каждой зоны на интерактивной карте использовались различные цвета. Таблица 3 отражает цветовое обозначение территориальных зон, а также их изображение на карте. Все примеры изображения зон приведены на основе карты г. Нижний Новгород, зоны для всех остальных населенных пунктов изображены аналогичным образом.

Стоит также отметить, что для простоты работы и визуального отображения граница каждой зоны была абсолютно непрозрачна, а прозрачность заливки самой зоны -60 %. Исключением является только граница населенного пункта, где прозрачность заливки составляет 100%.

Визуальное изображение ТТЗ

Таблица 3

Типовые зоны в пределах города	Цвет зоны	Изображение цвета	Изображение зоны
Центр города	красный		
Центры деловой активности	фиолетовый		
Зоны автомагистралей	темно-серый		

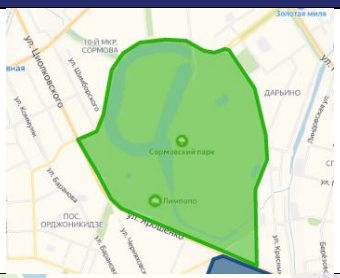
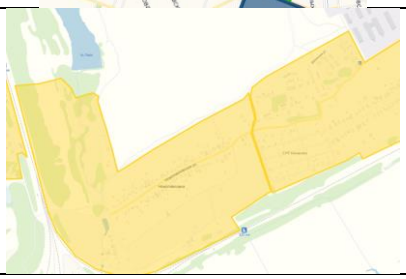
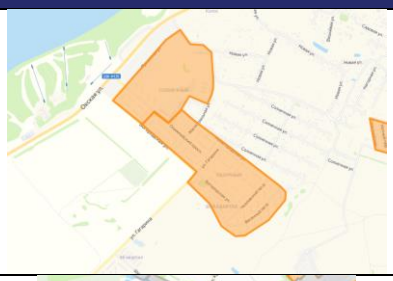
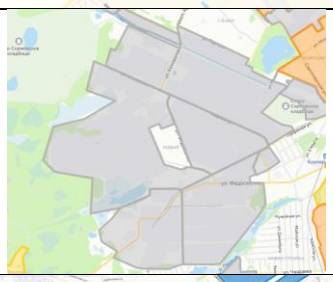
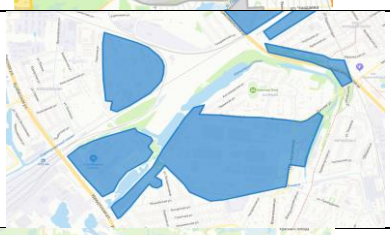
Типовые зоны в пределах города	Цвет зоны	Изображение цвета	Изображение зоны
«Зеленые» зоны	зеленый		
Индивидуальные жилые дома	желтый		

Таблица 3 (продолжение)

Типовые зоны в пределах города	Цвет зоны	Изображение цвета	Изображение зоны
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	оранжевый		
Промзоны	светло-серый		
Окраины города	синий		
Граница населенного пункта	красный		

1.6 Принципы выделения ТТЗ

1. Контур каждой зоны замкнут, границы отдельно взятой зоны не могут пересекать друг друга.
2. ТТЗ различных видов могут пересекаться, если это не противоречит здравому смыслу и нормативно-правовым документам.
3. Зоны одного типа не имеют пересечений, только общую границу.
4. Границы соседних зон располагаются максимально близко друг к другу. Пустые места на карте в границах населенного пункта, в связи с этим, практически исключаются.
5. Здания и строения рекомендуется полностью относить в одну из зон, желательно не пересекать границами здания и строения.

1.7 Результат исследования

Каждый населенный пункт настоящего исследования имеет свои уникальные особенности, которые были учтены во время работы над территориальным зонированием (или административно-территориальным делением). Подробности представлены по каждому из 49 городов отдельно. Перечень ссылок на интерактивные карты приводится в таблице 11 настоящего раздела.

Москва

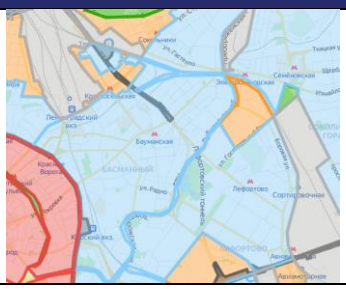
Столица России[1], город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Является наикрупнейшим финансовым, экономическим, культурным и деловым центром Российской Федерации. Является одним из наиболее посещаемых городов России. В связи с огромной территорией специально для Москвы были дополнительно выделены особые зоны, которые получили название «многофункциональные».

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[2], составила 13 274 285 человек. Общая площадь Москвы составляет 2561,5 км^2.

Многофункциональные зоны — территории, включающие в свой состав объекты недвижимости нескольких прочих категорий, или объекты, не соответствующие ни одной прочей категории, в том числе объекты коммерческой инфраструктуры, спортивные сооружения, образовательные и исследовательские комплексы, рынки, объекты культуры, объекты министерства обороны и т.д. Обозначение и визуальное отображение многофункциональных зон представлено в таблице 4.

Визуальное изображение многофункциональных зон

Таблица 4

Типовые зоны в пределах города	Цвет зоны	Изображение цвета	Изображение зоны
Многофункциональные зоны	голубой		

Как известно, г. Москва имеет кольцевую территориальную структуру. Развитие города осуществлялось в радиальном формате.

1-е кольцо от Московского Кремля – Бульварное кольцо. Зона внутри бульварного кольца характеризуется самым высоким спросом и самой высокой стоимостью для всех типов недвижимости, кроме производственной.

2-е кольцо – Садовое. Зона внутри Садового кольца

3-е кольцо – ТТК (третье транспортное кольцо)

4-е кольцо – МКАД (Московская кольцевая автомобильная дорога). Она же определяет современную границу «старой Москвы».

В июле 2012 г. произошло присоединение части территорий Московской области к г. Москва. Таким образом, в состав города вошли Новомосковский административный округ (далее АО) и Троицкий АО, расположенные в Юго-Западном направлении за МКАД (Московская кольцевая автомобильная дорога).

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0

[2] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2025_Site.xlsx

В историческом контексте территория города делится не только с точки зрения радиальной структуры, но и с точки зрения направлений от центра города. Наиболее популярным с точки зрения престижности является Запад и менее популярным – Восток. Север и Юг с точки зрения престижности равнозначны.

Данная тенденция установилась ещё с советских времён периода индустриализации. Все производства (в первую очередь вредные производства) размещались на Востоке, так как роза ветров в Москве преимущественно западная, и чтобы минимизировать загрязнения воздуха над городом, самые масштабные производства размещались на Востоке, тем самым в центр города не попадали вредные загрязнения воздуха.

На рис 1 представлено территориальное зонирование г. Москва. На рис. 2 и 3 представлено зонирование для так называемой «Старой» и «Новой» Москвы. В данном случае «Старая» Москва- все территории населенного пункта, расположенные в границах МКАД, а также за его пределами во всех направлениях, кроме Юго-Западного. «Новая» Москва- территории Юго-Западного направления, Троицкий и Новомосковский АО.

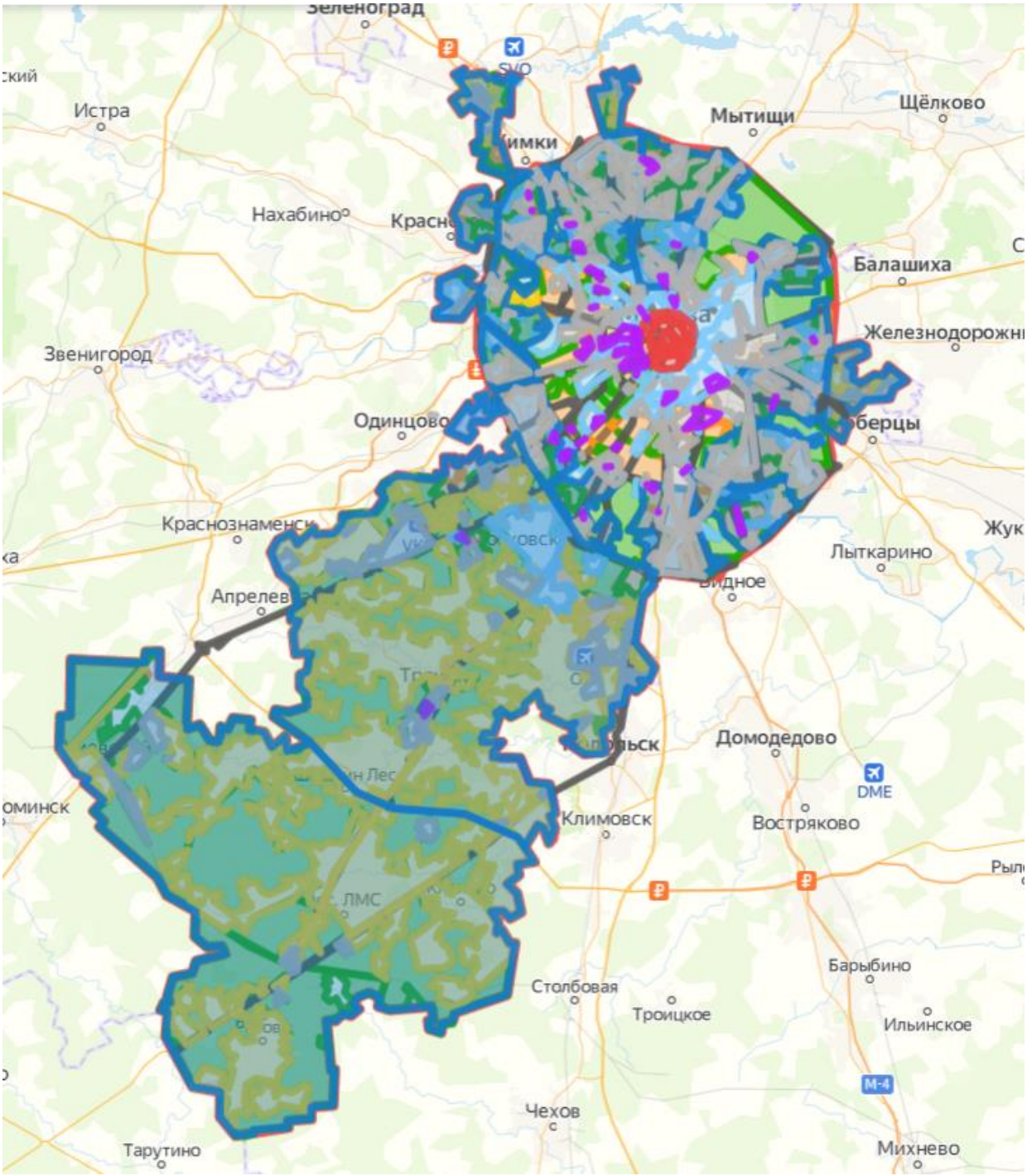


Рисунок 1. Территориальное зонирование г.Москва

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

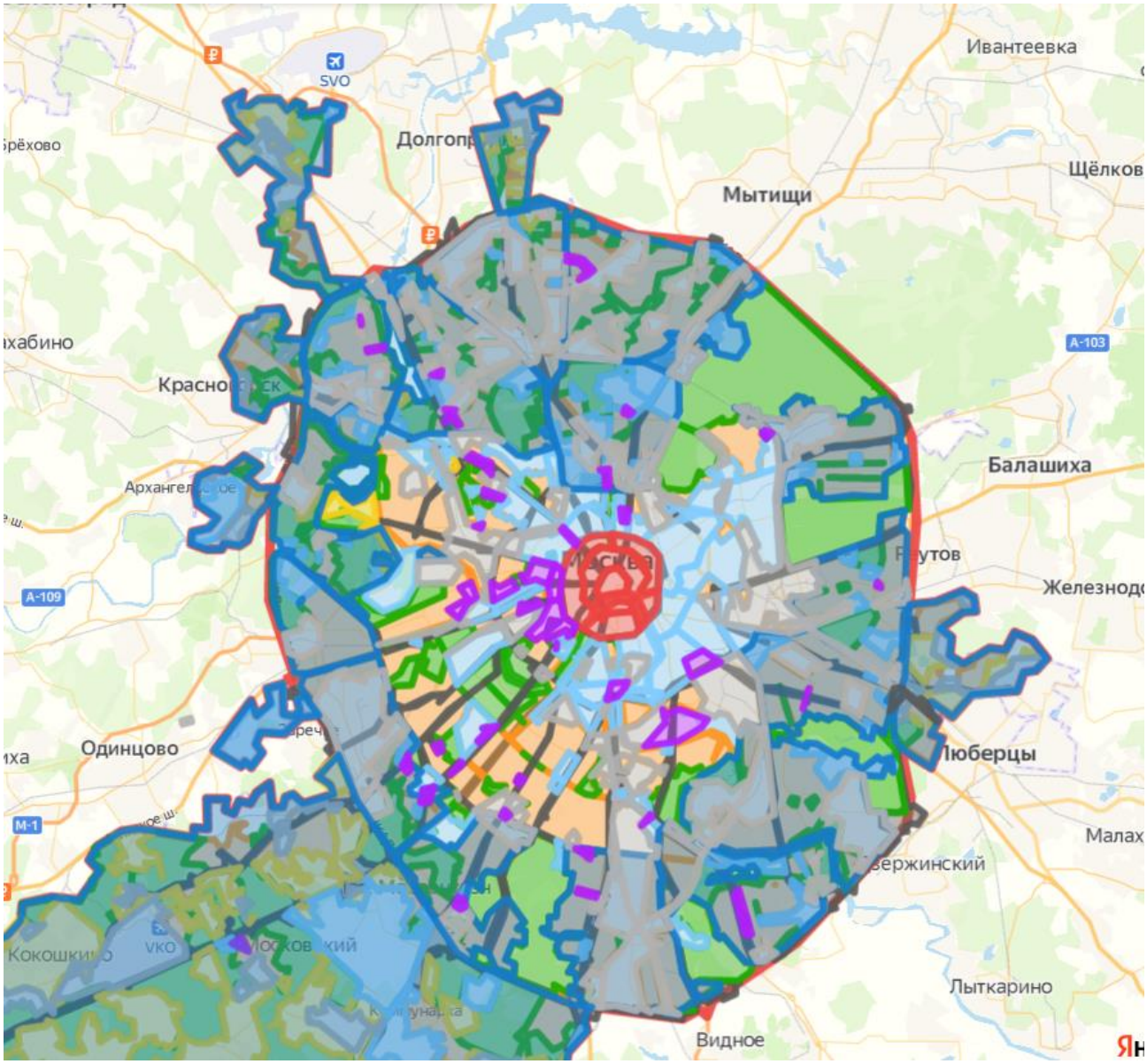


Рисунок 2. Территориальное зонирование г.Москва («Старая» Москва)

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

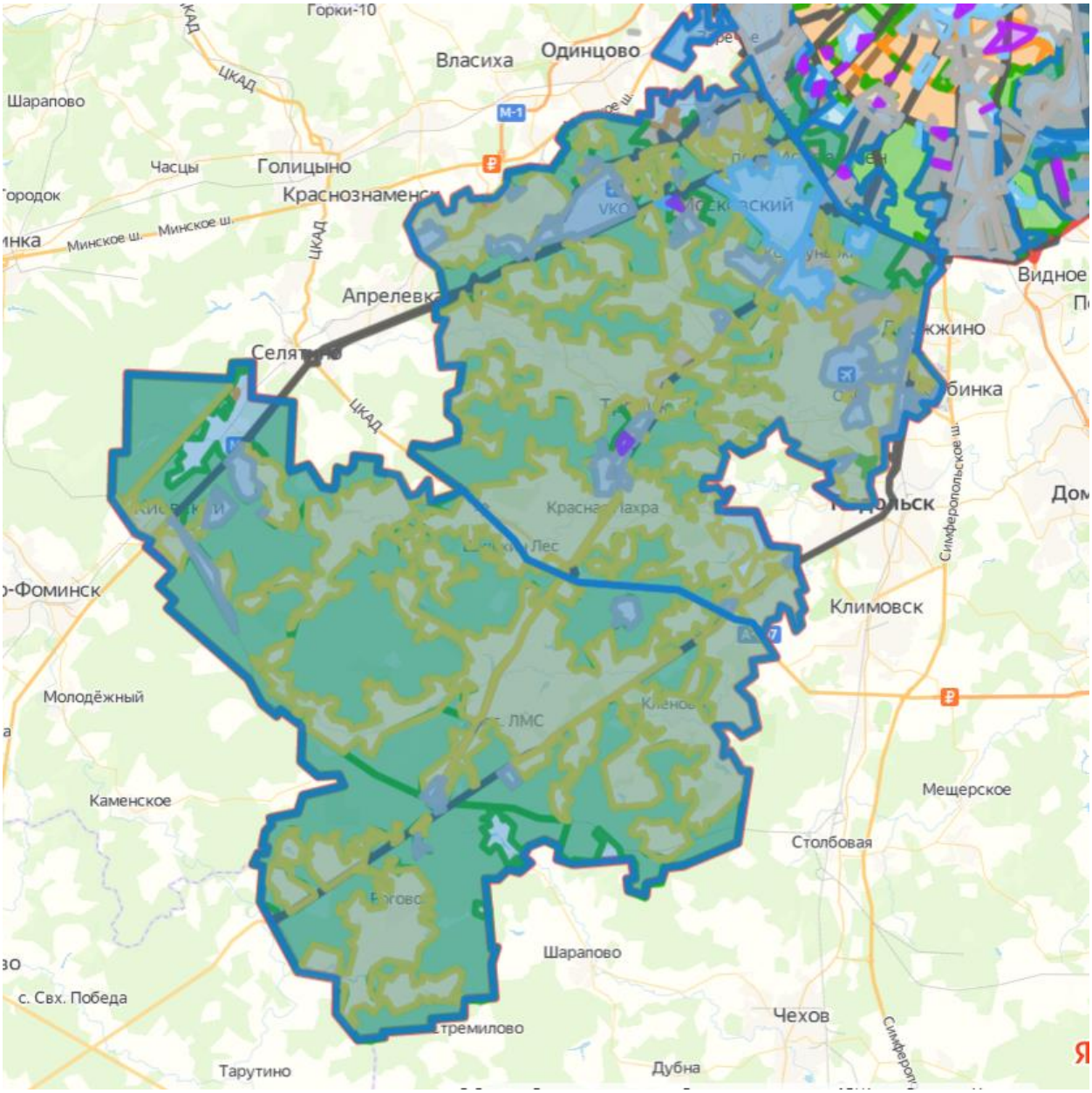


Рисунок 3. Территориальное зонирование г.Москва («Новая» Москва: Троицкий и Новомосковский АО)

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург – город федерального значения, второй по численности и площади территории город Российской Федерации, административный центр Северо-Западного федерального округа. Расположен в месте впадении реки Нева в Балтийское море, в 0,63тыс. км. по прямой на северо-запад от Москвы. Имеет морское, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт. Санкт-Петербург административно разделён на 18 районов: Адмиралтейский; Василеостровский; Выборгский; Калининский; Кировский; Колпинский; Красногвардейский; Красносельский; Кронштадтский; Курортный; Московский; Невский; Петроградский; Петродворцовый; Приморский; Пушкинский; Фрунзенский; Центральный.

Численность постоянного населения на 01.01.2025 года, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[3], составила 5 652 922 человек.

Территория Санкт-Петербурга, по данным Администрации Санкт-Петербурга[4], составляет 1439 км. Территориальное зонирование г. Санкт-Петербург представлено на рис.4.

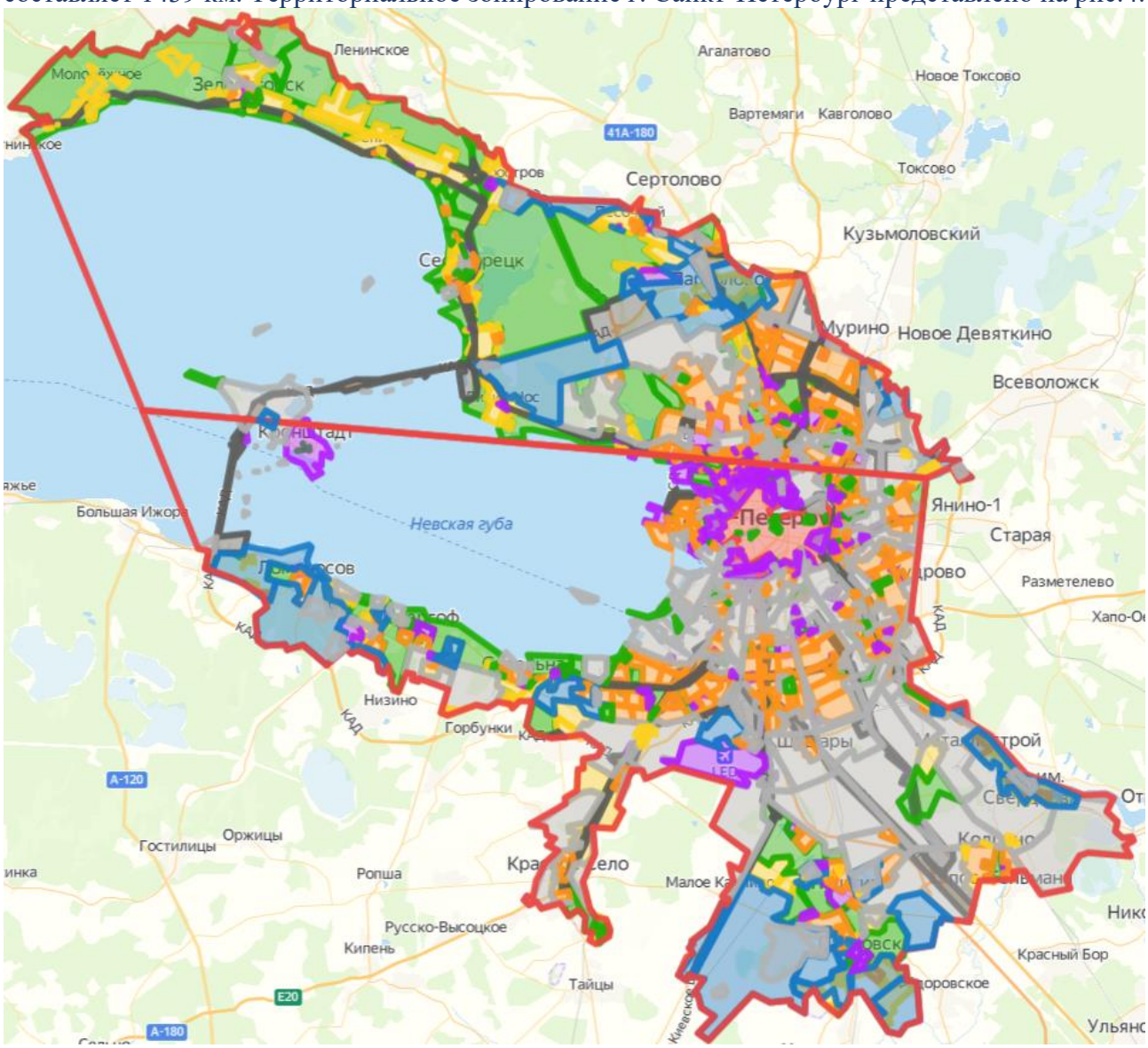


Рисунок 4. Территориальное зонирование г.Санкт-Петербург

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[3] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

[4] https://www.gov.spb.ru/helper/day/

Санкт-Петербург является Объектом Всемирного наследия, единственным в своем роде. Объединенные **зоны охраны объектов культурного наследия** на территории Санкт-Петербурга утверждены Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон». Территория города включает большие площади (более 300 км^2) довольно хорошо сохранившихся таежных лесов, болот, приморских ландшафтов и многочисленные парки, так называемые **особо охраняемые природные территории.**

В качестве «центра города» выделена только та часть, которая относится к зонам охраны с наиболее строгим режимом. В отдельных частях карты граница зоны установлена с учетом экспертного мнения. Общая карта режимов зон охраны приведена на сайте Правительства Санкт-Петербурга[5]. При этом не выделены зоны с таким же режимом, расположенные вне Центрального, Адмиралтейского, Петроградского и Василеостровского районов, а также в городах Пушкин, Кронштадт, Петродворец, Ломоносов (Ораниенбаум), поскольку в этом случае нарушается условие зонирования, что «исторический центр может быть только один».

Некоторые части центральных районов, которые не вошли в границы «центра города», отмечены либо как «Центры административных районов города, зоны точечной застройки» с наложением слоя «Высотная (многоквартирная) жилая застройка», либо в соответствии с функцией зоны.

Все части города, в которых преимущественно находятся жилые дома, не являющиеся домами ИЖС, отмечены как «Высотная (многоквартирная) жилая застройка».

Поскольку в состав Петербурга включены также пригороды, на территории города есть довольно много территорий, застроенных индивидуальными жилыми домами.

В Петербурге уже много лет (с начала 90-х) ведется работа по редевелопменту «серого пояса» - промышленных зон старых, ещё дореволюционных и советских заводов и оборонных НИИ, расположенных когда-то на окраинах «старого города», вдоль набережных. При зонировании эти «серые» зоны были отмечены с наложением зон, относящихся к существующей или планируемой (в случае начавшихся работ) застройке («Высотная (многоквартирная) жилая застройка» или «Центры административных районов города, зоны точечной застройки») и зоны «Окраины города, промзоны». Зонирование «серого пояса» потребует дополнительного изучения в будущем.

Курортный район Санкт-Петербурга еще не так давно не входил в городскую черту. Зонирование города по нормативно-правовым документам не позволяет строить жилье. Однако это не останавливает застройщиков и в Курортном районе огромное число «жилых поселков» построены там, где жилье незаконно. На карте эти поселки выделены в соответствии с их высотностью и типом («Высотная (многоквартирная) жилая застройка» или «Индивидуальные жилые дома»), но зоны являются «подслоем» в «Зеленых» зонах.

Кронштадт включен в состав Петербурга не так давно и в настоящий момент это активно развивающийся район. Постройки большинства фортов находятся в довольно плохом состоянии, но есть планы по их восстановлению и использованию. Все форты обозначены на карте как относящиеся к зоне «Окраины города» или «Промзоны».

[5]https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2018/12/18/08/PR_5_%D0%9F%D0%97%D0%97_%D0%93%D0%9E%D0%A0%D0%9E%D0%94_2019.jpg

НОВОСИБИРСК

Новосибирск является третьим по численности городом России. Крупнейший торговый, деловой, культурный, транспортный, образовательный и научный центр Сибири. Часто Новосибирск именуют неофициально «Столицей Сибири». Площадь территории города на 01.01.2025 составляет 502,7 км^2.[6] Зонирование города представлено на рис. 5. Территориально город делится на 10 административных районов, разделенных на 2 части р. Обь[7]. Большая часть города расположена на правом берегу реки Обь (8 из 10 районов), левый берег представлен Ленинским, Кировским и частью Советского районов. Связующими звеньями между районами являются 4 моста.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[8], составила 1 637 266 человек.

Заельцовский район территориально включает в себя поселок Карьер Мочище и парк культуры и отдыха «Заельцовский бор». В Заельцовском районе расположен лесной массив площадью 1200 га, 3 реки, 2 острова[9].

Большая часть населения Дзержинского района заняты в обрабатывающем производстве, а сам район развивался за счет промпредприятий.

Калининский район - самый молодой из районов города, образован из части территории Дзержинского района. Площадь района — 46,2 км^2, расположен в северной части города.

Центральный район представлен парками, скверами и учреждениями культуры и образования. Архитектурный облик района уникален. Наука, высшее образование, здравоохранение, торговля в городе начинались с той части территории, на которой расположен Центральный район[10].

Ленинский район — самый молодежный район города, основой его экономического потенциала является промышленность. Площадь Ленинского района составляет 76,12 км^2.

Октябрьский район — один из старейших административных районов города. Территория района неоднородна: в районе велика доля частного сектора, который порой окружает высотные новостройки, обширные площади заняты садовыми обществами и товариществами, также в районе довольно много крупных лесных массивов.

Кировский район — индустриальная основа города. Всего же в районе зарегистрировано 3831 предприятие. Район активно развивается и считается благоприятным для жизни. По итогам 2019 года Кировский район стал лидером по вводу жилья в городе Новосибирске[11].

Первомайский район состоит из нескольких частей, разделённых лесными массивами и железнодорожными путями. Одна из частей района выходит на федеральную трассу М52. Значительную часть района занимает территория частного сектора.

Железнодорожный район — старейший в Новосибирске, относится к старой части городской застройки. Площадь территории района составляет 7,66 км^2. Основным объектом, определяющим профиль района, является транспортный комплекс «Западно-Сибирская железная дорога» — филиал ОАО «РЖД»[12].

Советский район расположен на правом и левом берегах Оби в 30 км южнее центра города (является наиболее удалённым от центра Новосибирска). Крупнейший по территории

[6] https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/
[7] https://novo-sibirsk.ru/about/districts/
[8] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[9] https://novo-sibirsk.ru/about/districts/zael/
[10] https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_район_(Новосибирск)
[11] http://kir-nsk.ru/o-rayone/
[12] https://novo-sibirsk.ru/about/districts/zhelez/

район города – 89,2 км^2. На территории района располагается Новосибирский Академгородок[13].

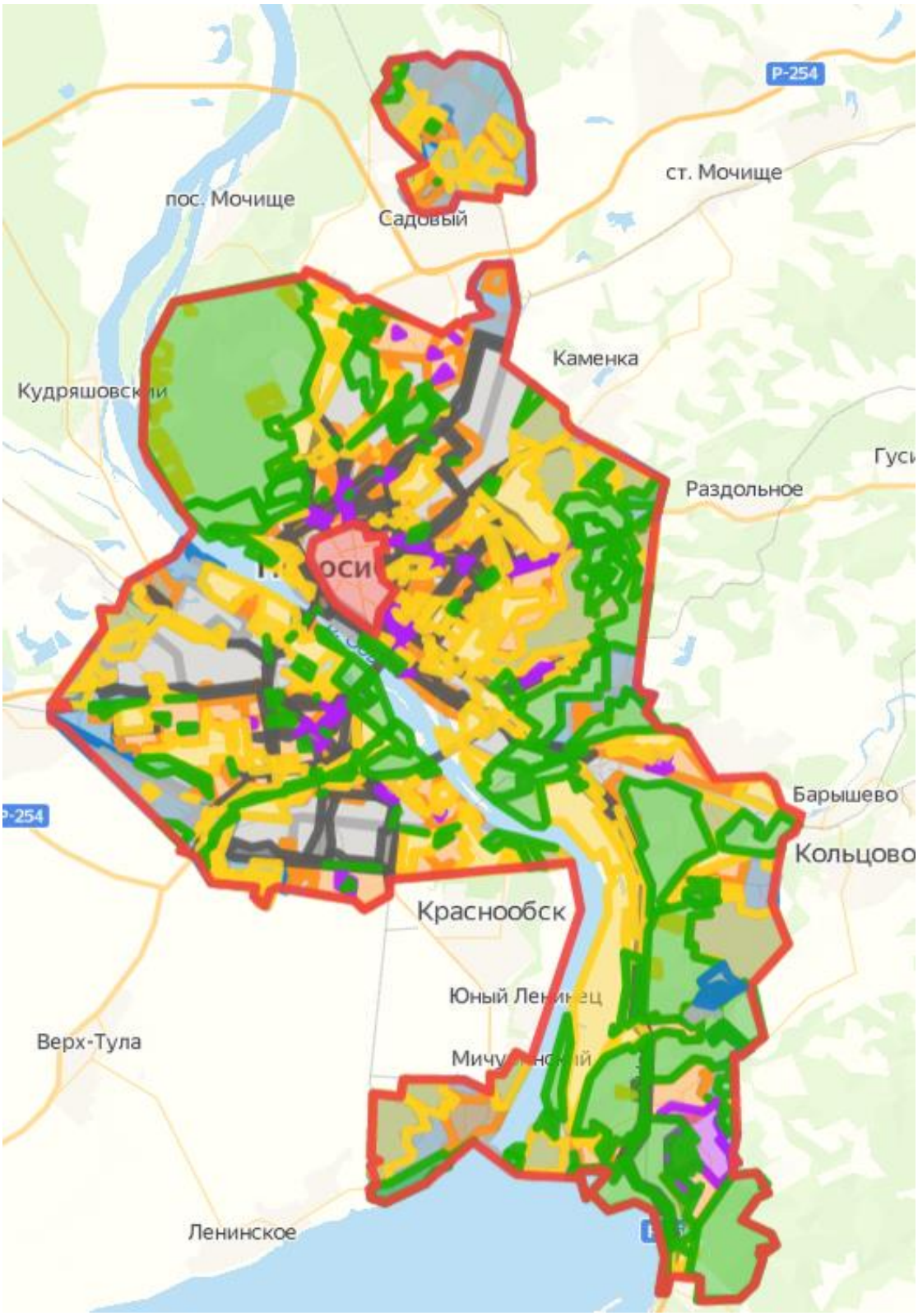


Рисунок 5. Территориальное зонирование г.Новосибирск
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[13] https://novo-sibirsk.ru/about/districts/sovet/

Екатеринбург

Екатеринбург является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала[14]. Город расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исети. Екатеринбург является самым компактным городом-миллионником страны: протяжённость застроенной территории – 20 километров с севера на юг и 15 с запада на восток. Территории города составляет 1 142,89 км^2.[15]

Город разделён на 8 административных районов: Академический, Верх-Исетский, Железнодорожный, Орджоникидзевский, Кировский, Октябрьский, Чкаловский и Ленинский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[16], составила 1 548 187 человека.

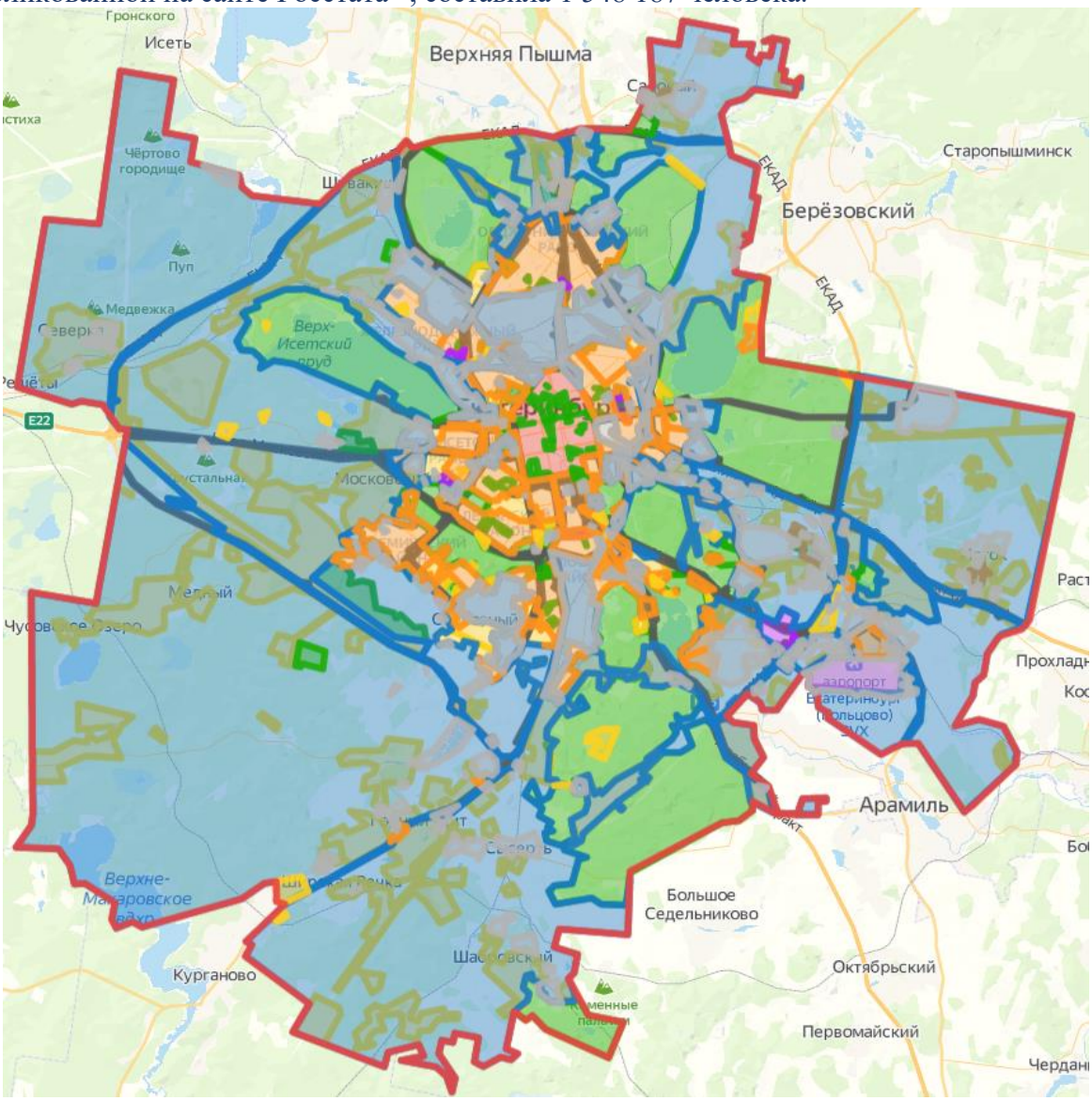


Рисунок 6. Территориальное зонирование г.Екатеринбург

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[14] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3

[15] https://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D0%BC/%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4

[16] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

Нижний Новгород

Нижний Новгород – важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. Площадь города – 410,68 км^2.[17] Река Ока делит город на две части: на высоком правом берегу – нагорная на Дятловых горах, и заречная – на её левом низинном берегу. На левом берегу Волги расположен город-спутник Бор. Нагорная часть представлена Нижегородским, Приокским и Советским районами. В Нагорной части города расположен административный и исторический центр (в Нижегородском районе), отсюда началось развитие города.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[18], составила 1 198 245 человек.

Заречная часть состоит из Канавинского, Сормовского, Московского, Автозаводского и Ленинского районов. Заречная часть – основное средоточие спальных районов и промышленных зон города[19]. Такое деление образовало два, загруженных транспортом, центра — историческую часть с Кремлём и район ярмарки с вокзалом.

Такое деление образовало два, загруженных транспортом, центра — историческую часть с Кремлём и район ярмарки с вокзалом. Территориальное зонирование Нижнего Новгорода представлено на рис. 7.

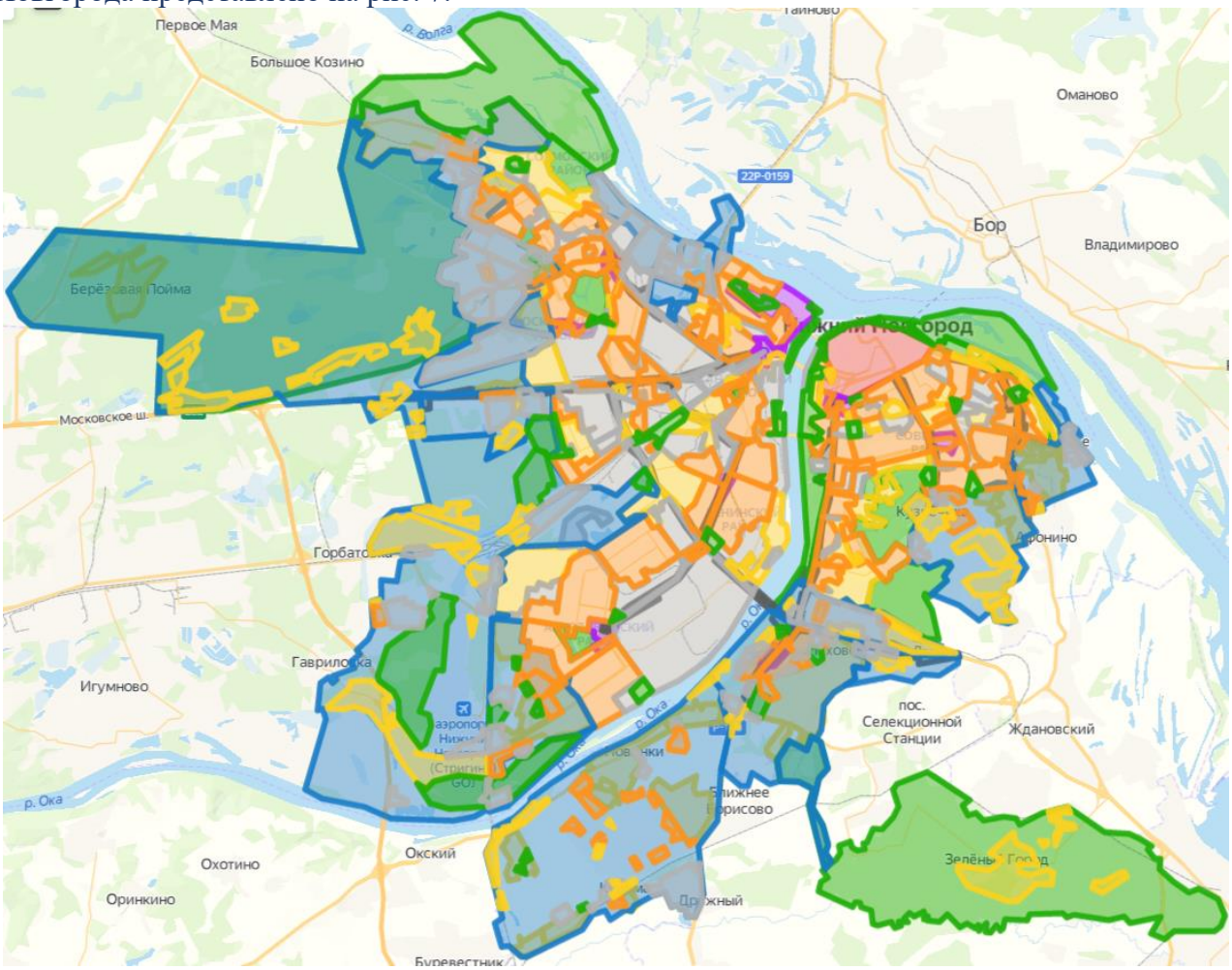


Рисунок 7. Территориальное зонирование г.Нижний Новгород

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[17] https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижний_Новгород
[18] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[19] https://admgor.nnov.ru/rayon

Казань

Казань – столица Республики Татарстан, древний город с многовековой историей, расположенный на левом берегу реки Волга. В 2000 году перечень всемирного культурного наследия ЮНЕСКО пополнился ансамблем Казанского Кремля[20].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[21], составила 1 329 825 человек, а площадь территории составляет 588,98 км^2. Территориальное зонирование города представлено на рис. 8.

Авиастроительный район города занимает северную часть города, включая жилые кварталы-микрорайоны и несколько периферийных посёлков. Исторический центр города представлен Вахитовским районом, на его территории располагается Кремль и различные памятники градостроительства. Кировский район расположен в Западной части города, большую часть района занимает лесопарковая зона. Московский район занимает центрально-северо-западную часть города Казани и представлен в основном промышленными зонами. Ново-Савиновский - самый густонаселённый район города, преимущественно «спальный». На территории Приволжского района (южная часть) расположены крупный «спальный» район, несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, несколько периферийных посёлков, в т.ч. включённые в городскую черту Казани недавно[22].

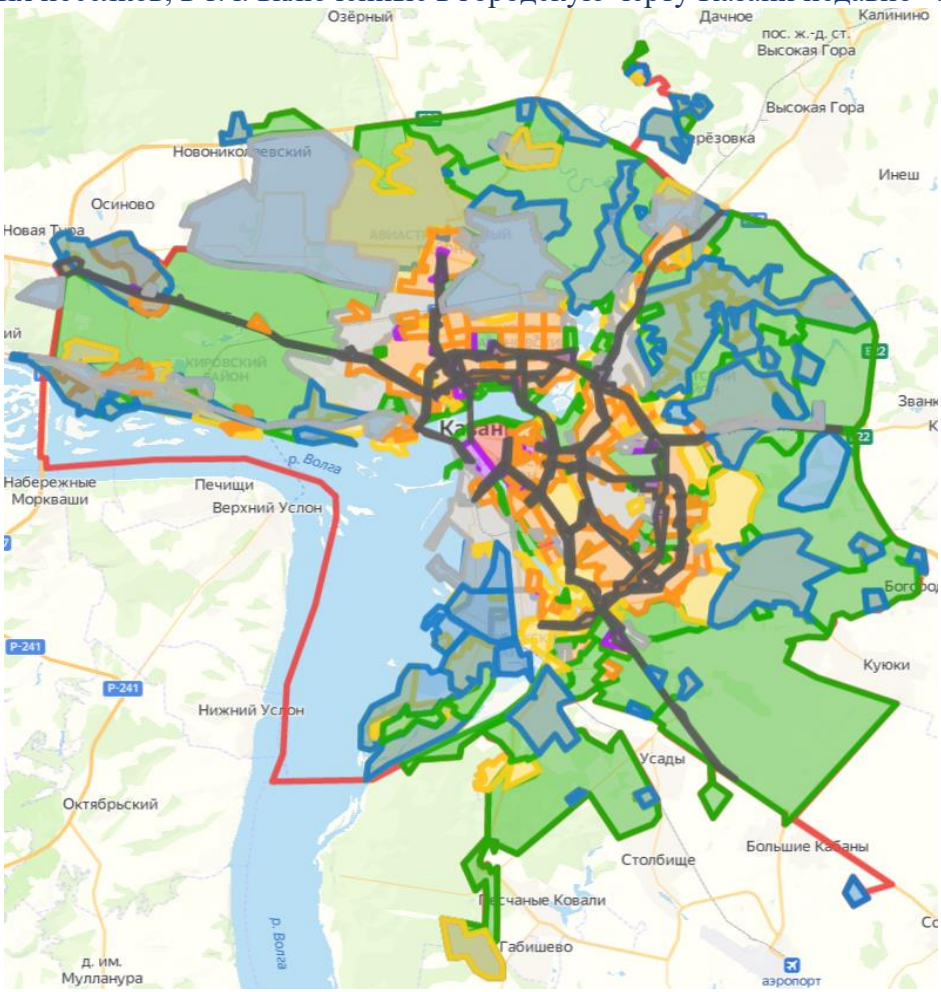


Рисунок 8. Территориальное зонирование г.Казань

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[20] https://www.kzn.ru/o-kazani/
[21] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[22] https://ru.wikipedia.org/wiki/Административное_деление_Казани

Челябинск

Город Челябинск наделен статусом городского округа с внутригородским делением, которое предусматривает наличие семи районов в городе: Калининского, Курчатовского, Ленинского, Металлургического, Советского, Тракторозаводского, Центрального[23]. Богатая акватория внутри городской черты помимо реки Миасс включает Шершневское водохранилище, озеро Смолино, Первое, Синеглазово и другие многочисленные водные объекты. В общей сложности они занимают 18% территории Челябинска. Современный Челябинск — крупный промышленный мегаполис, деловой, научный и культурный центр Южного Урала[24].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[25], составила 1 176 770 человек, а площадь территории составляет 530 км^2. Территориальное зонирование города представлено на рис. 9.

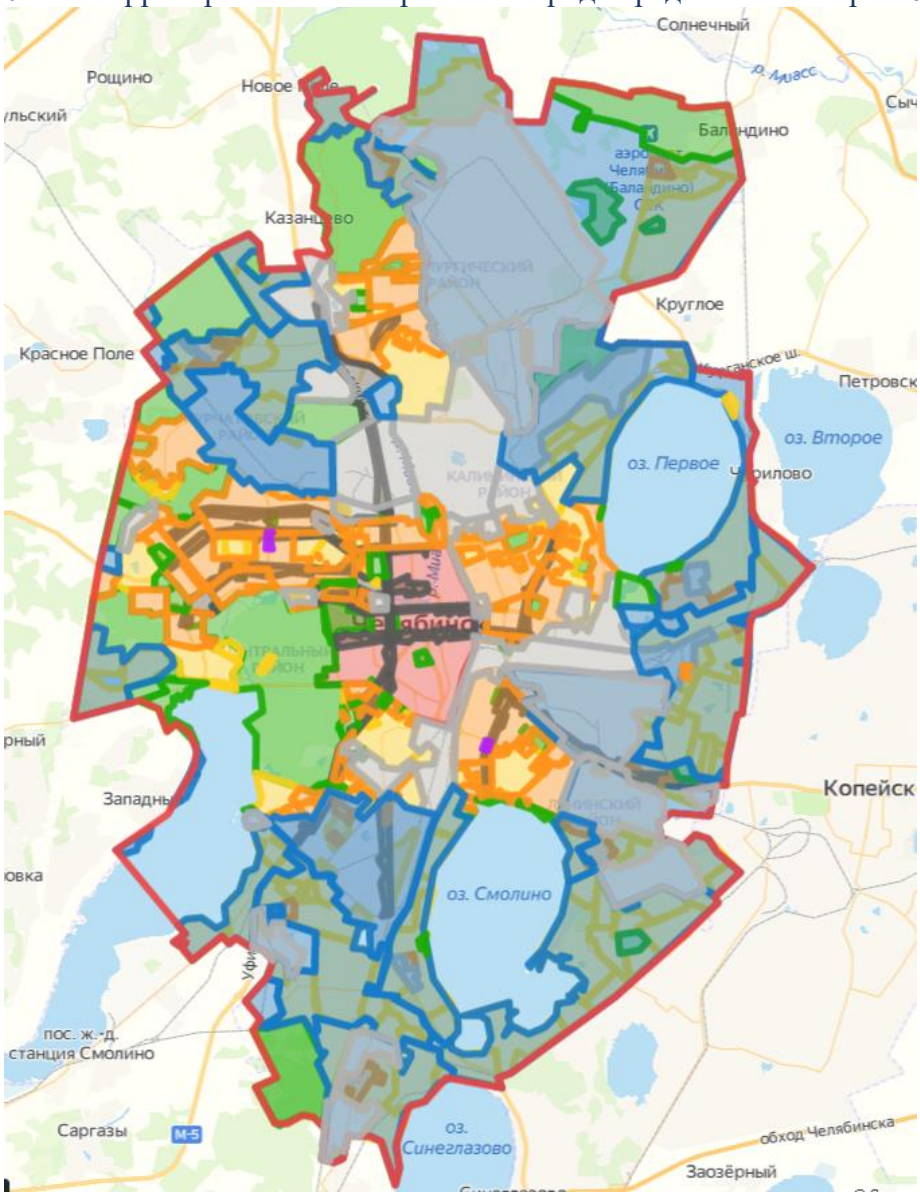


Рисунок 9. Территориальное зонирование г.Челябинск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[23] https://cheladmin.ru/ru/gorod-chelyabinsk/administrativnoe-delenie
[24] https://cheladmin.ru/ru/gorod-chelyabinsk/chelyabinsk-segodnya
[25] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

Омск

Омск – административный центр Омской области, расположен в 2,2 тыс. км. по прямой к востоку от Москвы, в месте впадения реки Омь в Иртыш. Имеет железнодорожное (Транссиб), речное, автомобильное сообщение, аэропорт (OMS), метрополитена нет[26]. Омская область - индустриально-аграрный регион России. Отраслями специализации экономики являются нефтепереработка, химическая промышленность, машиностроение, агропромышленный комплекс[27]. Омск - крупный научный, культурный, спортивный и промышленный центр.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[28], составила 1 101 367 человек. Площадь города составляет 566,9 км^2.

Город Омск разделён на пять административных округов: Кировский, Ленинский, Октябрьский, Советский и Центральный.

Центральный административный округ расположен в центральной части города Омска. Отличительная особенность округа — это административный центр города и области, где расположены органы представительной и исполнительной властей города и области[29].

Октябрьский административный округ расположен в правобережной части Омска, его общая площадь составляет 6 300 га. В состав округа входят отдаленные территории, представляющие собой малочисленные поселения: поселок Волжский, микрорайоны Крутая Горка и Осташково[30].

Ленинский округ тесно связан с железной дорогой. Все основные объекты Омского отделения Западно-Сибирской железной дороги расположены на его территории. На территории округа зарегистрированы и осуществляют свою деятельность более 2 600 предприятий и организаций различных форм собственности[31].

Кировский округ образован в 1935 году, это одна из старейших административно-территориальных единиц города, от других административных округов города он отделен рекой Иртыш. Сегодня Левый берег является главной строительной площадкой нашего города, где вырастают многоэтажные жилые дома и торговые комплексы[32].

Советский округ расположен в северной части Омска на правом берегу реки Иртыш. Округ разделен на несколько жилых районов: городок Водников, городок Нефтяников, СибНИИСхоз, поселок Юбилейный и др. В состав Советского округа входят отдаленные территории: микрорайоны Береговой, Новоалександровский, Омский, жилой массив Николаевка и поселок Большие Поля. Советский округ — центр нефтехимической промышленности мегаполиса: 68% от общей площади 103 кв. км занято промышленно-производственными объектами, и только 32% отведено под жилые дома[33].

Для г. Омск дополнительно были выделены зоны объектов социального назначения, как отдельный уникальный тип территориальной зоны.

Зоны объектов социального назначения— территории, включающие в свой состав объекты недвижимости, которые не выходят на рынок в открытый доступ (или выходят крайне редко) и при этом имеют социальную направленность. В данный тип зоны входят территории крупных больниц, кладбищ, закрытых военных баз, исправительных учреждений). Обозначение и визуальное отображение зон объектов социального назначения представлено в

[26] https://ru.wikipedia.org
[27] ru.wikipedia.org/Экономика Омской области
[28] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[29] https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/tsentralniy/info
[30] https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/oktyabrskiy/info
[31] https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/leninskiy/info
[32] https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/kirovskiy/info
[33] https://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts/sovetskiy/info

таблице 5. Стоит отметить, что в связи с недостаточностью объектов, расчет по данному типу зон не производился.

Визуальное изображение многофункциональных зон

Таблица 5

Типовые зоны в пределах города	Цвет зоны	Изображение цвета	Изображение зоны
Зоны объектов социального назначения	коричневый		

Территориальное зонирование г. Омск представлено на рис.10.

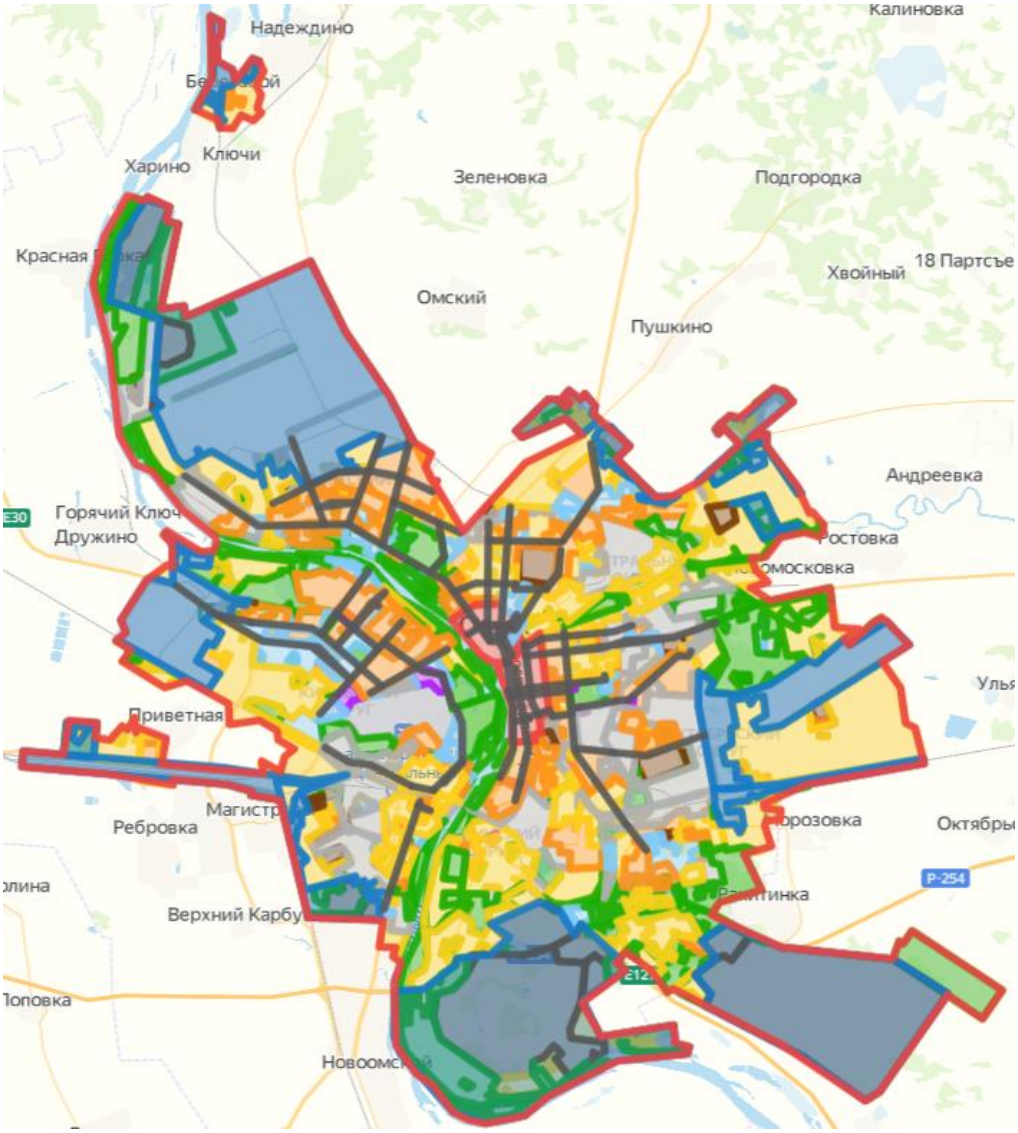


Рисунок 10. Территориальное зонирование г.Омск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

САМАРА

Самара – город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Расположен в 0,85 тыс. км. на юго-восток от Москвы, в месте впадения реки Самара в Волгу. Имеет речное, автомобильное, железнодорожное сообщение, аэропорт (KUF)[34]. Один из крупнейших промышленных, культурных и научных центров России[35]. В перечень системообразующих предприятий Самарской области входит 265 предприятий. В числе прочих компаний в нем значатся АО «Авиаагрегат», АО «АвтоВАЗ», ЗАО «Самарский кондитер», ОАО ПКК «Весна», самарский завод «Коммунар»[36]. Площадь Самары составляет 541,4 кв. км^2.

Город Самара разделен на девять районов: Самарский, Железнодорожный, Ленинский, Советский, Октябрьский, Промышленный, Советский, Кировский, Куйбышевский и Красноглинский[37].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[38], составила 1 154 223 человека.

Территориальное зонирование Самары представлено на рис.11. Стоит отметить, что выполнено оно на основе предыдущей концепции проекта территориального зонирования. Зоны окраин и промзон объединены в один тип территориальных зон.

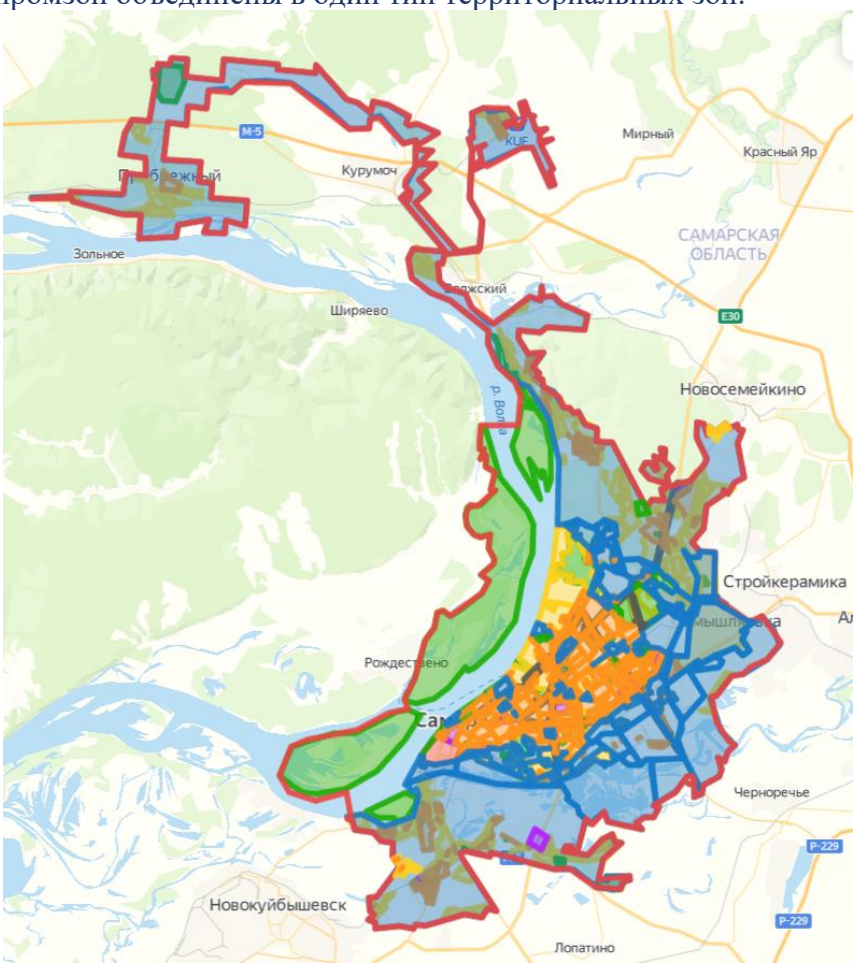


Рисунок 11. Территориальное зонирование г.Самара

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[34] https://budget.minfin-samara.ru/razdely/pokazateli-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-samarskoy-oblasti/
[35] https://rtvi.com/wiki/city_samara/
[36] https://www.kommersant.ru/doc/4491932
[37] https://nesiditsa.ru/city/samara
[38] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

РОСТОВ-НА-ДОНУ

Город Ростов-на-Дону исторически сформирован из русского города Ростов-на-Дону и армянского - Нахичевань-на-Дону (в настоящее время топонимы «Центр» и «Нахичевань»). На окраинах размещались хозяйственные учреждения, заводы, фабрики. В дальнейшем, рост города осуществлялся волнообразно, переступая за окраины. Каждая зона имеет свои геологические, географические, социальные, исторические, экономические особенности. Расположен на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, на обоих берегах реки Дон в 46 км от места её впадения в Азовское море и в 380 км от Чёрного моря, в 1092 км к югу от Москвы. Большинство построек сосредоточено на правом, более высоком берегу реки Дон. Ростов-на-Дону - один из крупнейших городов юга России, является центром агломерации и концентрирующей ¼ всего населения Ростовской области[39]. В ростовскую агломерацию входят города Ростов-на-Дону, территориально соприкасающиеся Аксайский район (райцентр город Аксай), города Батайск, Азов, Новочеркасск, которые связаны рынком труда с Ростовом-на-Дону, и экономически являются экстерриториальными районами Ростова-на-Дону[40].

Город Ростов-на-Дону и соответствующий ему городской округ делится на 8 районов города: Ленинский, Ворошиловский, Кировский, Октябрьский, Пролетарский, Первомайский, Железнодорожный и Советский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[41], составила 1 143 123 человека, а площадь территории составляет 348 км^2.

Исторически сложилось, что в Ростове-на-Дону в советское время было построено большое количество административных зданий в составе промышленных и коммунальных предприятий, независимых от производства административных зданий, зданий проектных институтов. Эти объекты в настоящее время трансформированы в офисное пространство.

Центральная историческая часть города (с первоначально жилым назначением), за 30 лет постсоветского периода постепенно фактически стала использоваться для коммерческих, преимущественно нежилых целей (офисы и стрит-ритейл). Главные торговые коридоры города - улицы Большая Садовая, проспект Ворошиловский, Буденновский, пешеходная улица Пушкинская, улочки около Центрального рынка. Сейчас они остались престижными для размещения флагманских планово-убыточных объектов торговли. Многие объекты годами не только не продаются, но и не сдаются в аренду – ждут «своего» покупателя.

Территориальное зонирование города представлено на рис.12

[39] https://www.donland.ru/activity/895/
[40] https://rostov-gorod.ru/administration/structure/departments/deg/action/itog-razvit/
[41] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

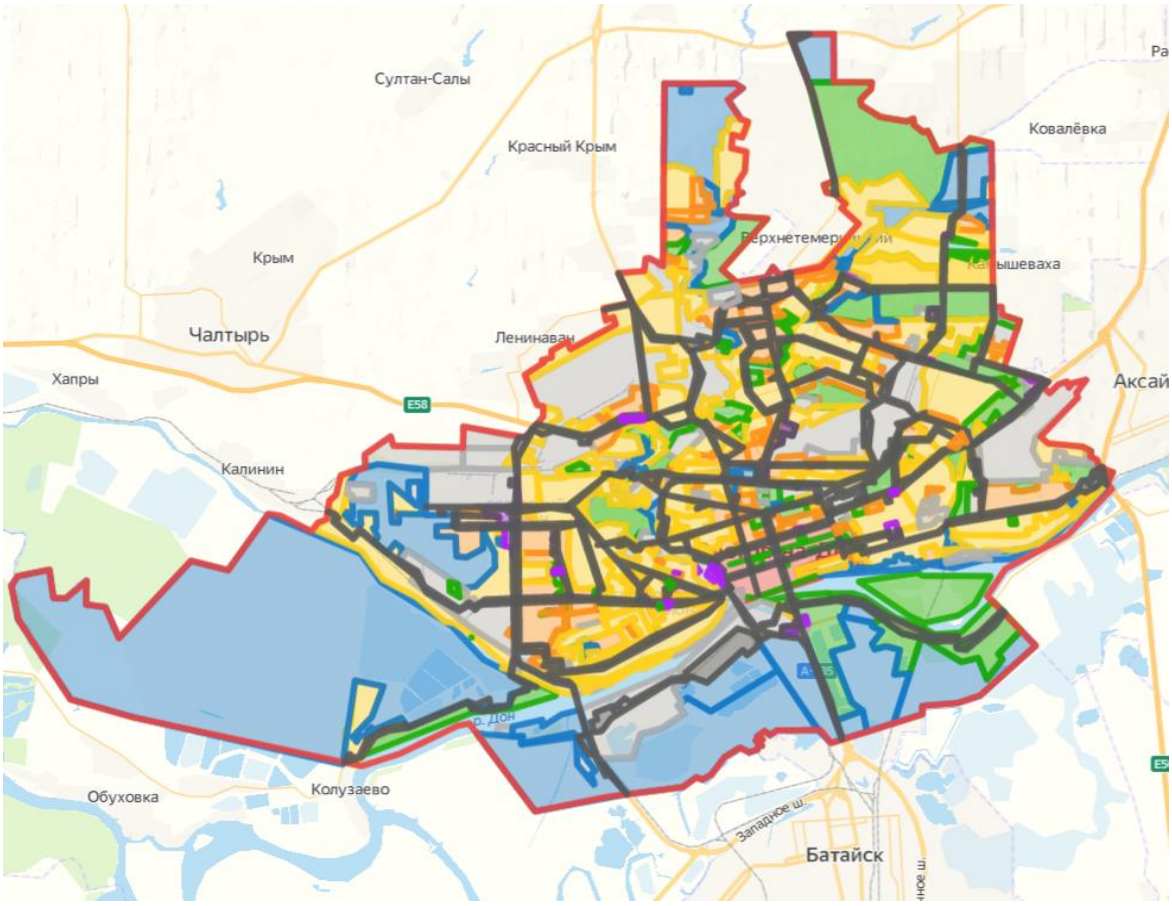


Рисунок 12. Территориальное зонирование г.Ростов-на-Дону
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

УФА

Уфа – столица Республики Башкортостан, крупный административный, промышленный, культурный и научный центр. По численности населения занимает 11-е место в РФ. Расположена в месте впадения реки Уфа в реку Белая, в 1,1тыс км восточнее Москвы. Имеет железнодорожное, речное, автомобильное сообщение, аэропорт (UFA). Метрополитена нет. Наиболее развитыми отраслями являются сельское хозяйство, машиностроение, пищевая промышленность[42]. Основу экономики Уфы составляют топливно-энергетический и машиностроительный комплексы. Город разделён на семь административных районов: Дёмский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский, Советский. Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[43], составила 1 166 098 человек, Площадь, как написано в Википедии, составляет 708 или 715 км^2. Территориальное зонирование Уфы представлено на рис. 13.

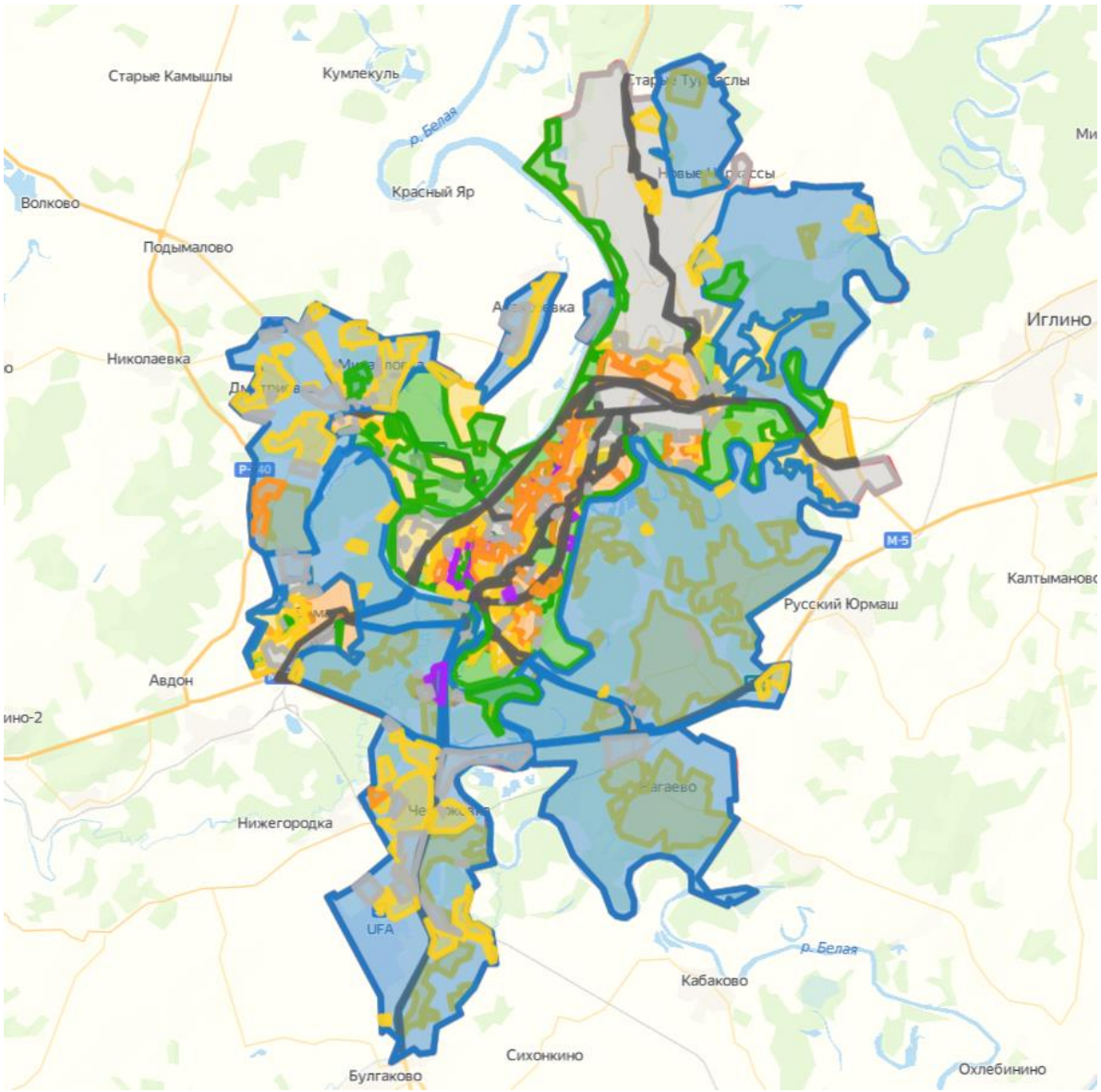


Рисунок 13. Территориальное зонирование г.Уфа

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[42] https://rtvi.com/wiki/region_respublika-bashkortostan/

[43] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

КРАСНОЯРСК

Красноярск – административный центр Красноярского края и городского округа город Красноярск. Центр Восточно-Сибирского экономического района, равноудален от восточных и западных границ России. Расположен на берегах реки Енисей, в 3,3 тыс. км. по прямой к востоку от Москвы. Один из крупнейших экономических, индустриальных, образовательных и культурных центров обширного географического региона. Транспортно-логистический центр: имеет водное, железнодорожное сообщение (Трансссиб), аэропорт (KJA). Метро нет. Основные отрасли экономики - цветная металлургия, гидроэнергетика, космическая промышленность и другое машиностроение, химическая, деревообрабатывающая промышленность, образование.

Как написано в Википедии[44], река Енисей делит Красноярск на левобережную и правобережную части. Четыре района левобережной части: Центральный, Октябрьский, Железнодорожный, Советский. Три района правобережной части: Свердловский, Кировский, Ленинский. Деловая жизнь города сосредоточена преимущественно на левом берегу. На правом берегу расположены промышленные предприятия и места проживания их работников. Районы Красноярска подразделяются на исторически сложившиеся микрорайоны.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[45], составила 1 211 756 человека, а площадь 348 км^2.

Территориальное зонирование Красноярска представлено на рис. 14.

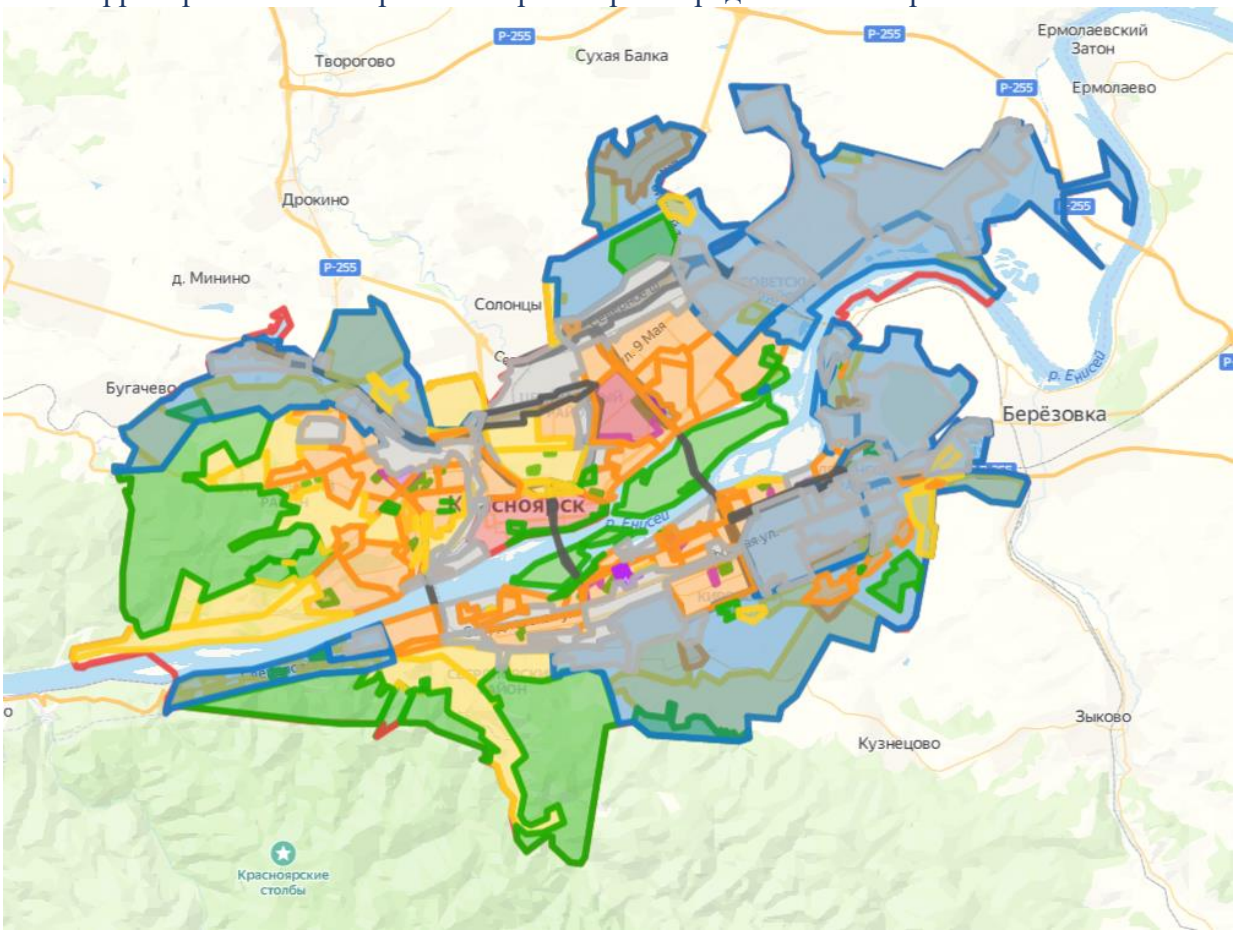


Рисунок 14. Территориальное зонирование г.Красноярск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[44] https://ru.wikipedia.org/wiki/Районы_Красноярска

[45] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

Пермь

Пермь - один из крупнейших экономических центров России. Расположен на берегах реки Кама в 1,1тыс. км. к востоку от Москвы. Имеется речное, железнодорожное (Транссиб), автомобильное сообщение, аэропорт (PEE). Метрополитена нет. Один из крупнейших промышленных, образовательных и культурных центров Предуралья. Промышленным производством в Перми занимаются сто семьдесят крупных и средних организаций, имеющих основной вид деятельности «Промышленное производство», что составляет четвертую часть от общего количества промышленных предприятий Пермского края[46]. Машиностроение, нефтехимия, деревообработка, полиграфия и пищевая промышленность являются ключевыми сегментами экономического развития города Перми.

Город административно поделён на семь районов: Дзержинский, Ленинский, Свердловский, Мотовилихинский, Орджоникидзевский, Кировский, Индустриальный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[47], составила 1 027 518 человек. Площадь – 803 км^2.

Территориальное зонирование г. Пермь представлено на рис.15.

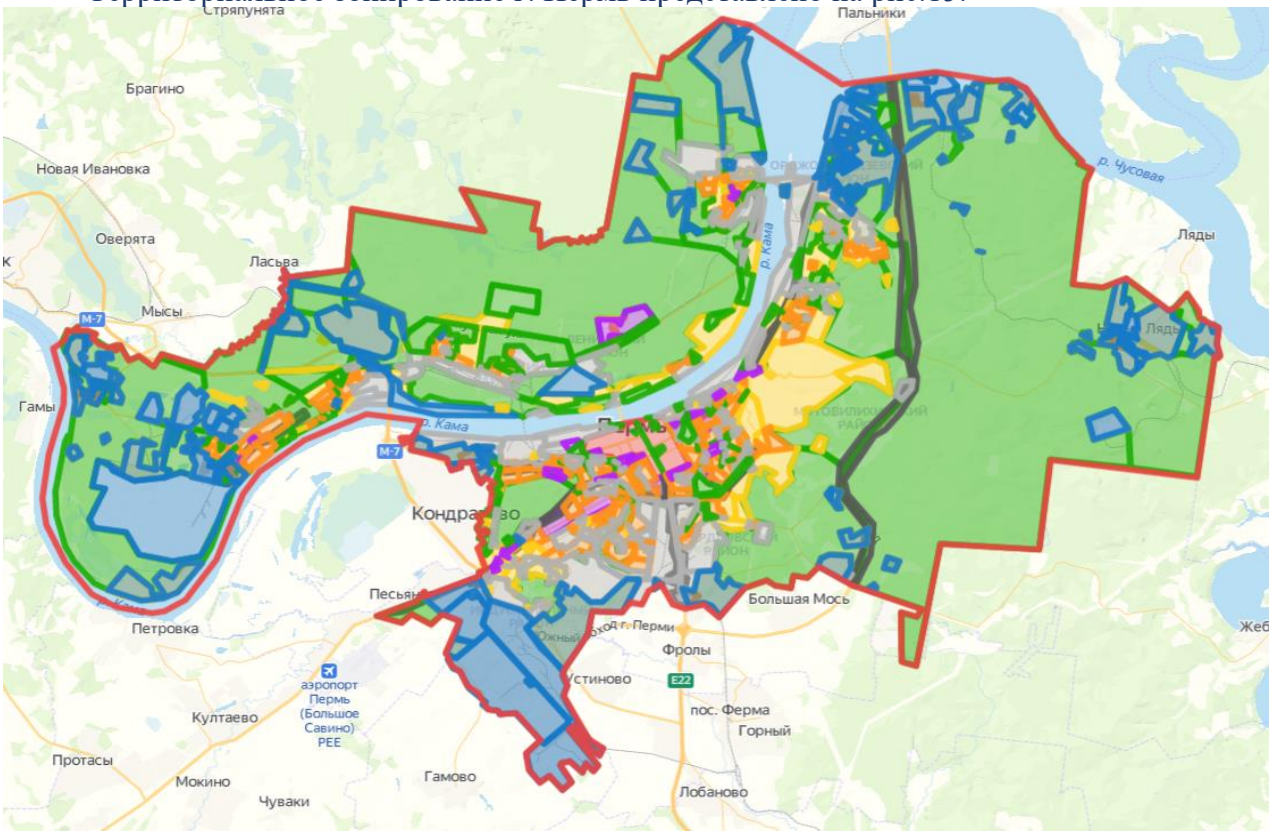


Рисунок 15. Территориальное зонирование г.Пермь

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[46] https://www.gorodperm.ru/actions/main/industry/

[47] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

ВОРОНЕЖ

Воронеж – административный центр Воронежской области. Основные отрасли экономики - пищевая, химическая, радиоэлектронная промышленность, машиностроение и розничная торговля. Через Воронеж проходит железнодорожная магистраль, автомагистраль М4, а также автомагистрали в Тамбов, Саратов, Курск, имеется аэропорт (VOZ).

Река Воронеж, а в пределах города - Воронежское водохранилище, делит город на две условные части: правобережную и левобережную. На правом берегу располагаются Коминтерновский, Советский, Ленинский, Центральный районы. Эта часть является историческим, деловым и культурным центром города. В левобережной части находятся Левобережный и Железнодорожный районы[48].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации Росстата[49], составила 1 041 722 человека, в то время как площадь города 596,51 км^2. Территориальное зонирование Воронежа представлено на рис. 16.

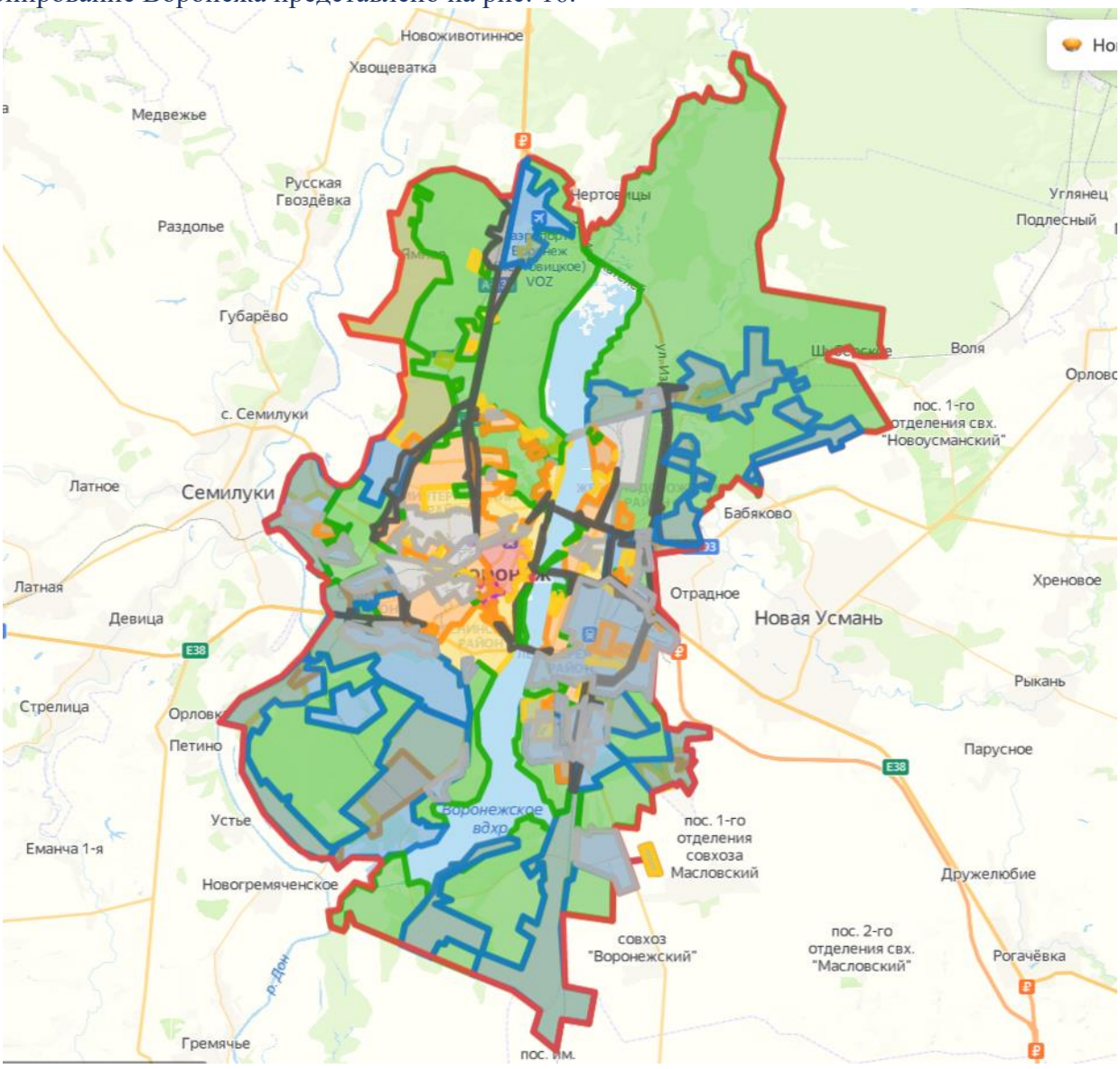


Рисунок 16. Территориальное зонирование г.Воронеж

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[48] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6

[49] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

ВОЛГОГРАД

Волгоград – административный центр Волгоградской области, входящей в Южный Федеральный округ России. Находится в 970 километрах по М6 юго-восточнее Москвы. Основные отрасли экономики – сельское хозяйство, лёгкая промышленность, машиностроение и металлообработка.

Город состоит из восьми внутригородских районов, не являющихся муниципальными образованиями: Тракторозаводский, Краснооктябрьский, Дзержинский, Центральный, Ворошиловский, Советский, Кировский, Красноармейский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[50], составила 1 012 219 человек. Площадь – 859,353 км^2.

Территориальное зонирование города Волгоград представлено на рис.17.

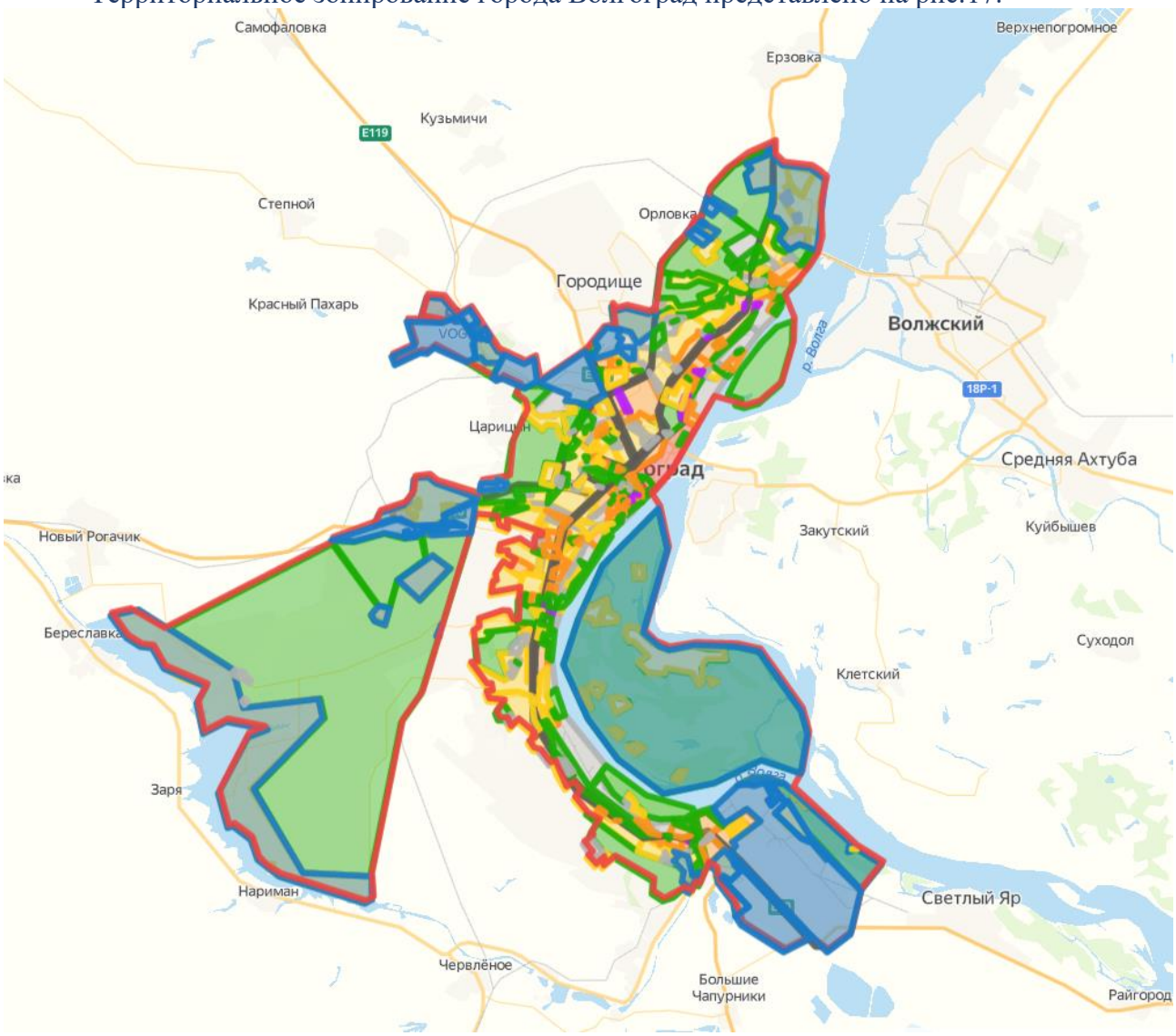


Рисунок 17. Территориальное зонирование г.Волгоград

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[50] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

КРАСНОДАР

Краснодар - город, расположенный на правом берегу реки Кубани, в 120 км от пос. Джубга (Чёрное море), и 1,3 тыс. км. к югу от Москвы. Административный центр Краснодарского края. Имеется железнодорожное сообщение, аэропорт (KRR). Метро нет. Вместе с прилегающими сельскими населёнными пунктами образует муниципальное образование город Краснодар со статусом городского округа[51]. Крупный экономический, финансовый и культурный центр Северного Кавказа и Южного федерального округа, центр историко-географической области Кубань[52].

Город имеет четыре административных округа: Карасунский, Прикубанский, Центральный и Западный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[53], составила 1 154 885 человек, а площадь – 339,3 км^2.

В границах муниципального образования город Краснодар находятся 5 сельских округов и 29 сельских населенных пунктов.

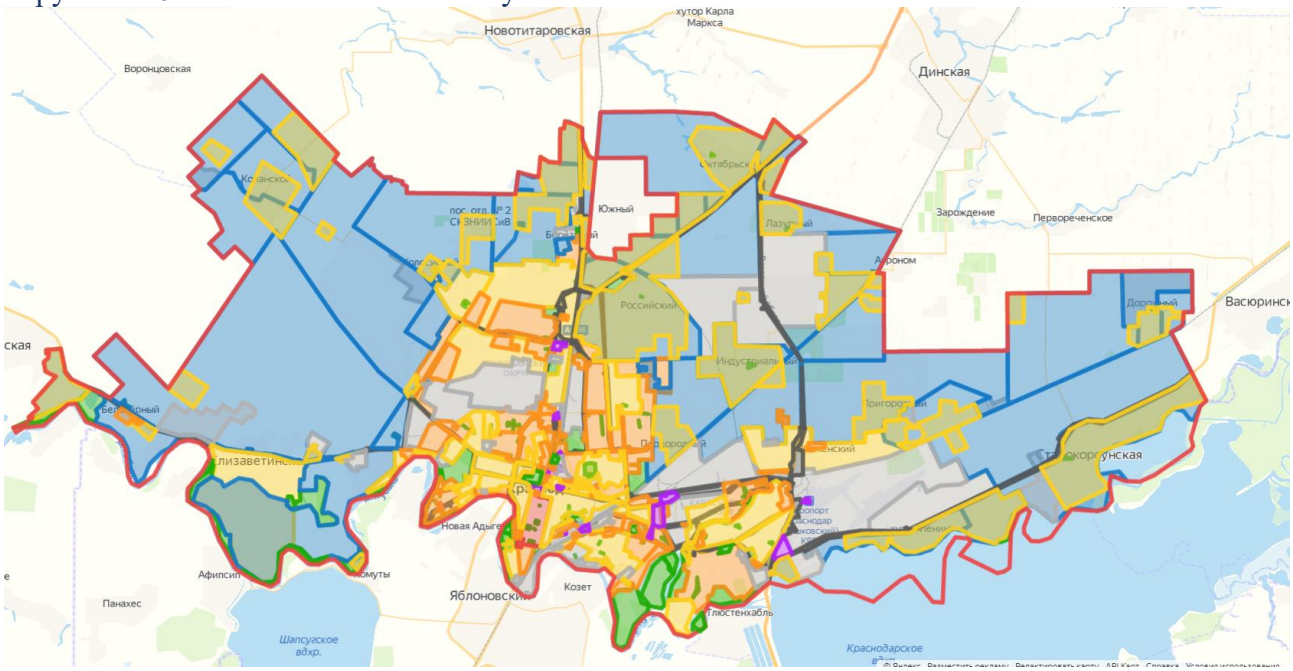


Рисунок 18. Территориальное зонирование г. Краснодар

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

51 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80

52 https://rtvi.com/wiki/city_krasnodar/

53 https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

САРАТОВ

Саратов – город, административный центр Саратовской области и Саратовского. Расположен на правом берегу Волги, в 0,86 тыс. км. к юго-востоку от Москвы. Имеется речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (GSV). Ведущими отраслями региона являются топливно-энергетический комплекс, машиностроение, химическая, нефтехимическая и пищевая промышленность. Территориальное зонирование г. Саратов представлено на рис.19.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[54], составила 886 165 человек, в то время как площадь города составляет 2265,1 кв. км^2.

В административном плане Саратов разделен на 6 административных районов:

Заводской район является важным промышленным центром города и занимает второе место по численности района и площади.

Октябрьский район — это наиболее социально направленная территория города. Здесь находится большинство городских лечебных учреждений и пять высших учебных заведений.

Фрунзенский район — центральный район города Саратова с высоким уровнем научно-технического потенциала, с развитой сетью торгового и бытового обслуживания и культурной сферой.

На территории Кировского района расположено большое количество предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, а также крупных транспортных узлов.

Волжский район — самая старая часть города, исторический центр Саратова. Сегодня здесь сосредоточена основная часть памятников и архитектурных ансамблей города, в том числе более 70 — федерального значения.

Ленинский район — самый крупный административный район Саратова. В прошлом территория района была пригородом Саратова, состоящим из дачных посёлков.

[54] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

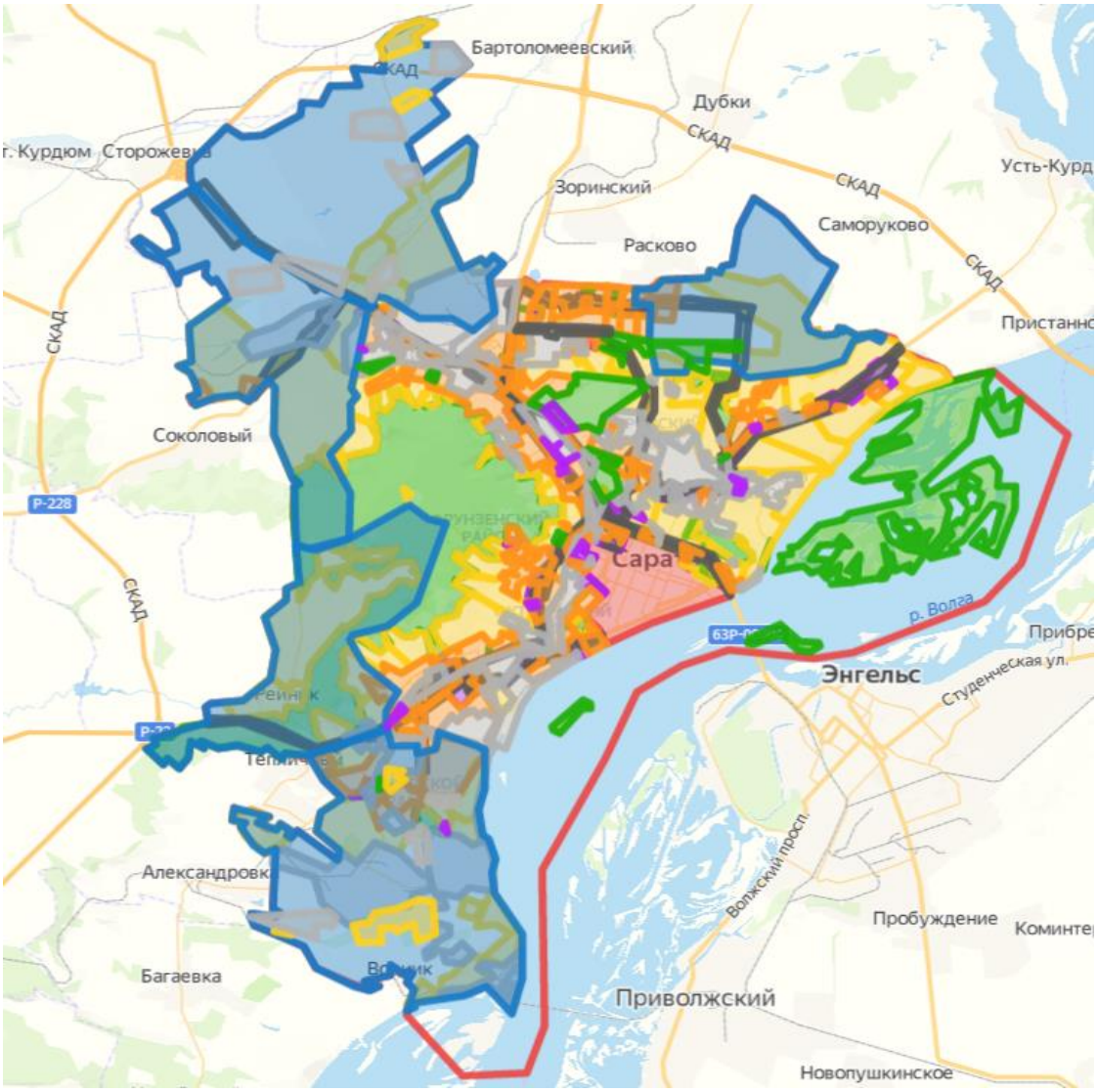


Рисунок 19. Территориальное зонирование г. Саратов

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Тюмень

Тюмень – административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Расположен на реке Тура. Образует муниципальное образование город Тюмень со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Имеется речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (TJM). Метрополитена нет. Наиболее развитыми отраслями являются топливная, химическая, нефтехимическая промышленность, электроэнергетика и машиностроение. Через город проходит Транссибирская железнодорожная магистраль «Москва – Владивосток», в настоящее время – единственная трансконтинентальная железная дорога, полностью проходящая по территории РФ. К ней примыкает железнодорожная линия «Тюмень – Новый Уренгой», обслуживающая перевозки северных округов. Общая площадь земель муниципального образования городской округ город Тюмень – 698,48 кв. км.[55]

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[56], составила 872 077 человек.

Территориальное зонирование города представлено на рис. 20.

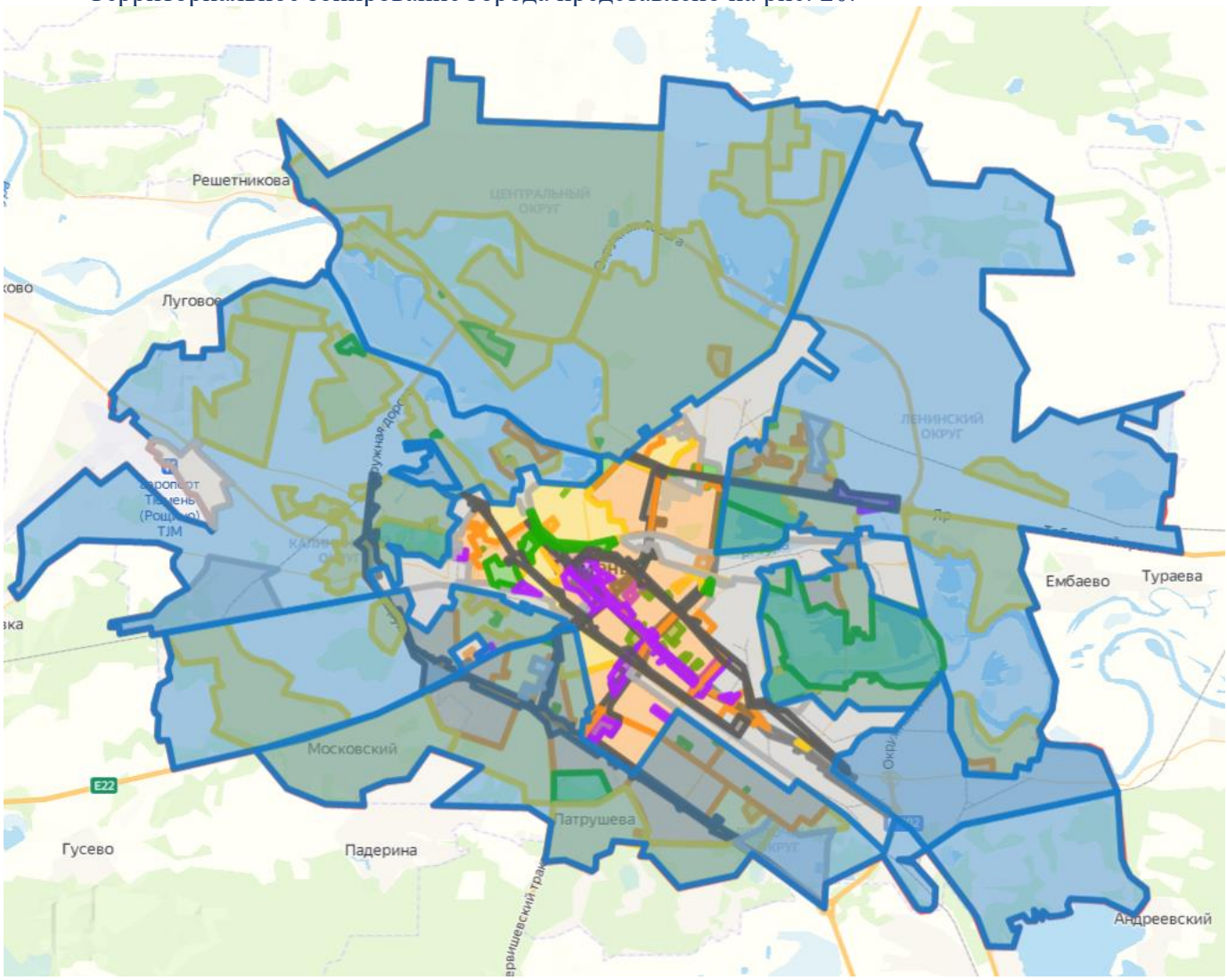


Рисунок 20. Территориальное зонирование г.Тюмень

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[55] http://www.tyumen-city.ru/gorodtumeny/geografiigoroda

[56] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

Тольятти

Тольятти – административный центр Ставропольского района Самарской области, в который не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование город Тольятти со статусом городского округа.

При затопления старой части города в 1955-1957 годах в результате планового поднятия уровня воды Куйбышевского водохранилища, город заблаговременно сместили на возвышенность. Разделение города на административные единицы произошло в 1970-х годах, и районы стали носить названия: Автозаводской район, который именуют Новым городом; Комсомольский район; Центральный район, именуемый также Старым городом. Все районы имеют прямое транспортное сообщение, направления автомагистралей которых часто имеют запутанные маршруты, что делает районы города фактически конурбацией трёх отдельных городов[57].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[58], составила 662 683 человек, площадь города – 314,78 км^2. Территориальное зонирование г. Тольятти представлено на рис. 21.

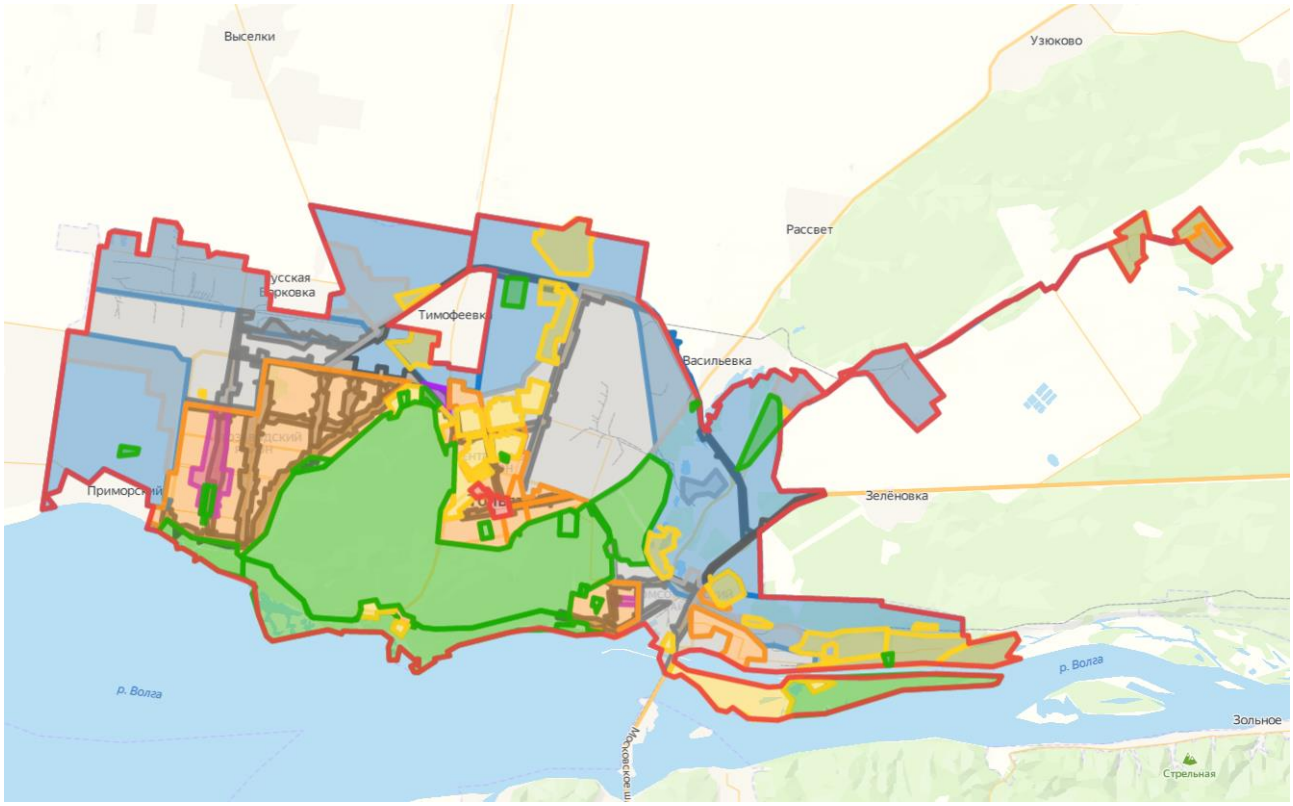


Рисунок 21. Территориальное зонирование г. Тольятти

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[57] https://tgl.ru/structure/department/kompleksnaya-gradostroitelnaya-ocenka-i-funkcionalnoe-zonirovanie-territorii/
[58] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

Ижевск

Ижевск – город Российской Федерации на реке Иж, крупный административный, промышленный, торговый, научно-образовательный и культурный центр Поволжья и Урала, столица Удмуртской Республики. Образует городской округ город Ижевск. Позиционируется как город-завод с оборонным (оружейная столица) и машиностроительным производствами.

Северо-западную часть города занимает Октябрьский район, «сердце» Ижевска. На его территории расположено большинство правительственных, научных и культурных учреждений города. Индустриальный район представлен в большей степени частной застройкой. Первомайский район вместе с Октябрьским является старейшим районом Ижевска. Современные многоэтажки в нем соседствуют с покосившимися избушками. Устиновский район - самый маленький по площади, но самый молодой и густозаселенный район Ижевска. В районе идет активная застройка. Ленинский район – это самая пестрая и неоднородная часть Ижевска во всех смыслах. Это самый большой по площади район Ижевска. Он отделен от всего остального города акваторией Ижевского пруда и поймой реки Иж[59]. Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[60], составила 616 297 человек. Площадь – 316,6 км^2.

Территориальное зонирование г. Ижевск представлено на рис.22.

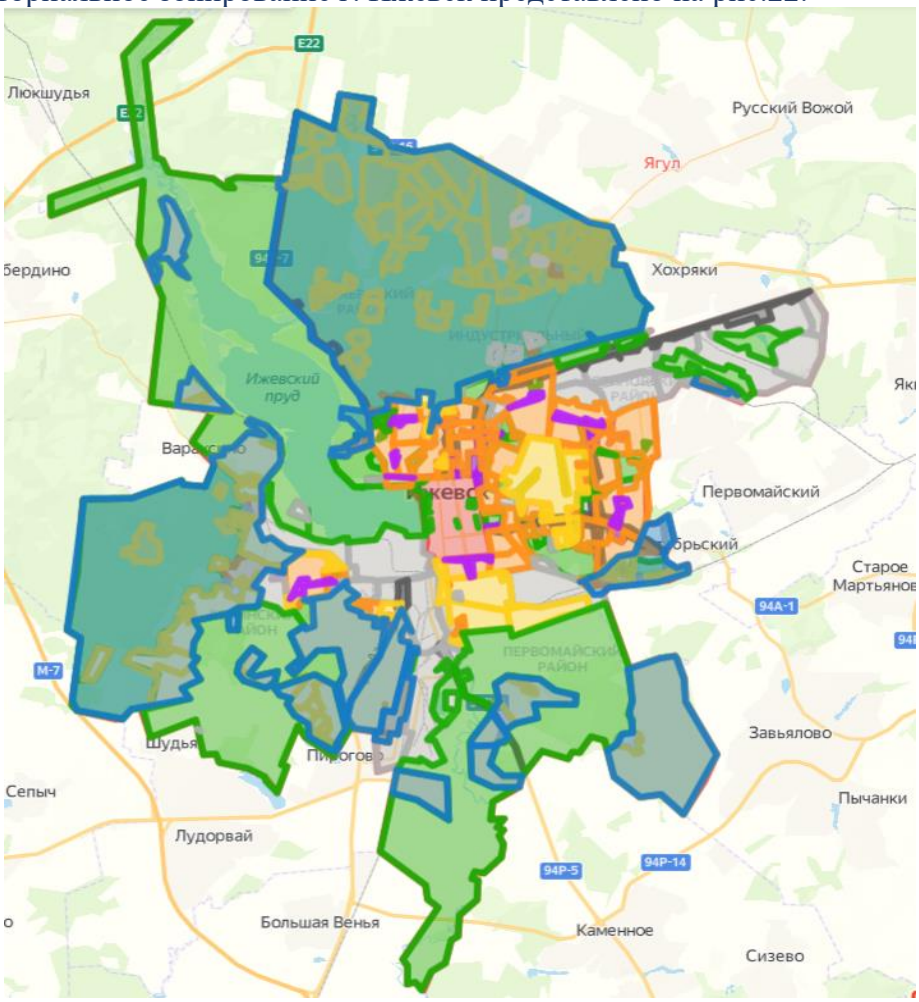


Рисунок 22. Территориальное зонирование г. Ижевск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[59] https://nesiditsa.ru/city/izhevsk

[60] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

БАРНАУЛ

Барнаул - город в России, административный центр Алтайского края (с 1937 года) и одноимённого городского округа. Крупный транспортный узел, промышленный, культурный, медицинский и образовательный центр Сибири. Расстояние до Москвы - 3419км. Ближайший крупный город - Новосибирск (239км). Основная застройка сосредоточена на левом, высоком берегу Оби. Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[61], составила 621 598 человек. Площадь города составляет 321 км^2. Территориальное зонирование г. Барнаул представлено на рис.23.

В состав города входят пять внутригородских районов: Железнодорожный, Индустриальный, Ленинский, Октябрьский, Центральный. Железнодорожный район занимает географический центр города. Индустриальный район самый молодой в городе, образовался позднее всего. Индустриальному району подчинены 5 сельских населённых пунктов Власихинской сельской администрации в рамках городского округа города Барнаул. Ленинский район занимает северо-западную часть города. Большая часть его территории не застроена. Октябрьский район занимает северо-восточную часть города и является промышленным центром Барнаула. Здесь сосредоточено 50 % промышленного потенциала города. В Центральном районе находится исторический центр города, здесь находится основная масса памятников истории, культуры и архитектуры[62].

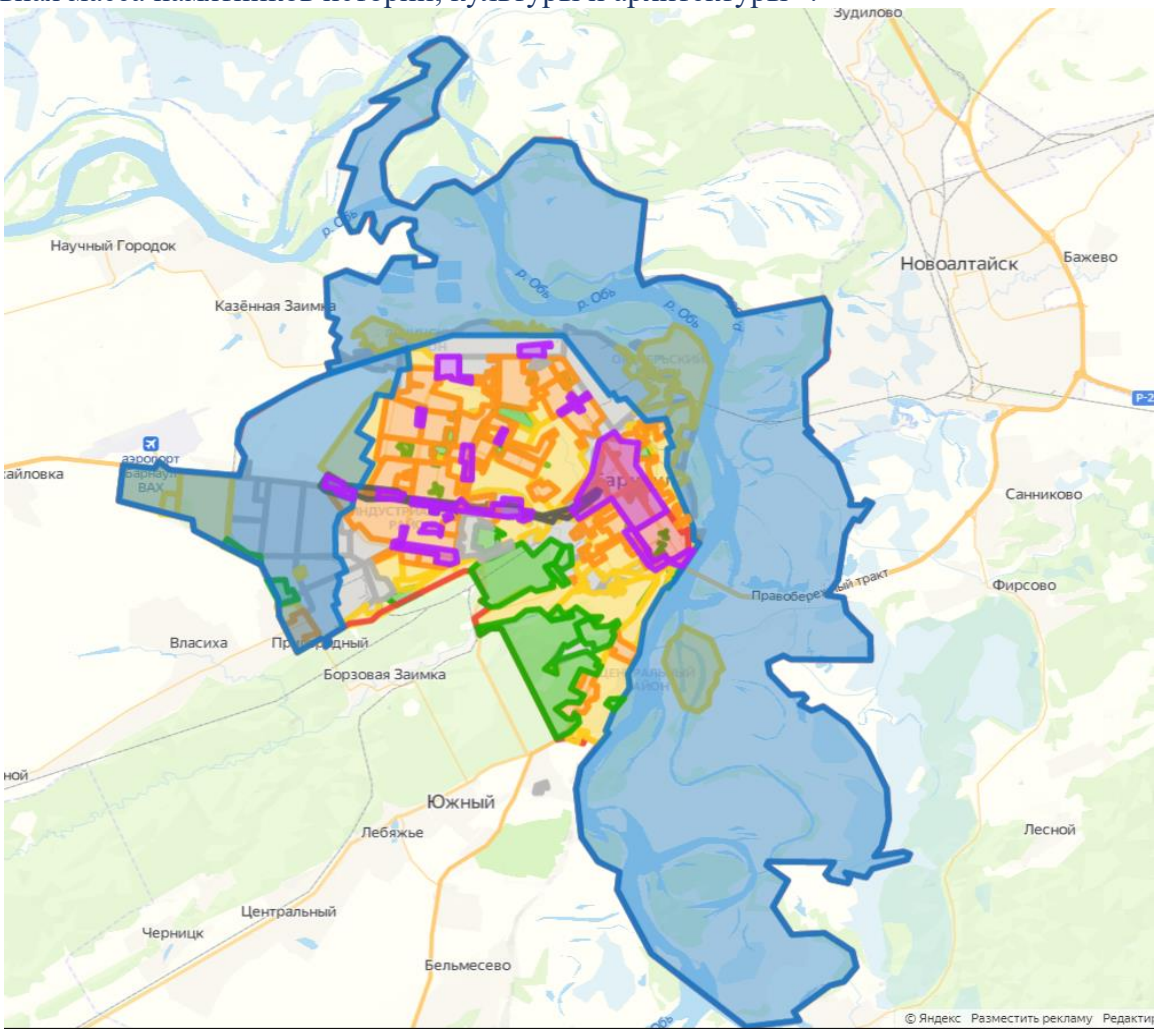


Рисунок 23. Территориальное зонирование г. Барнаул

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[61] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

[62] https://ru.wikipedia.org/wiki/Административное_деление_Барнаула

Ульяновск

Ульяновск - город в европейской части России, административный центр Ульяновской области. Расположен на берегах Волги, в 0,7 тыс. км. к западу от Москвы. Имеется автомобильное, железнодорожное, речное сообщение, аэропорт (ULV).

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[63], составила 612 516 человек. Площадь – 316,9 км^2.

Территориальное зонирование г. Ульяновск представлено на рис.24.

В микрогеографии города четко различаются четыре района: центральный, западный, южный, восточный. Каждый из них выполняет свои функции:

Центральный (Ленинский) – административно-культурные, т. к. включает историческое ядро города; Западный (Засвияжский) – промышленные; Южный (Железнодорожный) – транспортная функциональная зона города; Восточный (Заволжский) – район машиностроения.

Каждый из административных районов условно подразделяется на следующие микрорайоны:

- Ленинский: Центр, Север;
- Железнодорожный: 4-й микрорайон, Киндяковка;
- Засвияжский: Ближнее Засвияжье, Дальнее Засвияжье;
- Заволжский: Нижняя Терраса, Верхняя Терраса, Новый город.

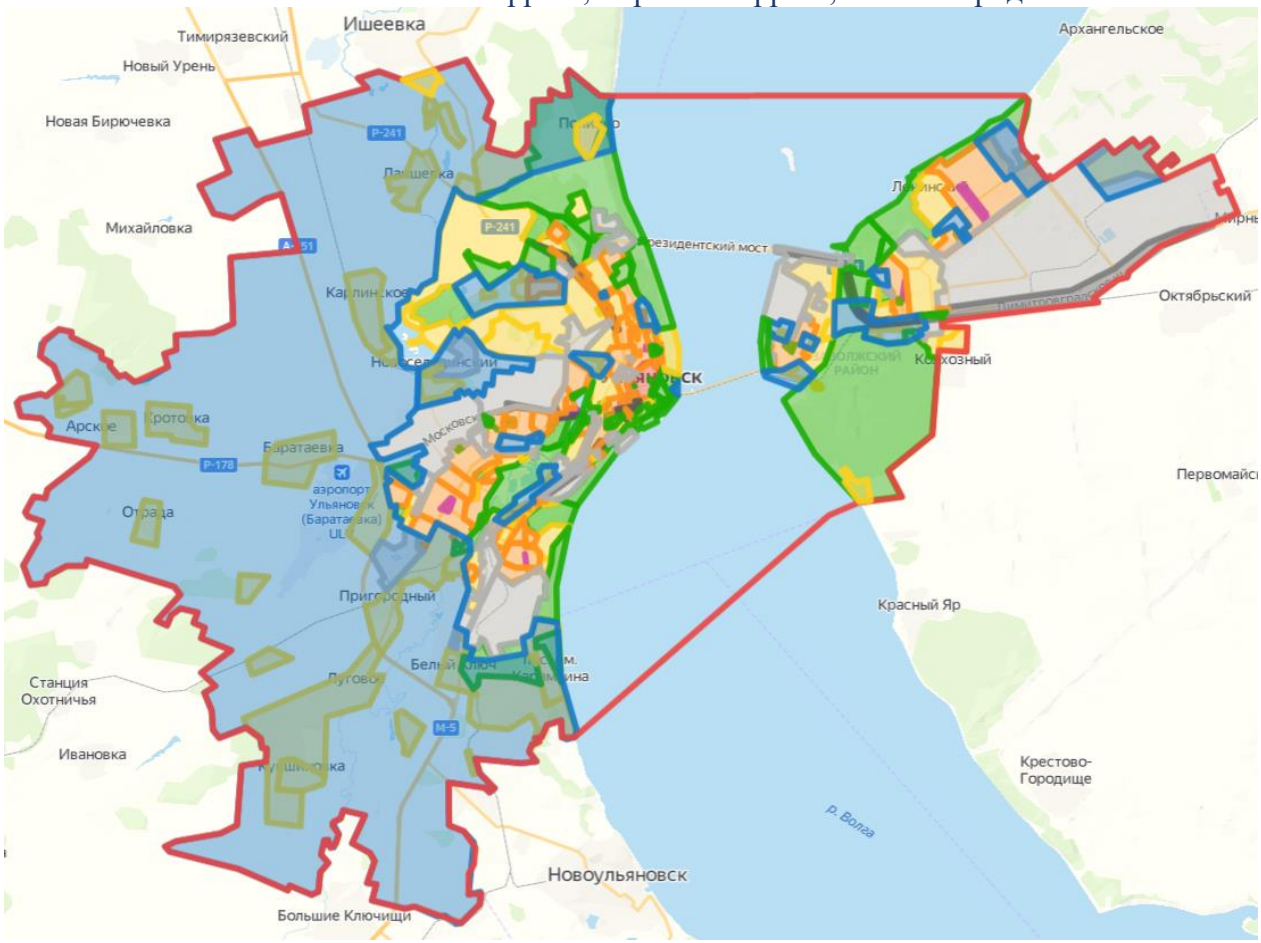


Рисунок 24. Территориальное зонирование г. Ульяновск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[63] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

Иркутск

Иркутск - город в России, административный центр Иркутской области и Иркутского района. Расположен в Восточной Сибири, на берегах реки Ангары, при впадении в неё реки Иркут, в 66 км от озера Байкал, в 5,2тыс км по автомагистрали «Байкал» к востоку от Москвы.

Имеется железнодорожное сообщение (Транссиб), аэропорт (IKT). Исторический центр города внесён в предварительный список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Город - один из важнейших экономических центров Восточной Сибири. Экономика города базируется в основном на торговле и промышленности[64]. Крупный научно-образовательный центр, в котором обучается свыше ста тысяч студентов. Среди отраслей промышленности наиболее развиты - авиастроение, гидроэнергетика и производство продуктов питания. Транспортный узел на Транссибирской железнодорожной магистрали и федеральных автомагистралях «Байкал» и «Сибирь». Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[65], составила 605 708 человек, площадь – 316 км^2.

Территориальное зонирование г. Иркутск представлено на рис.25.

В Иркутске четыре административных округа – Правобережный, Октябрьский, Свердловский и Ленинский.

Исторический и административно-деловой центр расположен в Правобережном.

Октябрьский— район современной жилой застройки. В округе расположен аэропорт и Восточный промышленный узел.

Свердловский является самым большим округом Иркутска по численности населения.

Ленинский округ (Ново-Ленино) самый большой по площади округ Иркутска. Территория округа составляет 10 370 га, в том числе 90 га занимает территория парков[66].

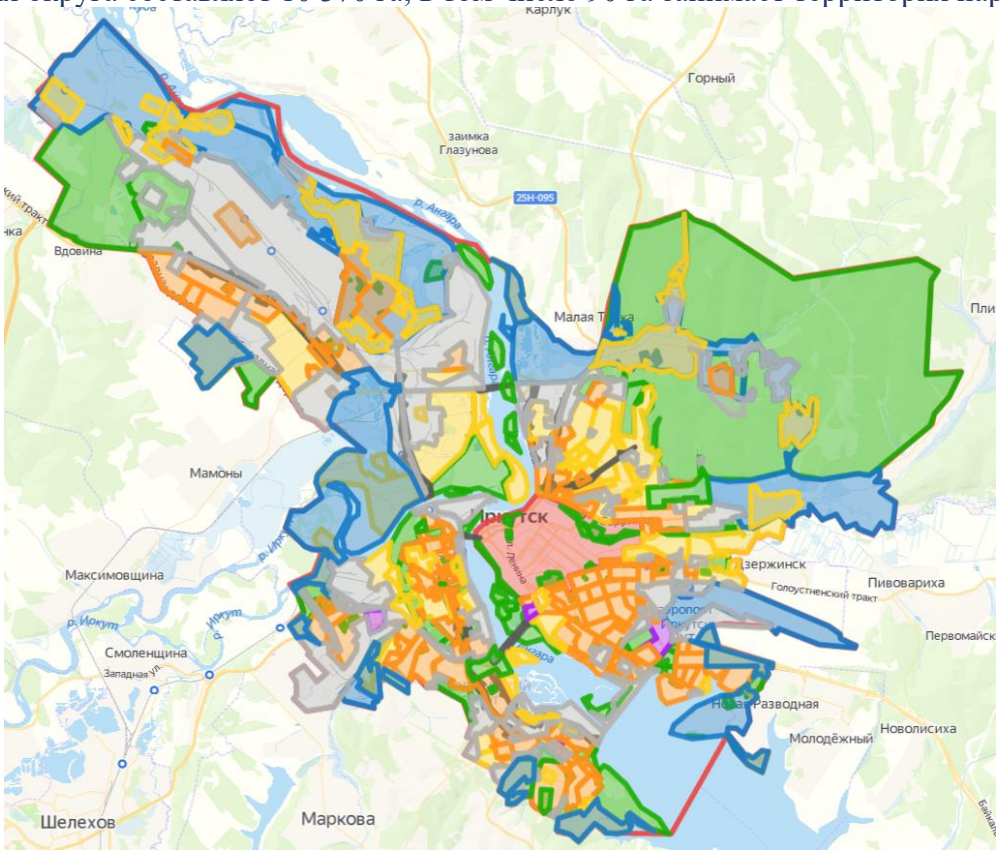


Рисунок 25. Территориальное зонирование г. Иркутск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[64] https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономика_Иркутска
[65] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[66] https://ru.wikipedia.org/wiki/Иркутск#Административно-территориальное_деление

Хабаровск

Благодаря выгодному географическому положению на перекрестке дальневосточных речных путей развитие Хабаровска происходит весьма динамично. В состав города входят 5 районов: Железнодорожный, Кировский, Краснофлотский, Центральный и Индустриальный. Хабаровск является ядром Хабаровской агломерации, включающей в себя территорию городского округа и тесно прилегающие к ней территории городских и сельских поселений Хабаровского района[67].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[68], составила 615 600 человек. Площадь – 389 км^2; без левобережья — 230 км^2. Территориальное зонирование Хабаровска представлено на рис.26.

Центральный район резко выделяется от других своей благоустроенностью, относительной чистотой и наличием развитой инфраструктуры.

Железнодорожный и Индустриальный (Южный) районы — типичные спальные, но с отягчающим обстоятельством. Промзоны в Хабаровске не вынесены за город и их соседство создает немало проблем горожанам.

Краснофлотский и Кировский районы (вместе составляют Северный) — чище, содержат меньше промзон, ближе к реке. 5 районов города делятся условно, как определяют сами жители — как минимум на 11 районов[69].

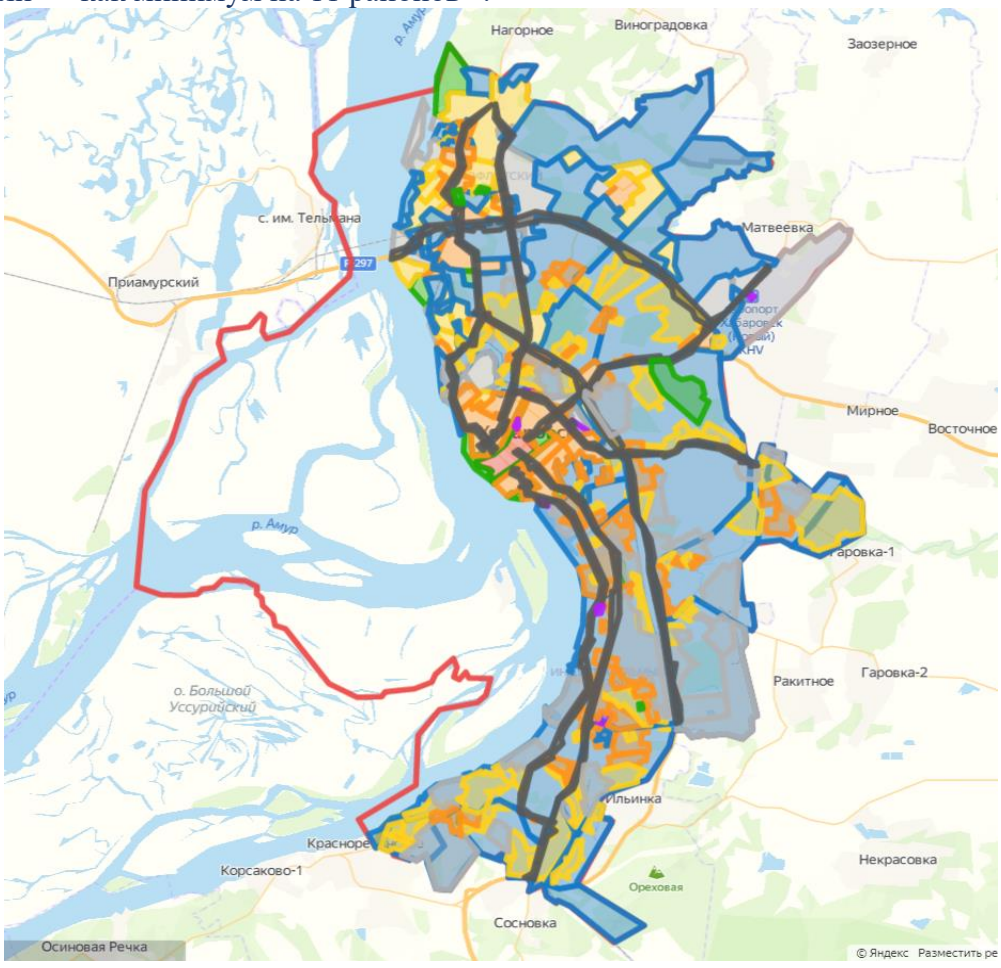


Рисунок 26. Территориальное зонирование г. Хабаровск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[67] https://www.khabarovskadm.ru/about/general/
[68] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[69] https://nesiditsa.ru/city/habarovsk

ЯРОСЛАВЛЬ

Ярославль - город, административный центр Ярославской области. Расположен на берегах реки Волга в 0,25 тыс. км. по прямой на северо-восток от Москвы. Имеется автомобильное, железнодорожное сообщение, аэропорт (IAR). Ярославская область считается промышленно развитым регионом. Основные отрасли производства - металлообработка, машиностроение, приборостроение, пищевая и химическая промышленность.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[70], составила 563 717 человек. Площадь города составляет 205 км^2.

Административно город разделен на шесть районов: Дзержинский, Заволжский, Кировский, Краснoперекопский, Ленинский и Фрунзенский.

Основной поток туристов приходится на Кировский район, включающий в себя территорию исторического центра, где дислоцируются главные архитектурные достопримечательности.

Правый берег Которосли заняла городская промзона – Краснoперекопский район или, как говорят местные, – Перекоп. В нем при этом располагаются памятники культуры и религиозные объекты.

Самый крупный район города – Заволжский, располагается вдоль левого берега реки[71]. Заволжье сегодня — это перспективный, развивающийся, самый экологически чистый и зеленый район города, хорошая площадка для инвесторов[72].

Дзержинский район — охватывает северную часть правобережного Ярославля, большую часть района занимают объекты жилищного строительства.

Ленинский район расположен в центральной части города. Территория Ленинского района включает в себя жилые районы Пятёрка, Загородный Сад, часть исторического Посада и часть Северного промышленного района. [73]

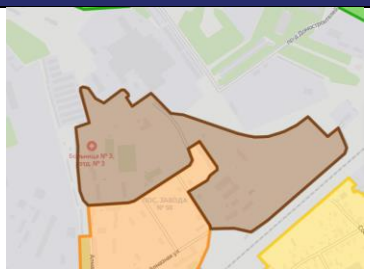
Фрунзенский район расположен в юго-восточной части города Ярославля по правому берегу реки Волги, условно разделяется на десять основных зон. Основу экономики района составляет промышленность.

Зоны объектов социального назначения— территории, включающие в свой состав объекты недвижимости, которые не выходят на рынок в открытый доступ (или выходят крайне редко) и при этом имеют социальную направленность. В данный тип зоны входят территории крупных больниц, кладбищ, закрытых военных баз, исправительных учреждений). Обозначение и визуальное отображение зон объектов социального назначения представлено в таблице 6. Стоит отметить, что в связи с недостаточностью объектов, расчет по данному типу зон не производился.

[70] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[71] https://wikiway.com/russia/yaroslavl/
[72] https://city-yaroslavl.ru/city/districts/zavolzhskiy-rayon/
[73] https://ru.wikipedia.org/wiki/Административное_деление_Ярославля

Визуальное изображение многофункциональных зон

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города	Цвет зоны	Изображение цвета	Изображение зоны
Зоны объектов социального назначения	коричневый		

Территориальное зонирование г. Ярославль представлено на рис.27.

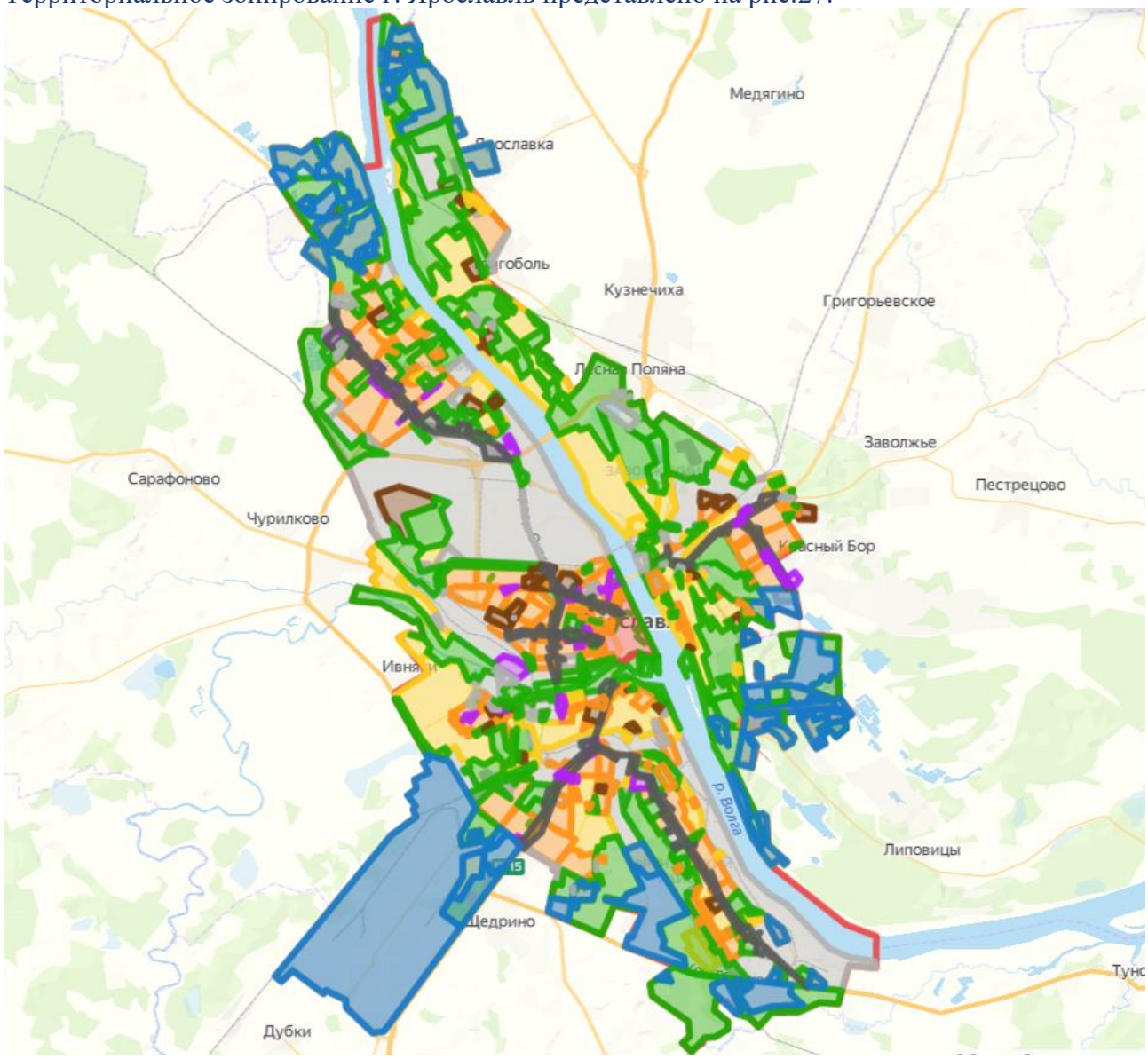


Рисунок 27. Территориальное зонирование г. Ярославль

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

ВЛАДИВОСТОК

Владивосток - город и порт на Дальнем Востоке России; политический, культурный, научно-образовательный и экономический центр региона; административный центр Приморского края и Владивостокского городского округа. Расположен на полуострове Муравьёва-Амурского и островах в заливе Петра Великого Японского моря. Конечный пункт Транссибирской магистрали. Один из крупнейших морских портов Дальневосточного бассейна; главная база Тихоокеанского флота; крупнейший научно-образовательный центр дальневосточного региона, включающий Дальневосточный федеральный университет и Дальневосточное отделение РАН. Эти направления составляют основу экономики города. Аэропорт Владивостока VVO (Киневичи) расположен в Артемовском городском округе, который, в совокупности сопряженными с Владивостоком Надежнинским и Штоковским районами, формируют агломерацию «Большой Владивосток», в которой проживают до 40% жителей Приморского края.

Город расположен на сопках вокруг бухты. Сильно пересеченная местность предполагает разные условия по логистике для объектов, расположенных рядом в вертикальной проекции.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[74], составила 594 201 человек. Площадь – 331,2 км^2.

Территориально г. Владивосток разделен на 5 административных районов: Ленинский, Первомайский, Первореченский, Советский и Фрунзенский. Ленинский район считается историческим центром города, в районе множество объектов культуры и архитектуры (в том числе визитная карточка города- Золотой Мост). Во Фрунзенском районе расположены морские и сухопутные ворота Владивостока. Первореченский район в большей степени представлен типичной жилой застройкой времен Хрущева. Большую часть Советского района (или Второй речки) сейчас занимают частные дома, здесь множество мест отдыха.

В состав города входит также остров Русский. На острове построены корпуса Дальневосточного университета, а также кампус и вся необходимая инфраструктура.

Территориальное зонирование г. Владивосток представлено на рис.28.

[74] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

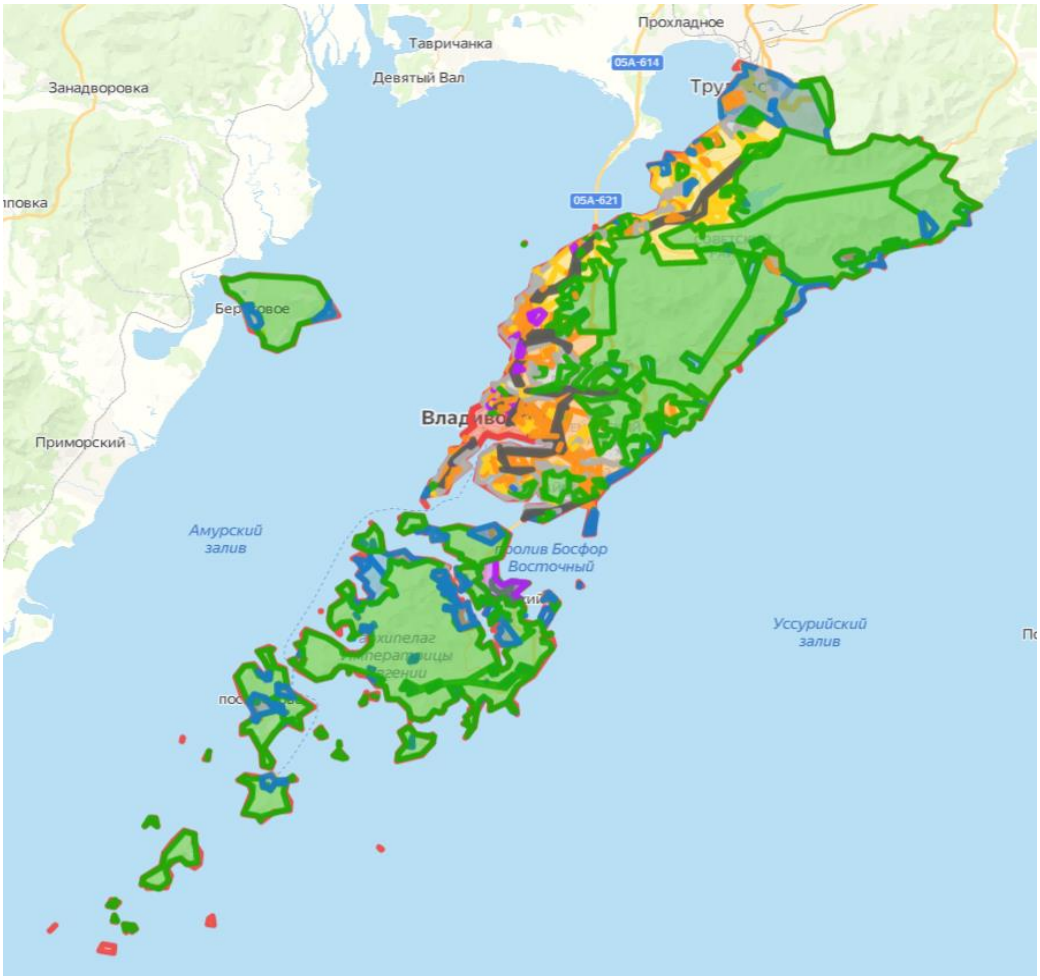


Рисунок 28. Территориальное зонирование г. Владивосток
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Махачкала

Махачкала - столица Республики Дагестан, входящей в Состав Российской Федерации, крупнейший город Северо-Кавказского федерального округа в 1,6 тыс. км. на юг по прямой от Москвы. Образует городской округ город Махачкала. Является ядром почти миллионной Махачкалинско-Каспийской агломерации. Имеется железнодорожное, морское сообщение, аэропорт (МСХ). Метро нет.

Основными отраслями экономики региона являются сельское хозяйство, виноделие, рыболовство, народные промыслы (в том числе ковроткачество), добыча нефти, добыча природного газа, лёгкая и химическая промышленность, машиностроение, производство электроэнергии.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[75], составила 625 322 человек. Площадь – 468,13 км^2.

Современный город на Каспии занимает территорию в 468 км^2 и административно поделен на три района: Ленинский, Кировский и Советский[76].

Ленинский район располагается на юге города и считается его производственным центром. В данном районе работают 24 промышленных предприятия. Их площадь занимает половину района.

Советский район расположен в территориальном центре и считается самым густонаселенным районом Махачкалы, в нем проживает почти 209 тыс. чел. Включает себя центральную часть города, а также гору Тарки-Тау. Самая развитая инфраструктура в городе именно в Советском районе.

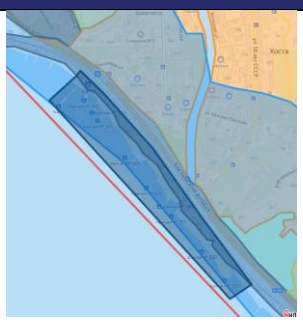
Самый большой по площади район Махачкалы - Кировский район - расположен на территории в 280 км^2. Численность населения — 185 тысяч человек. Район включает в себя вторую историческую часть города — 1-ю Махачкалу (бывший поселок Петровск-Кавказский) Кировский включает в себя несколько микрорайонов и практически не содержит туристических достопримечательностей. Зато есть несколько развивающихся жилых зон.

В связи расположением города специально для Махачкалы была дополнительно выделена особая зона, которая получила название «Зона путей морского сообщения». Обозначение и визуальное отображение данной зоны представлено в таблице 7.

Зона путей морского сообщения — территории, прилегающие к портам и причалам. Данная зона может накладываться на другие типы зон, однако, в связи с тем что зоны портов слишком редко выходят на рынок в качестве объектов коммерческой недвижимости и мало поддаются изучению, они не были включены в основной расчет.

Визуальное изображение территориальных зон

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Цвет зоны	Изображение цвета	Изображение зоны
Зоны путей морского сообщения	темно-синий		

Территориальное зонирование г. Махачкала представлено на рис.29.

[75] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[76] https://travelask.ru/articles/rayony-mahachkaly

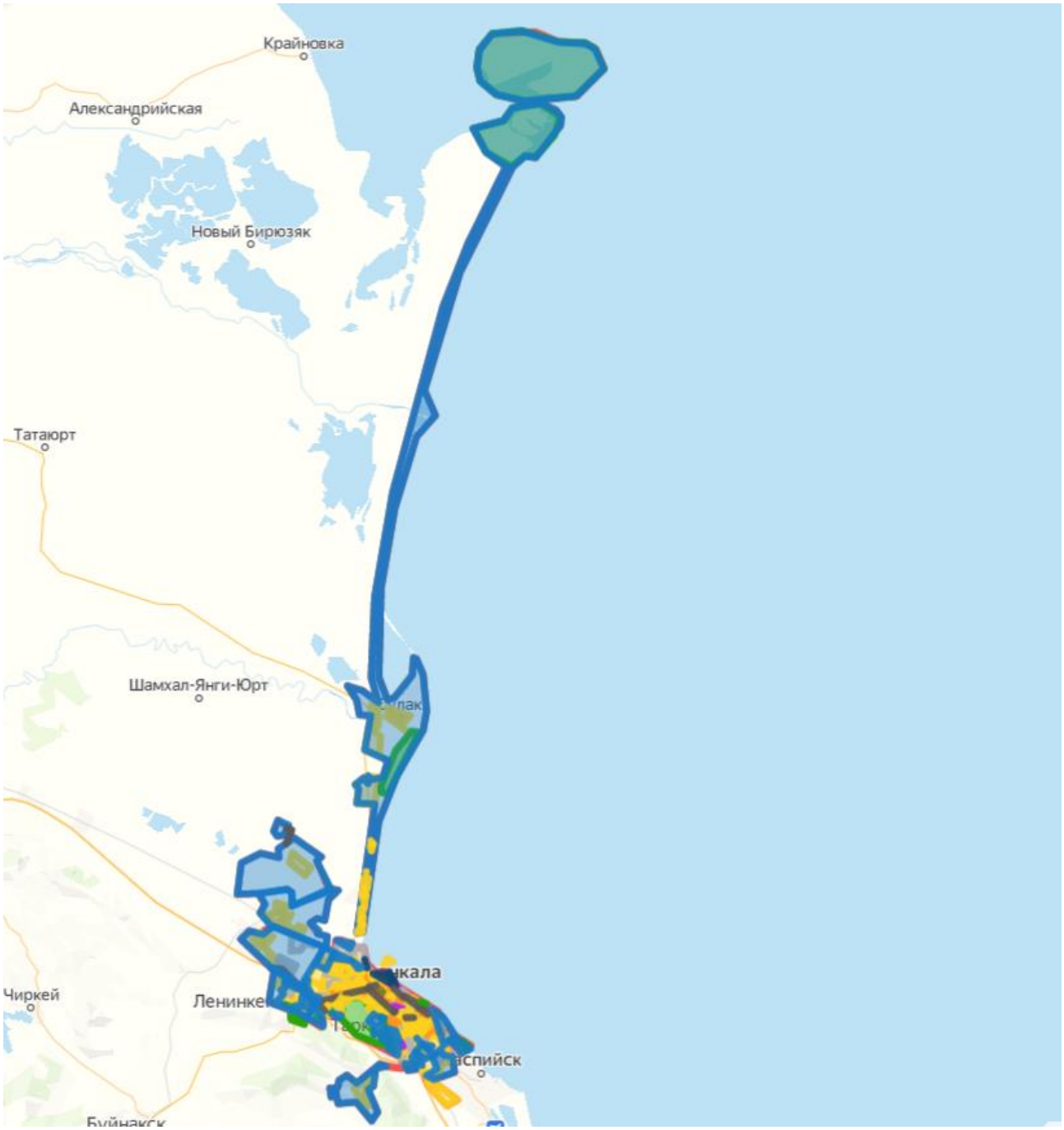


Рисунок 29. Территориальное зонирование г. Махачкала

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Томск

Томск — город в России, административный центр одноимённых области и района, расположенный на востоке Западной Сибири на берегу реки Томь. Расположен в 3,5 тыс. км. к востоку от Москвы. Имеется автомобильное, речное, железнодорожное (ответвление от Транссиба) сообщение, аэропорт (TOF). Наиболее развитыми отраслями являются нефтедобыча, машиностроение, химическая и нефтехимическая, топливная, деревоперерабатывающая и пищевая промышленность.

Томск условно разделен на 4 административных района: Кировский, Ленинский, Октябрьский и Советский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[77], составила 545 391 человек. Общая площадь – 545 391 км^2.

Территориальное зонирование г. Томск представлено на рис.30.

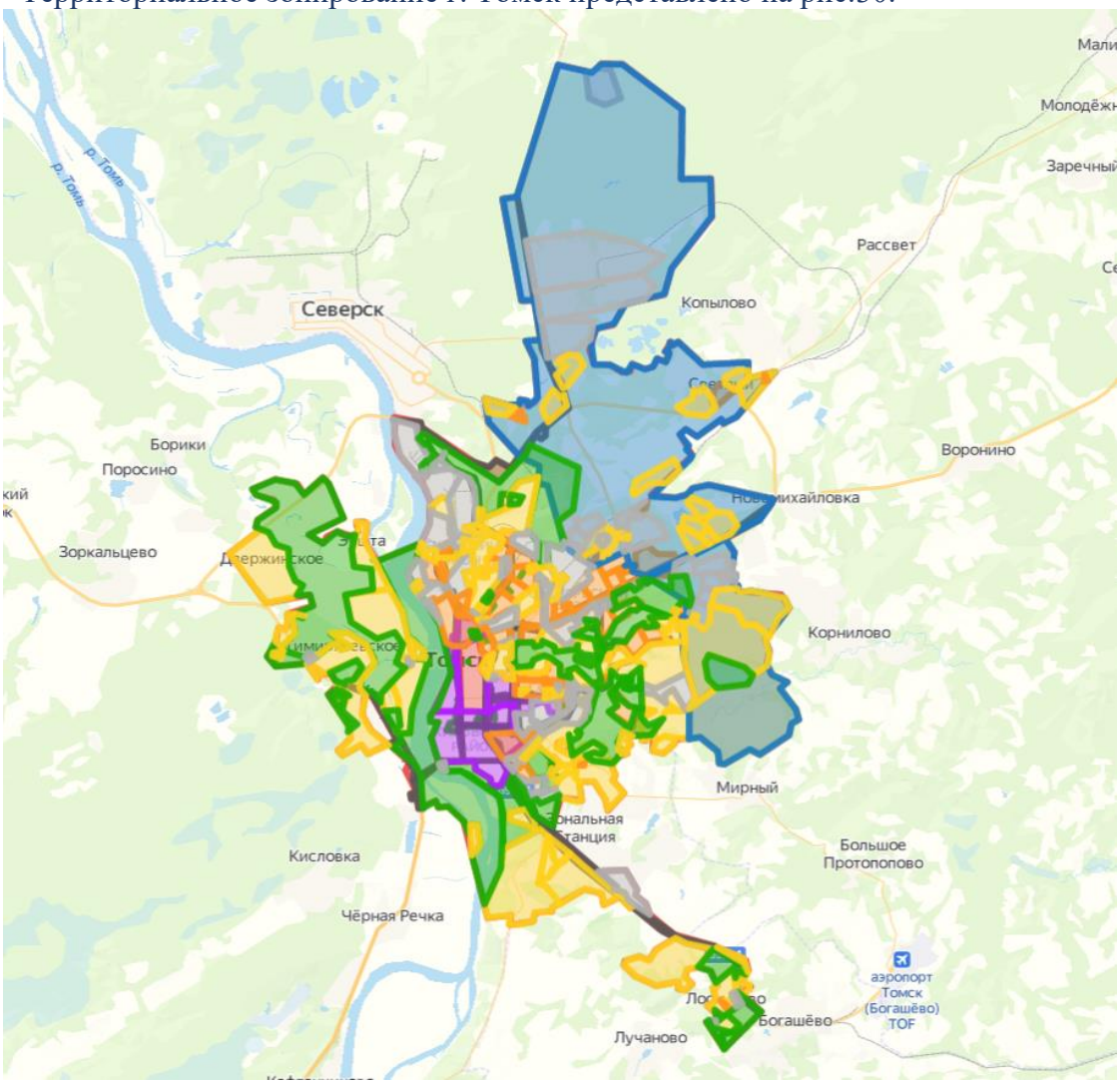


Рисунок 30. Территориальное зонирование г. Томск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[77] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

ОРЕНБУРГ

Оренбург – город в России. Административный центр Оренбургской области. Образует муниципальное образование город Оренбург со статусом городского округа. Расположен южнее Уральских гор, в 1,2 тыс. км. по прямой к юго-востоку от Москвы, в месте слияния рек Сакмара и Урал. Имеется железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (REN). Оренбургская область относится к промышленно развитым регионам Российской Федерации. Наиболее развитыми отраслями являются топливная, химическая, нефтехимическая, пищевая промышленность и металлургия. В Оренбурге большая доля производства приходится на газодобывающую, газоперерабатывающую отрасли, и предприятия, сопутствующие этим направлениям.

Административная город разделён на четыре территориальных образования: Промышленный, Дзержинский, Ленинский, Центральный район.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[78], составила 536 515 человек. Площадь – 258,6 км^2.

Дзержинский район является наиболее перспективным районом для развития в различных сферах бизнеса, а также строительства в городе Оренбурге. На территории района расположены крупнейшие в городе торговые и офисные площадки. Промышленный район застраивался хаотично, для большей части его улиц характерны изгибы. Здесь расположены многие из предприятий Оренбурга. Самый большой по величине площади район города – Ленинский (130 км^2), его главной транспортной осью является пр-т Гагарина протяженностью в девять км. В Центральном районе расположены основные достопримечательности Оренбурга: сад им. Фрунзе, Зауральная роща, губернаторский музей, памятники Ленину и Чкалову. Территориальное зонирование г. Оренбург представлено на рис.31.

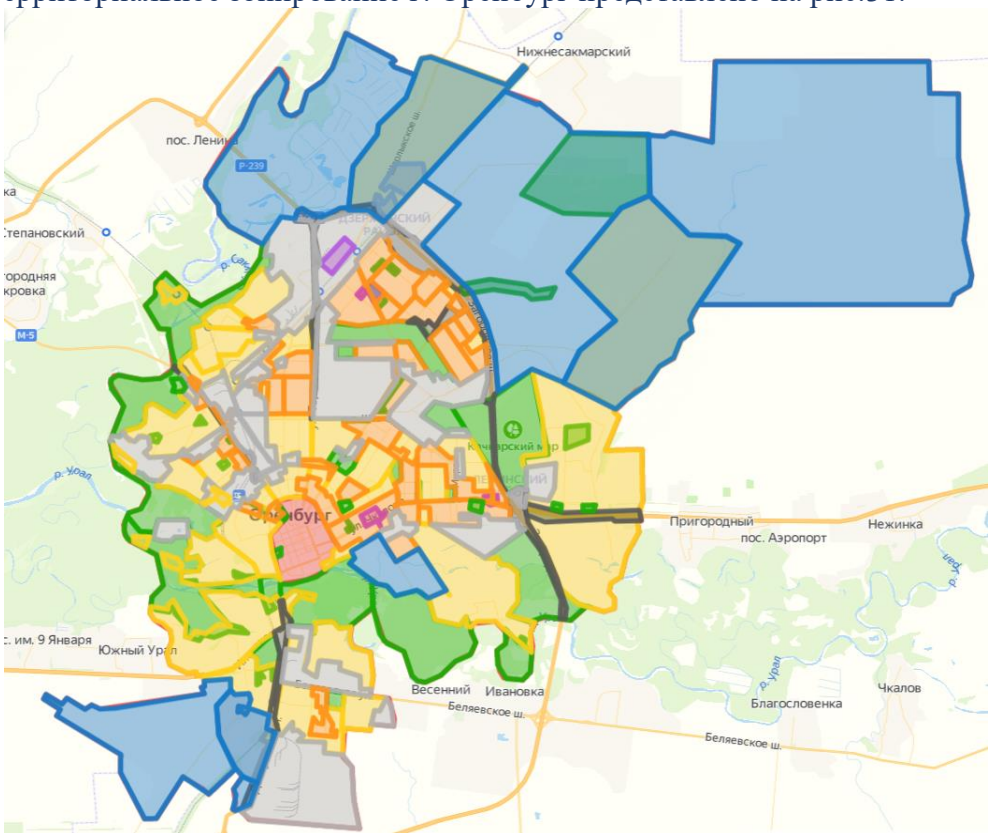


Рисунок 31. Территориальное зонирование г. Оренбург

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[78] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

КЕМЕРОВО

Кемерово - город в России, административный центр Кемеровской области и Кемеровского района. Расположен в 3,6 тыс. км на восток от Москвы, в месте впадения реки Искитимки в Томь. Центр Кемеровской агломерации. Имеется автомобильное, железнодорожное сообщение, аэропорт (KEJ). Является важным административным, промышленным, транспортным, экономическим, научным и культурным центром Сибири. Экономика большинства городов Кузбасса более чем на 80% определяется состоянием в угледобыче и металлургии, есть предприятия химической промышленности и обслуживающих производств.

Город Кемерово включает пять административных районов: Центральный, Заводский, Рудничный, Ленинский, Кировский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[79], составила 542 928 человек. Площадь – 294,8 км^2.

Территориальное зонирование г. Кемерово представлено на рис.32.

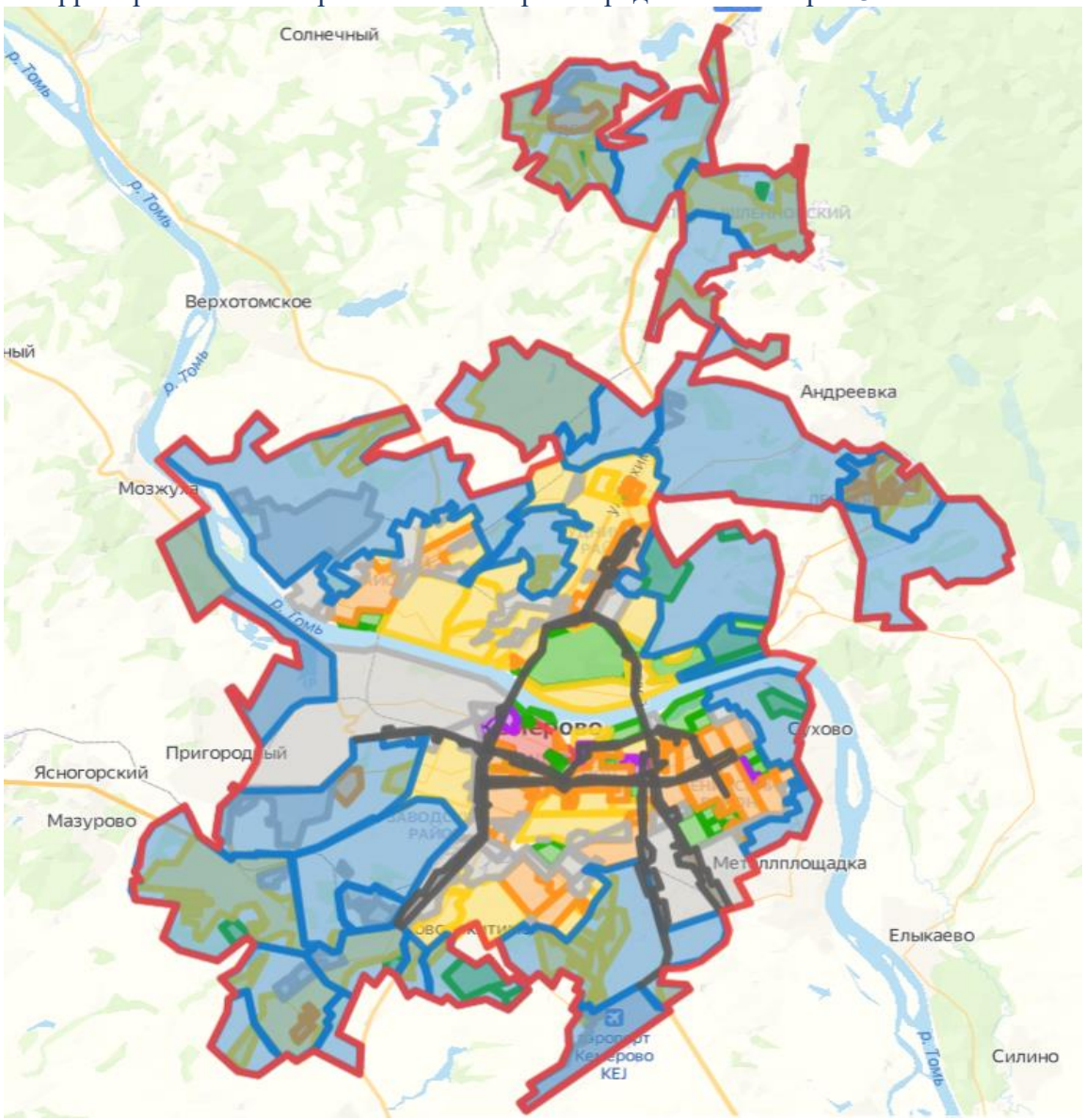


Рисунок 32. Территориальное зонирование г. Кемерово

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[79] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

НОВОКУЗНЕЦК

Новокузнецк - город в Кемеровской области России (топоним Кузбасс), административный центр Новокузнецкого муниципального района, в который не входит и образует Новокузнецкий городской округ. Его называют южной столицей Кузбасса. Расположен на обеих берегах реки Томь в месте впадения в неё реки Кондома, в 3,1 тыс. км. по прямой к востоку от Москвы, на территории, которая прилегает к Кузнецкой котловине. Он протянулся между горными массивами Салаирского кряжа и Алатау. Имеется железнодорожное, речное сообщение, аэропорт (NOZ). Основой промышленного потенциала Новокузнецка являются металлургические производство, добыча полезных ископаемых, производство готовых металлических изделий.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[80], составила 528 747 человек, площадь – 424,27 км^2. Территориальное зонирование г. Новокузнецк представлено на рис.33.

Город административно поделён на Заводской, Кузнецкий, Куйбышевский, Новоильинский, Орджоникидзевский и Центральный районы.

На территории Заводского района находятся две охраняемые зоны: захоронение военнопленных, расположенное за посёлком Садовым, и, частично, Кузнецкая крепость. Кузнецкий район - Исторический центр Новокузнецка, расположен в центральной части города на правом берегу реки Томь. Куйбышевский район — это ворота города: въезд в город с севера, на территории района находятся, железнодорожный вокзал, автовокзал. Новоильинский район — самый молодой район города, пятый по численности населения и самый маленький по площади. Район располагается на севере города. Орджоникидзевский район занимает почти четверть (23 %) территории Новокузнецка, при этом в районе проживает всего 15 % населения. Расположен на правом и на левом берегах реки Томь. Центральный район располагается в самом центре города. На его территории расположены несколько крупнейших промышленных предприятий города[81].

[80] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[81] https://ru.wikipedia.org/wiki/Административное_деление_Новокузнецка

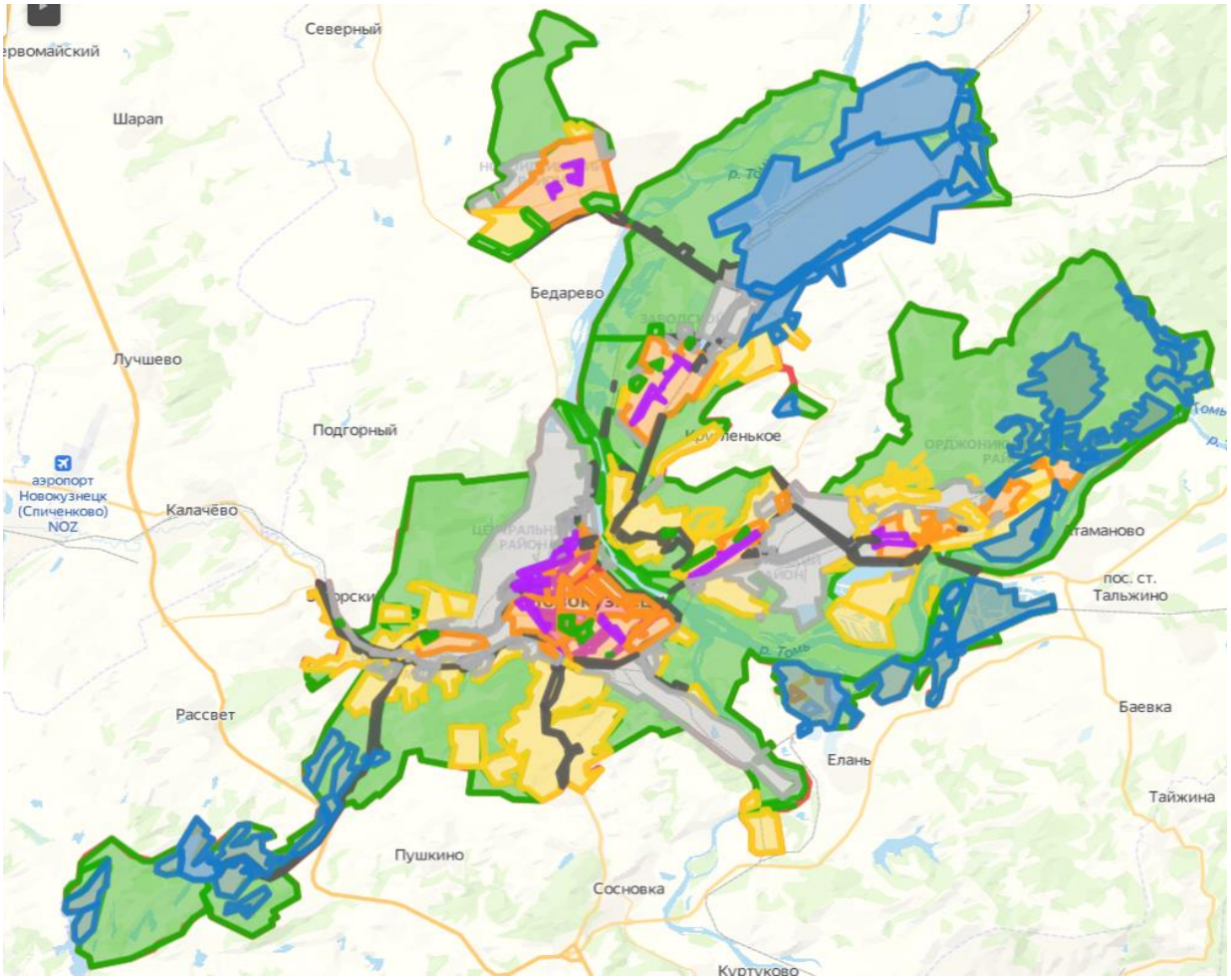


Рисунок 33. Территориальное зонирование г. Новокузнецк

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Астрахань

Астрахань — город России, административный центр Астраханской области. Старейший экономический и культурный центр Нижнего Поволжья и Прикаспия. Входит в перечень исторических городов России. Образует городской округ город Астрахань. Центр Астраханской городской агломерации. Располагается в верхней части дельты реки Волги, на 11 островах Прикаспийской низменности. Расстояние до Москвы по автодороге составляет 1550 км.

Город разделён на 4 административных района: Кировский, Советский, Ленинский и Трусовский. Кировский район считается культурным, общественным и административным центром города, здесь расположено преобладающее число бизнес-центров и офисных помещений. Советский район можно отнести к спальному микрорайону, здесь можно встретить и малоэтажные постройки, и целые микрорайоны премиум-класса, также на территории Советского района расположены 2 ключевых предприятия – это предприятия судоремонта и судостроения.

Численность постоянного населения города в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[82], составила 465 990 человек. Площадь – 208,7 км^2. Территориальное зонирование г. Астрахань представлено на рис.34.

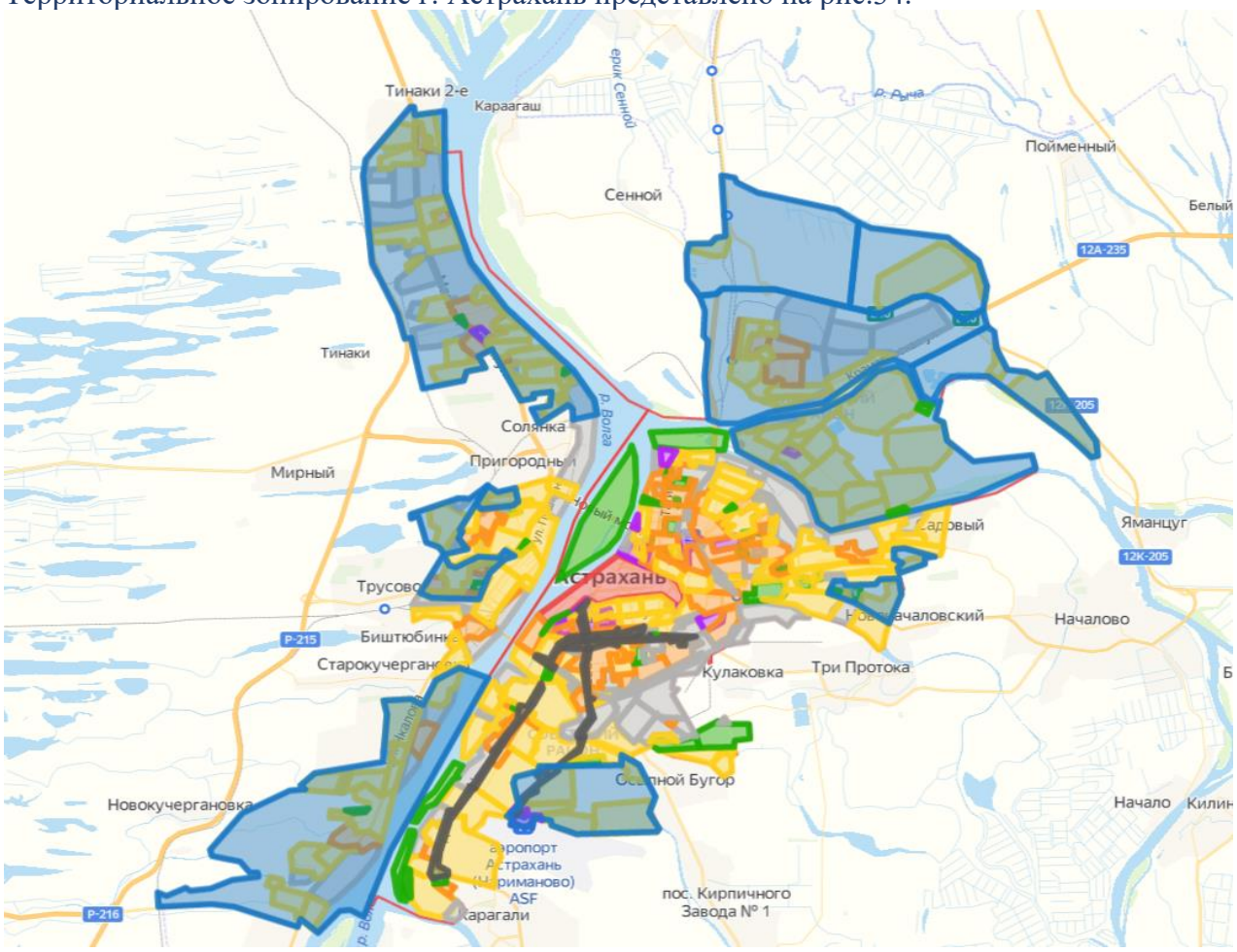


Рисунок 34. Территориальное зонирование г. Астрахань

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[82] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

Набережные Челны

Набережные Челны – город в Республике Татарстан России. Расположен на левом берегу реки Камы и Нижнекамского водохранилища, в 0,92 тыс. км. на восток от Москвы по прямой. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Набережные Челны со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе, административный центр Тукаевского района (сам город в район не входит). Имеется речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (NBC). Крупный промышленный центр, главный город Нижнекамского территориально-производственного комплекса и Набережночелнинской агломерации. В городе расположен автогигант «КАМАЗ».

Город Набережные Челны разделен на три района: Комсомольский, Центральный и Автозаводский; границы районов муниципального образования города Набережные Челны определены согласно решению Городского Совета Муниципального образования города Набережные Челны «О делении территории города Набережные Челны» на территориальные единицы и установлении границ районов города.

В Комсомольский район входят посёлки ГЭС, ЗЯБ, Сидоровка, Орловка, Элеваторная гора. Район «Замелекесье», Суровка, 32 и 62 комплексы, БСИ, Энергорайон.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[83], составила 548 221 человек. Площадь – 161 км^2.

Территориальное зонирование г. Набережные Челны представлено на рис.35.

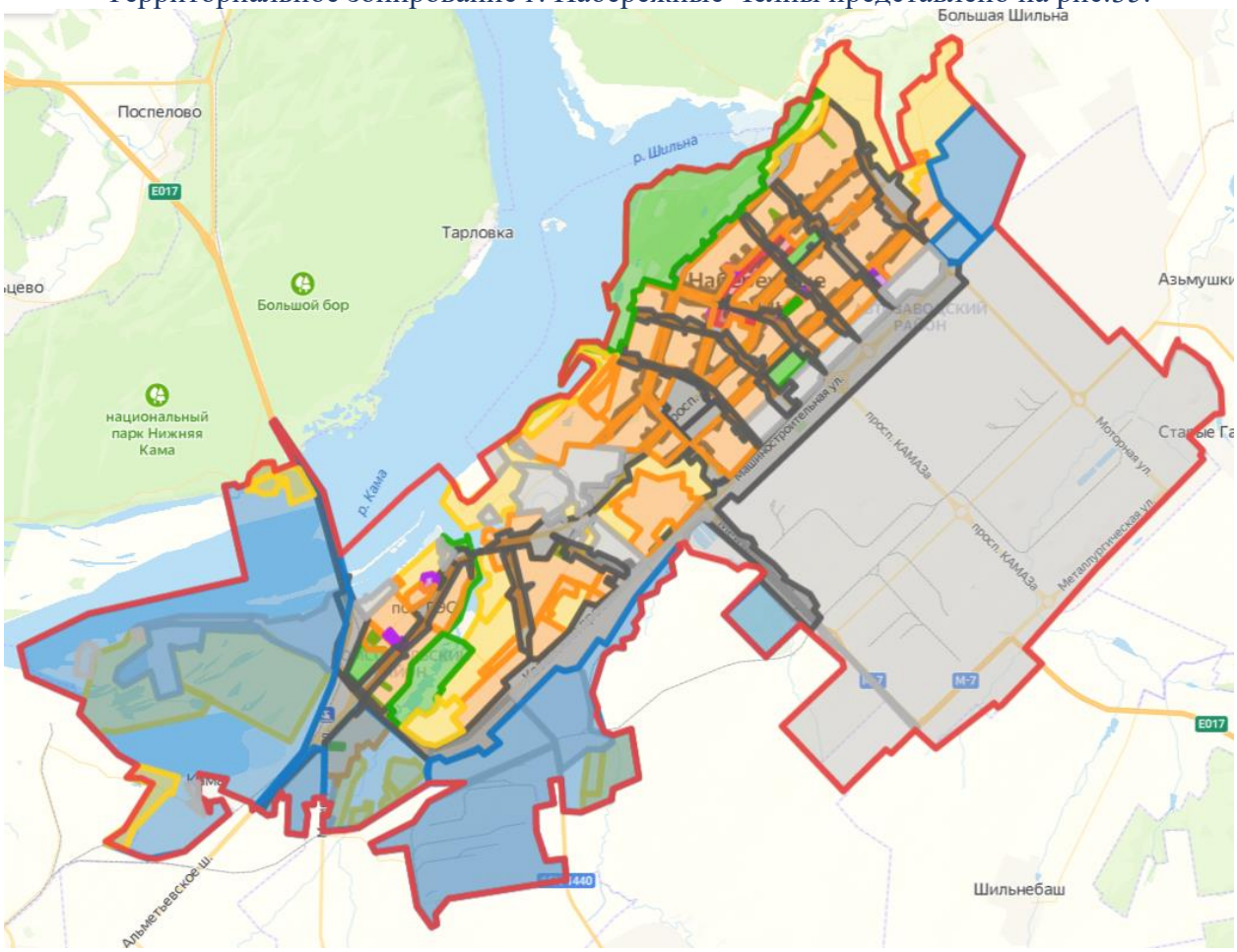


Рисунок 35. Территориальное зонирование г. Набережные Челны

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[83] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

ПЕНЗА

Пенза – административный, экономический и культурный центр Пензенской области. Расположен в 0,6 тыс. км. к востоку от Москвы. Город располагается на берегах реки Суры. Крупный промышленный и культурный центр Центральной России, железнодорожный и автодорожный узел, имеется аэропорт (PEZ). Промышленное производство города представлено предприятиями, выпускающими стальные трубы, промышленную трубопроводную арматуру, компрессорные устройства, машины для городского коммунального хозяйства, химическое оборудование и медицинскую технику.

В составе города четыре административных района: Железнодорожный, Ленинский, Октябрьский, Первомайский[84].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[85], составила 487 978 человек.

На территории Железнодорожного района находится Управление по Пензенскому региону Куйбышевской железной дороги, все железнодорожные станции города, самые крупные предприятия железнодорожного транспорта[86].

Расположение Ленинского района в исторической части города определяет его особое положение. На территории района расположены 7 крупных предприятий промышленности и 4 научно-исследовательских института[87].

Самый большой – Октябрьский район –включает в себя совхоз «Зарю», совхоз «Победу» и село Арбеково[88].

На территории Первомайского района зарегистрировано свыше 3000 хозяйствующих субъектов, 30 крупных и средних промышленных предприятий, представляющих машиностроение, строительную отрасль, лёгкую и пищевую промышленность.

Территориальное зонирование г. Пенза представлено на рис. 36

[84] https://nesiditsa.ru/city/penza
[85] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[86] http://documents.penza-gorod.ru/zheldoc-1.html
[87] http://documents.penza-gorod.ru/lendoc-3.html
[88] https://nesiditsa.ru/city/penza

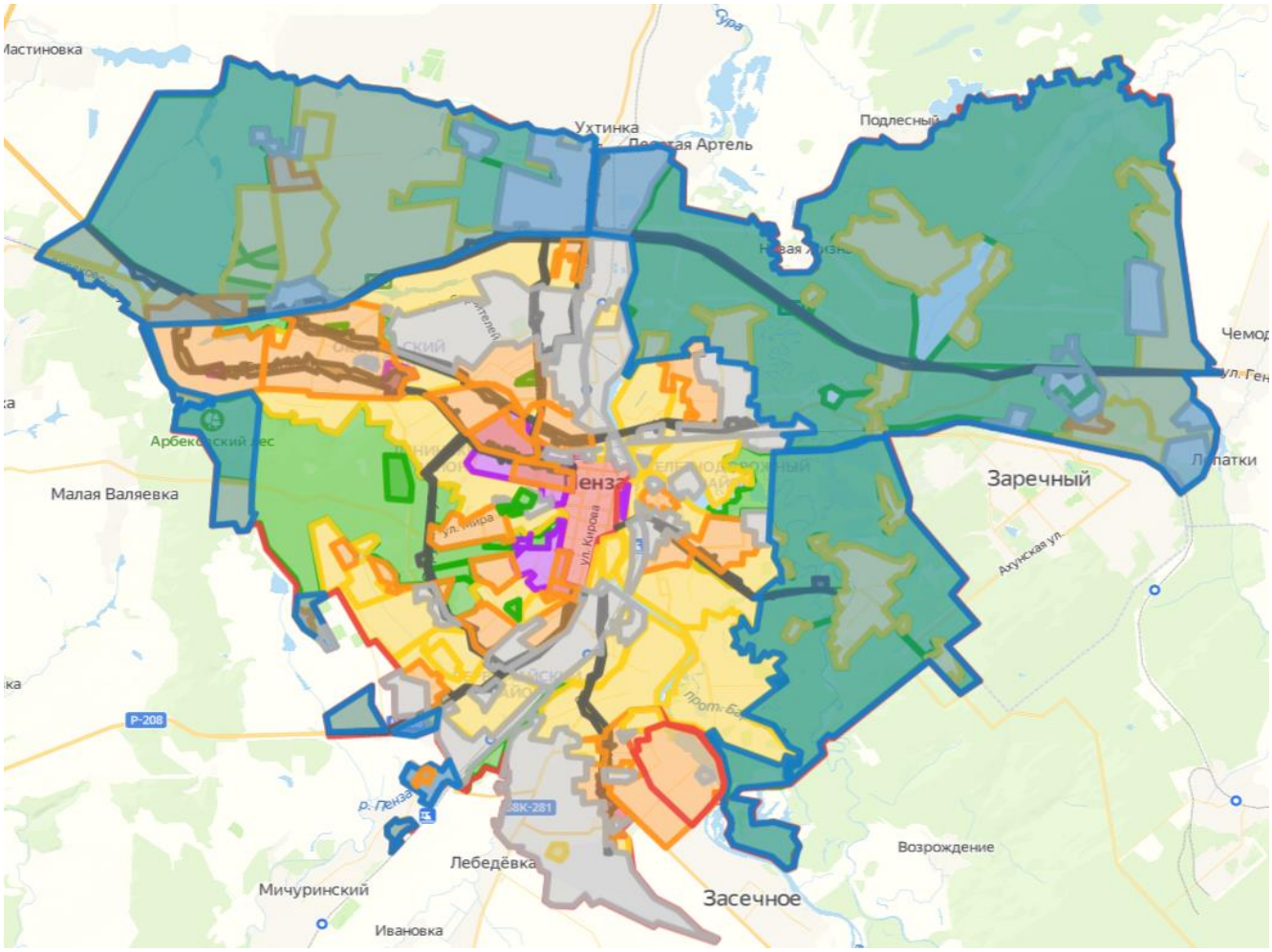


Рисунок 36. Территориальное зонирование г. Пенза
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Липецк

Липецк - административный центр Липецкой области в 450 км. к югу от Москвы, на берегах реки Воронеж. Ядро крупнейшей российской агломерации со специализацией в сфере чёрной металлургии полного цикла; промышленный, агротехнологический и авиационный центр, курорт. Имеет железнодорожное сообщение, аэропорт (LPK). Липецк разделен на четыре округа — Советский, Октябрьский, Левобережный и Правобережный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[89], составила 483 040 человек. Площадь города составляет 330,15 км^2. Территориальное зонирование г. Липецк представлено на рис.41

Территория Советского округа захватывает центр города и новые строящиеся микрорайоны, а также Администрации Липецкой области и города. Округ образован в 1965 году. На Правобережного округа приходится часть центра Липецка. Его основные промышленные организации: цементный завод, Липецкий трубный завод, завод Свободный сокол. Октябрьский округ самый большой по количеству жителей округ Липецка. На его территории расположены организации пищевой промышленности и Липецкий завод гусеничных тягачей, а также Молодежный парк - самый новый парк Липецка. На территории Левобережного округа расположен НЛМК, завод по производству холодильников, силикатный завод. Основные места отдыха - Силикатные озера и Парк металлургов, однако, в плане экологии ситуация удручающая[90].

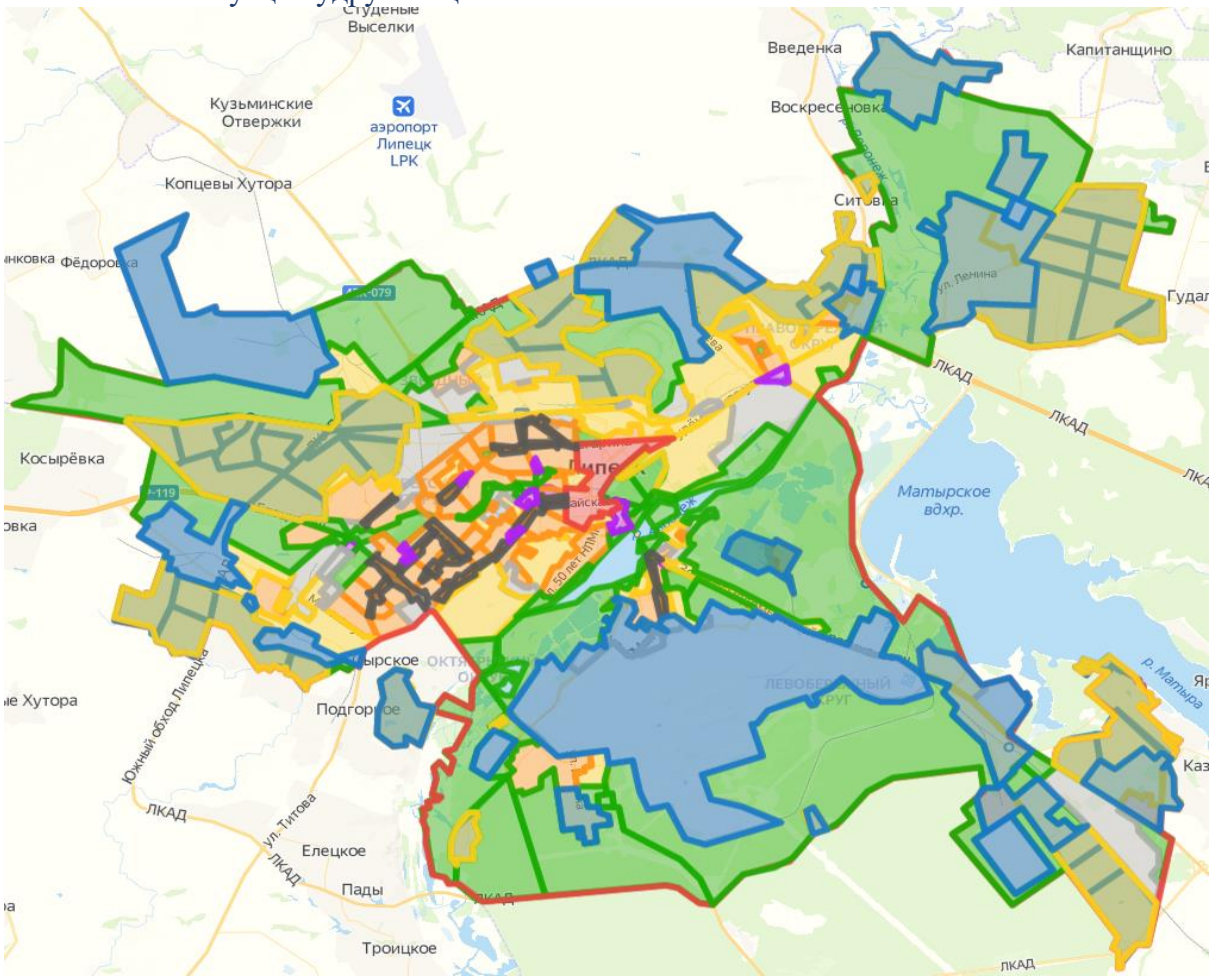


Рисунок 37. Территориальное зонирование г. Липецк

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[89] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[90] https://mestoprozhivaniya.ru/o-gorode-lipetsk/

Киров

Киров – административный центр Кировской области (относится к Приволжскому федеральному округу) и одноимённого муниципального образования со статусом городского округа. Находится на реке Вятка в 0,95 тыс. км. по автодороге к востоку от Москвы. Имеется железнодорожное сообщение (Транссиб), аэропорт (KVX). Наиболее развитыми отраслями являются машиностроение, металлообработка, металлургия, лесная, пищевая, химическая и деревообрабатывающая промышленность. Ведущей товарной отраслью в сельскохозяйственном производстве является животноводство, преимущественно молочно-мясного направления.

Киров делится на четыре административных округа: Ленинский, Октябрьский, Первомайский и Нововятский.

Ленинский район является наиболее густонаселенным. В нем сосредоточено множество объектов инфраструктуры, в том числе школы, детские сады, 7 вузов, множество колледжей и ПУ, библиотеки, кинотеатры, театр кукол, цирк, диорама, стадионы, ТЦ, тысячи предприятий. Также в районе есть ботанический сад.

Октябрьский район - самый большой из районов города Кирова. В нем сосредоточена значительная часть городской промышленности. Также в нем находятся два крупнейших в городе вуза, драматический театр, областное Законодательное Собрание и областное правительство. В Октябрьском районе располагается одна из главных достопримечательностей города - Театральная площадь с красивым фонтаном и тихим уютным сквером.

В Первомайском районе города Кирова находится историческая часть города. На территории района располагается один из наиболее живописных уголков Кирова - набережная Грина и прилегающий к ней Александровский сад.

В середине прошлого столетия Нововятск был городом Кировской области, а в 1989 году был присоединен к городу Кирову, став Нововятским районом. На территории района находится несколько заводов и комбинатов.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[91], составила 475 871 человек. Площадь – 169,73 км^2.

Территориальное зонирование г. Киров представлено на рис.42

[91] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

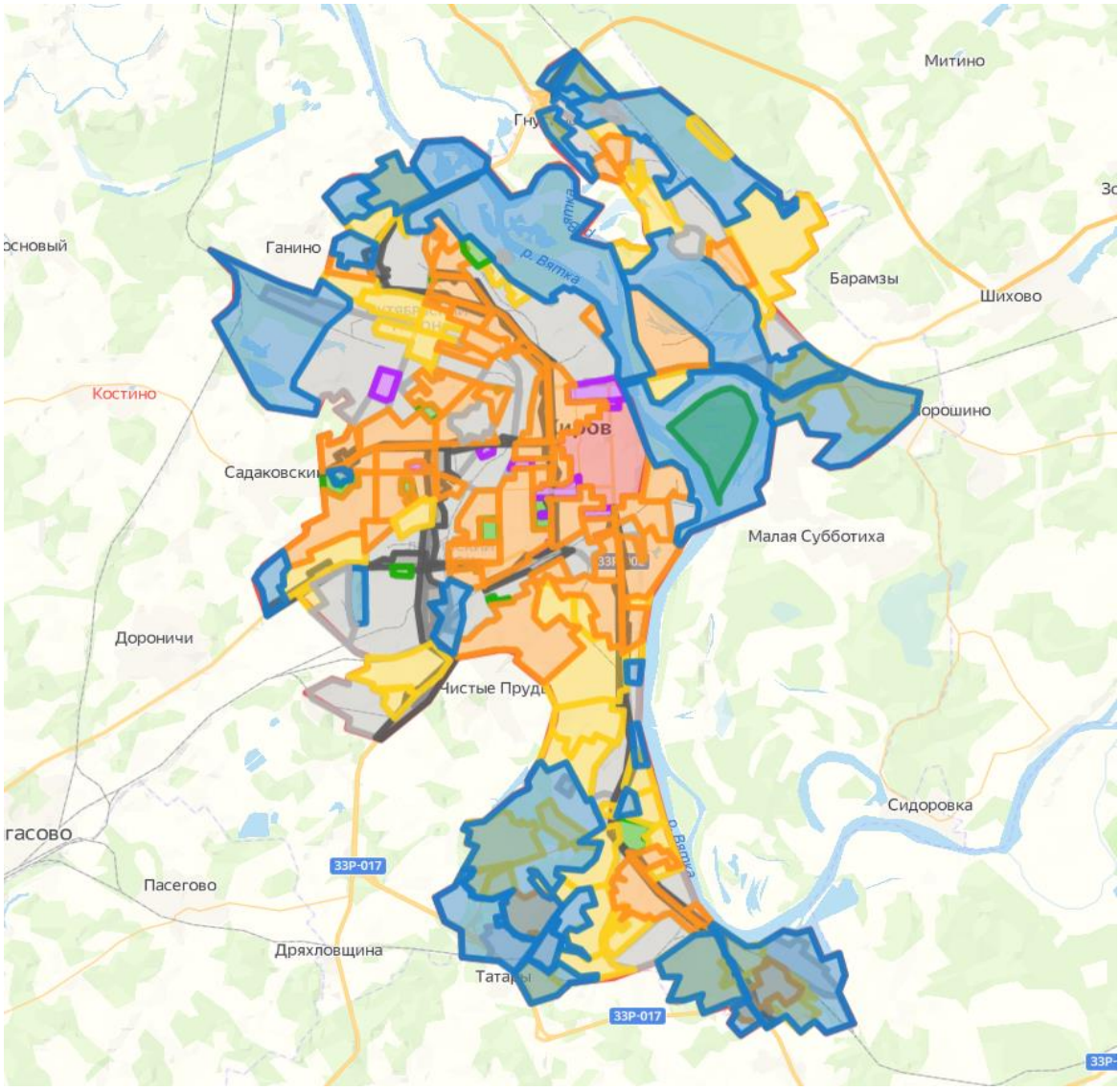


Рисунок 38. Территориальное зонирование г. Киров

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

ЧЕБОКСАРЫ

Чебоксары - город, столица Чувашской Республики-Чувашии. Расположен на правом берегу Волги при впадении в неё реки Чебоксарки, в 0,6 тыс. км. по прямой на восток от Москвы. Имеется автомобильное речное, железнодорожное сообщение, аэропорт (CSY). Метрополитена нет. Наиболее развитыми отраслями в Чувашии являются машиностроение, электроэнергетика, металлообработка, химическая, легкая и пищевая промышленность.

Численность постоянного населения городского округа в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[92], составила 497 061 человек. Площадь региона на 2025 год составляет 251 км^2. Территориальное зонирование г. Чебоксары представлено на рис.39.

Чебоксары административно разделены на три района (Калининский, Ленинский, Московский), и Заволжское территориальное управление.

Калининский район включает в себя самой большой и густо заселённый микрорайон Новоюжный. Ленинский район представляет географический и исторический центр города Чебоксары. Московский район считается элитным. Отсутствие промышленных зон, набережная Волги и лесопарковая зона делают его наиболее престижным районом. Район Заволжье расположен на левом берегу Волги и состоит из ряда поселков, домов отдыха, туристических баз и санаториев. Добраться в Заволжье можно только через мост Чебоксарской ГЭС (ходит маршрутное такси) или водным транспортом в летнее время [93].

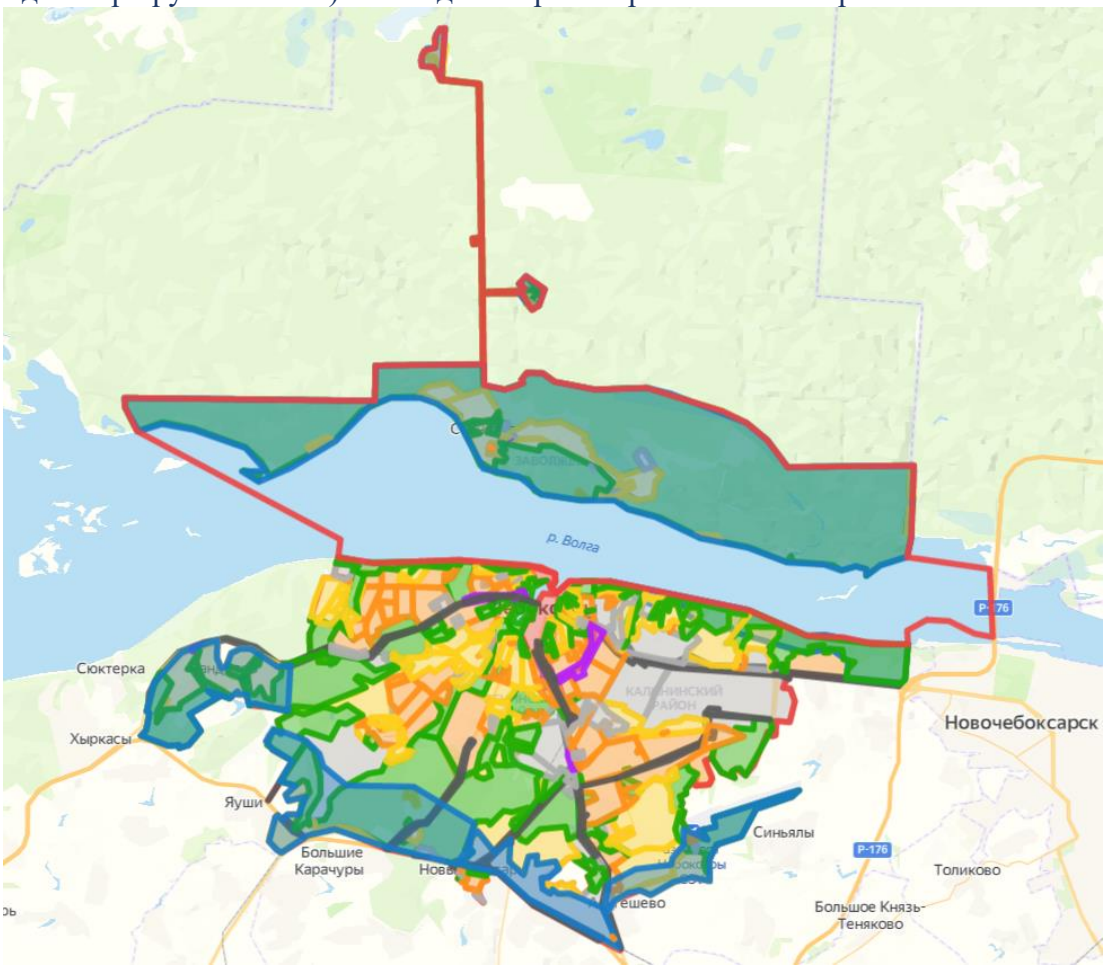


Рисунок 39. Территориальное зонирование г. Чебоксары

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[92] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[93] https://xn--b1a7al.xn--p1ai/129-cheboksary_city_districts.html

КАЛИНИНГРАД

Калининград – западный областной центр Российской Федерации, административный центр анклава - Калининградской области. Город является крупным транспортным узлом: железные и шоссейные дороги; морской и речной порты; международный аэропорт (KGD). В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ России. Регион как анклав, близкий к Европе по логистике и климату, часто рассматривается с позиции базы обеспечения, и поддерживается на достаточно высоком уровне.

Административно город разделен на три района: Ленинградский, Московский и Центральный. При этом не принято подразделять их условно на менее и более престижные[94].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[95], составила 488 690 человек. Площадь – 224,7 км^2.

В связи расположением города специально для Калининграда была дополнительно выделена особая зона, которая получила название «Зона путей морского сообщения».

Обозначение и визуальное отображение данной зоны представлено в таблице 8.

Зоны путей морского сообщения — территории, прилегающие к портам и причалам. Данная зона может накладываться на другие типы зон, однако, в связи с тем что зоны портов слишком редко выходят на рынок в качестве объектов коммерческой недвижимости и мало поддаются изучению, они не были включены в основной расчет.

Визуальное изображение территориальных зон

Таблица 8

Типовые зоны в пределах города	Цвет зоны	Изображение цвета	Изображение зоны
Зоны путей морского сообщения	темно-синий		

Территориальное зонирование г. Калининград представлено на рис.40.

[94] https://fb.ru/article/264119/rayonyi-kaliningrada-i-ih-osobennosti
95 https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

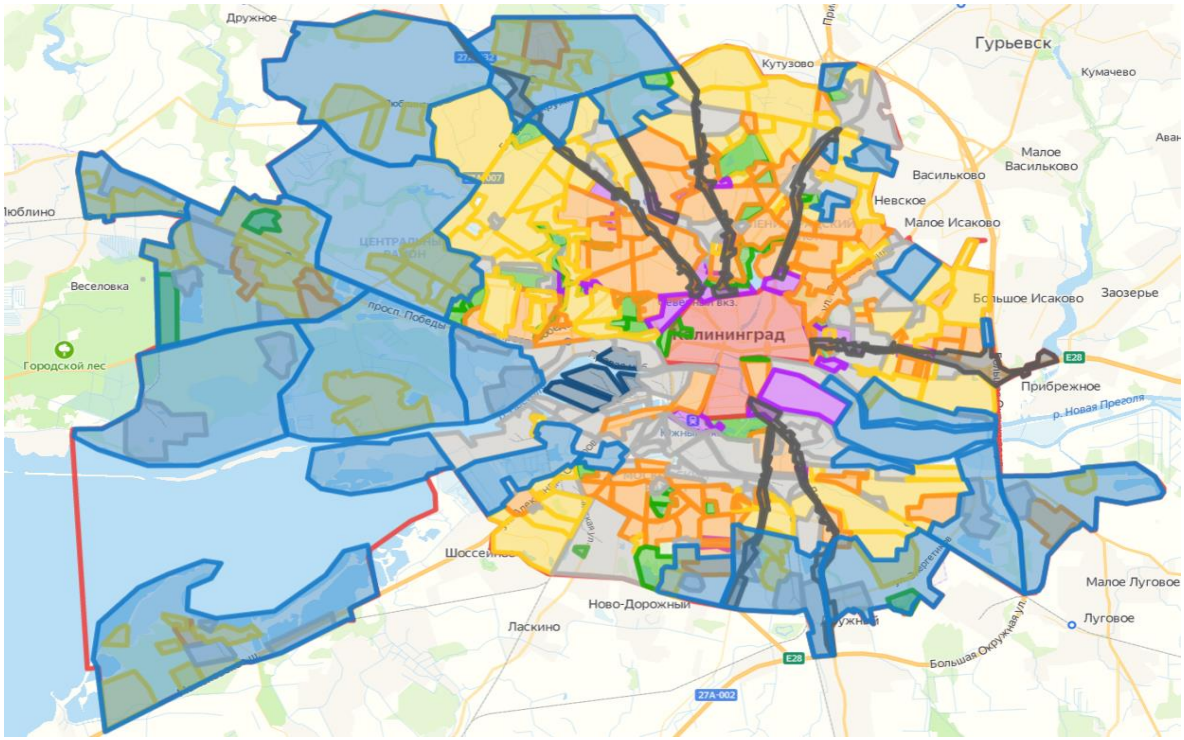


Рисунок 40. Территориальное зонирование г. Калининград

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Курск

Курск — город в России, административный центр Курской области, а также Курского района. Курская область динамично развивающийся промышленно- аграрный регион. Расположен город в 519 км к югу от Москвы. Он один из самых экологически чистых крупных городов России. Наиболее развитыми отраслями области являются добыча и обогащение железных руд (одна из основных отраслей промышленности - добыча железных руд и производство железорудных окатышей), машиностроение, химическая, нефтехимическая и пищевая промышленность, производство строительных материалов.

Согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[96], численность постоянного населения в 2025 году, составила 434 696 человек. Площадь составляет 208,2 км^2.

Город административно разделён на три округа: Центральный, Железнодорожный, Сеймский. Среди округов города Курска Центральный округ самый крупный. На территории в 115 кв. км проживает свыше 230 тысяч жителей, В округе располагаются органы исполнительной и законодательной власти Курска и Курской области Железнодорожный округ Курска образован на территории бывшей Ямской слободы и занимает территорию площадью 38 км^2. Железнодорожный округ называют воротами города: здесь расположены важные транспортные объекты – железнодорожная магистраль Центр – Юг, автомобильная трасса на Воронеж и юго-восточный объезд города, протяженностью 25 километров с пропускной способностью – 14 тысяч автомобилей в сутки. Сеймский округ занимает территорию площадью 67 км^2.[97] Округ располагает значительным промышленным потенциалом. На его территории располагаются свыше 4-х тыс. предприятий и учреждений различных форм собственности Территориальное зонирование г. Курск представлено на рис.41.

[96] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[97] http://www.kurskadmin.ru/node/921

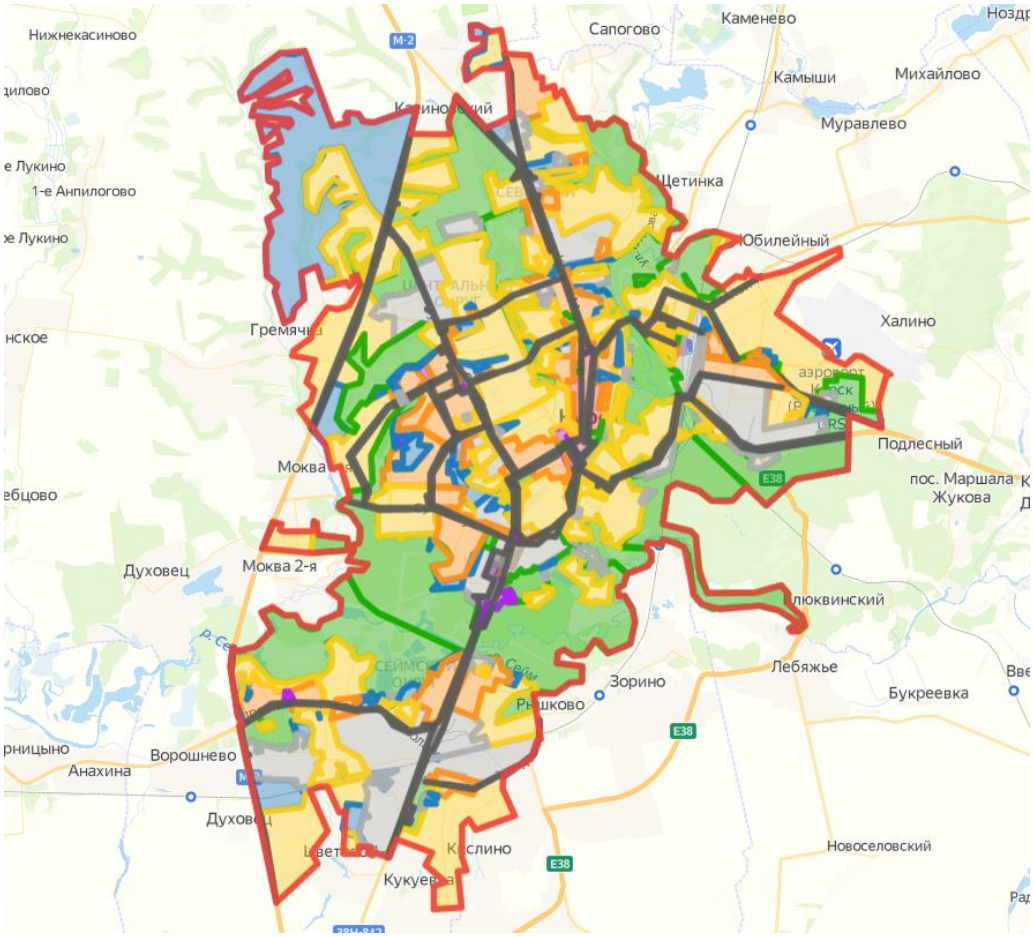


Рисунок 41. Территориальное зонирование г. Курск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Сочи

Сочи - город-курорт в России, расположен на побережье Чёрного моря в Краснодарском крае, в 1,6 тыс. км. южнее Москвы. Имеется автомобильное (чрезвычайно перегруженное), железнодорожное, морское, сообщение, аэропорт (AER). Климат субтропический, местность сильно пересечённая.

Город Сочи административно разделён на четыре внутригородских района: Лазаревский, Центральный, Адлерский и Хостинский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[98], составила 445 149 человек. Площадь – 176,77 км^2.

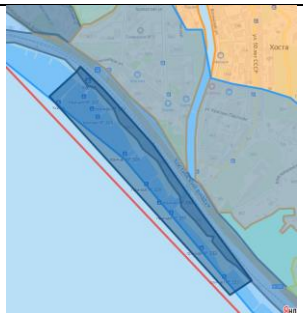
Единственный в России субтропический город-курорт, протяженностью 145 км вдоль побережья Черного моря. Санаторно-курортный комплекс Сочи является крупнейшим в России. В связи с огромной территорией и рекреационной направленностью региона специально для Сочи были дополнительно выделены 2 особые зоны, которые получили название «Прибрежно-курортные зоны» и «Зона путей морского сообщения». Обозначение и визуальное отображение данных зон представлено в таблице 9.

Прибрежно-курортные зоны — территории, близко расположенные к береговой линии, обладающие большим потенциалом для развития туризма. Зоны характеризуются высоким пешеходным траффиком и высокой плотностью застройки. Данная зона может накладываться на другие типы зон.

Зоны путей морского сообщения— территории, прилегающие к портам и причалам. Данная зона может накладываться на другие типы зон, однако, в связи с тем что зоны портов слишком редко выходят на рынок в качестве объектов коммерческой недвижимости и мало поддаются изучению, они не были включены в основной расчет.

Визуальное изображение территориальных зон

Таблица 9

Типовые зоны в пределах города	Цвет зоны	Изображение цвета	Изображение зоны
Прибрежно-курортные зоны	ярко-синий		
Зоны путей морского сообщения	темно-синий		

Территориальное зонирование г. Сочи представлено на рис.42.

[98] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

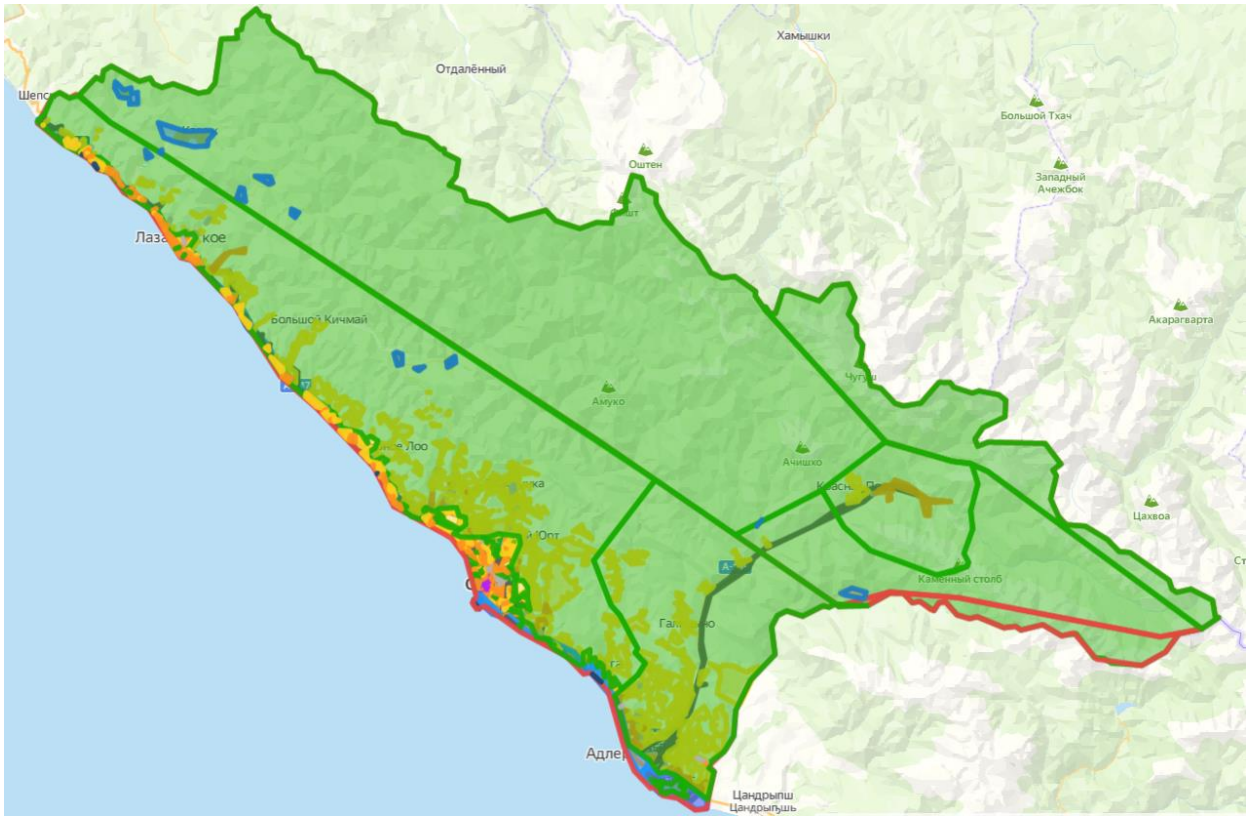


Рисунок 42. Территориальное зонирование г. Сочи
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

В городе сосредоточено более 50% всего курортного потенциала Краснодарского края. Территория Большого Сочи разделена на четыре района: Адлерский, Хостинский, Центральный и Лазаревский[99]. Районам в свою очередь административно подчинены 1 поселковый округ и 11 сельских округов, находящихся в пределах границ города Сочи

Центральный район представляет собой непосредственно сам исторический Сочи, за исключением южной части старого города (Верещагинская Сторона), который входит в состав Хостинского района. Особенность района в том, что он не имеет в своём подчинении земель за пределами городской черты. Адлерский район - самый южный и второй по населению и территории (Административный центр — Адлер), центр Зимних Олимпийских игр в 2014 году. Хостинский район - 3 по величине район города (Административный центр — Хоста). Большая часть района относится к Сочинскому национальному парку. Лазаревский район-самый большой по площади район в городе[100].

[99] https://sochi.ru/gorod/obshchaya-informatsiya/gorod-sobytiye/
[100] https://ru.wikipedia.org/wiki/Районы_Сочи

Архангельск

Архангельск — город на севере европейской части России, в устье Северной Двины, в 30-35 километрах от впадения её в Белое море. Административный центр Архангельской области и Приморского муниципального района. Город областного значения, образует муниципальное образование город Архангельск со статусом городского округа. Здесь сосредоточены предприятия лесоперерабатывающей (Лесозавод № 25, Соломбальский ЛДК), рыбной, микробиологической промышленности, машиностроения (Соломбальский машиностроительный завод), судоремонта (бывший завод «Красная кузница»).

Город делится на 9 территориальных округов: Варавино-Фактория, Исакогорский, Ломоносовский, Маймаксанский, Октябрьский, Майская Горка, Северный, Соломбальский и Цигломенский округа.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[101], составила 294 914 человек. Площадь города составляет 294,42 км^2.

Территориальное зонирование г. Архангельск представлено на рис.43.

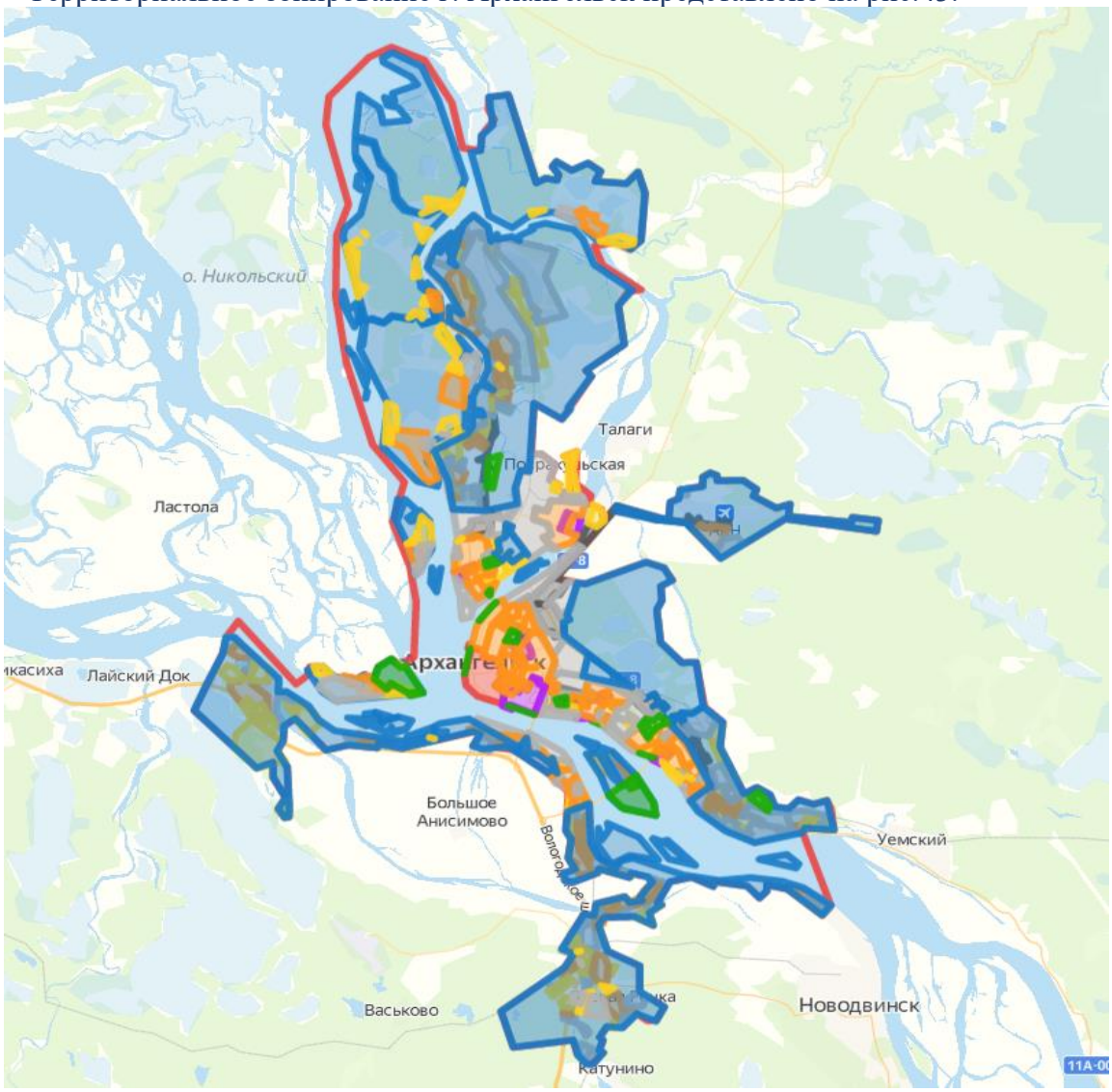


Рисунок 43. Территориальное зонирование г. Архангельск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[101] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

ЧИТА

Чита – центр Забайкальского края и Читинского района. Образует муниципальное образование городской округ город Чита как единственный населённый пункт в его составе. Расположен на берегах реки Читы при её впадении в реку Ингоду в 4,7 тыс. км. к востоку от Москвы. Имеется железнодорожное (Транссиб), автомобильное сообщение, аэропорт (НТА). Наиболее развитыми отраслями Забайкальского края являются добыча полезных ископаемых, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, электроэнергетика.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[102], составила 337 063 человек. Площадь – 539 км^2. Территориальное зонирование Читы представлено на рис.44.

Город разделен на 4 района: Железнодорожный, Центральный, Черновский и Ингодинский. При этом коренные жители выделяют в городе Читу-2 (Центральный и Ингодинский районы) и Читу-1 (территории Железнодорожного и Черновского районов).[103] Крупнейшим является Центральный район, в нем проживает почти треть населения города. Район расположен в котловине и на склонах сопок центральной части города. С севера к району примыкает лесной массив. Ингодинский район включает в себя «городские кварталы», т.е. спальные микрорайоны. Железнодорожный район, расположенный в юго-западной части Читы, не пользуется особой популярностью среди горожан – слишком близко проходит железная дорога, поэтому экологическая обстановка здесь оставляет желать лучшего. Аэропорт Читы располагается в Черновском районе, к западу от центра города. Район имеет неблагоприятную репутацию, т.к. славится в народе, мягко говоря, не совсем благополучной криминальной обстановкой.[104]

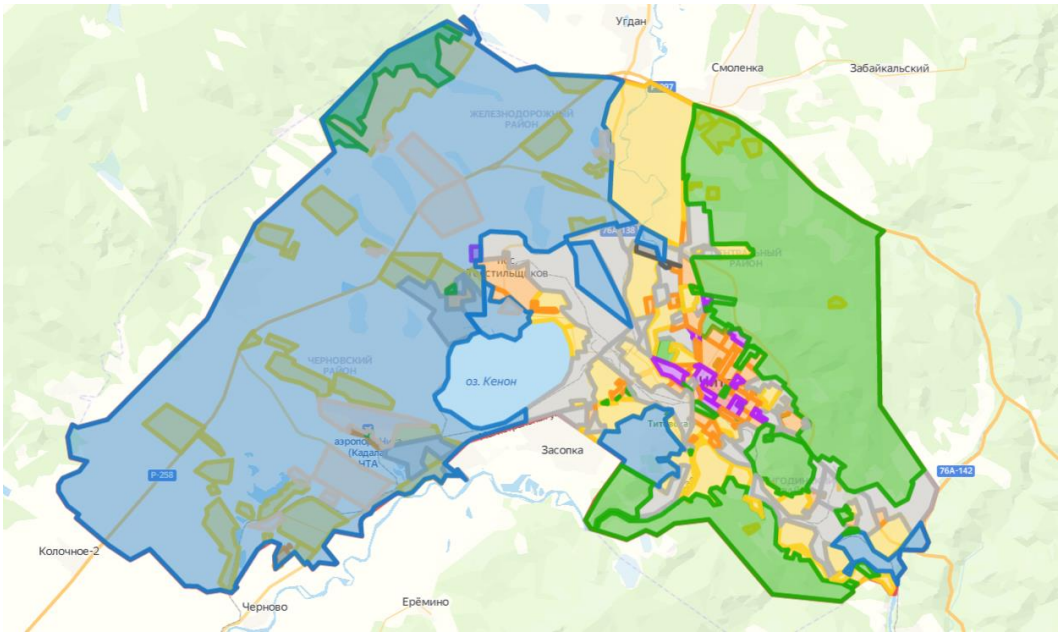


Рисунок 44. Территориальное зонирование г. Чита

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[102] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[103] https://wiki2.org/ru/Административное_деление_Читы
[104] https://nesiditsa.ru/city/chita

Якутск

Якутск – столица Республики Саха (Якутия). Якутск расположен на реке Лена в 4,9 тыс. км на северо-восток от Москвы по прямой.

Плотность населения в районе Якутска высока для Якутии, но крайне низкая по отношению к другим региональным центрам, поэтому административное деление Якутска несколько отличается от деления других городов. Город поделен на округа: Автодорожный, Гагаринский, Губинский, Октябрьский, Промышленный, Сайсарский, Строительный, Центральный. Пригородый. Кроме того, для согласованности действий по территориальному управлению, в состав Якутска входят прилегающие населенные пункты с разной организацией жизни: микрорайон Кангалассы, село Маган, микрорайон Марха, село Пригородное, село Табага (включает с. Старая Табага), Тулагино-Кильдямский наслег, Хатасский наслег.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[105], составила 372 801 человек. Общая площадь территории города – 122 км^2.

Территориальное зонирование г. Якутск представлено на рис.45.

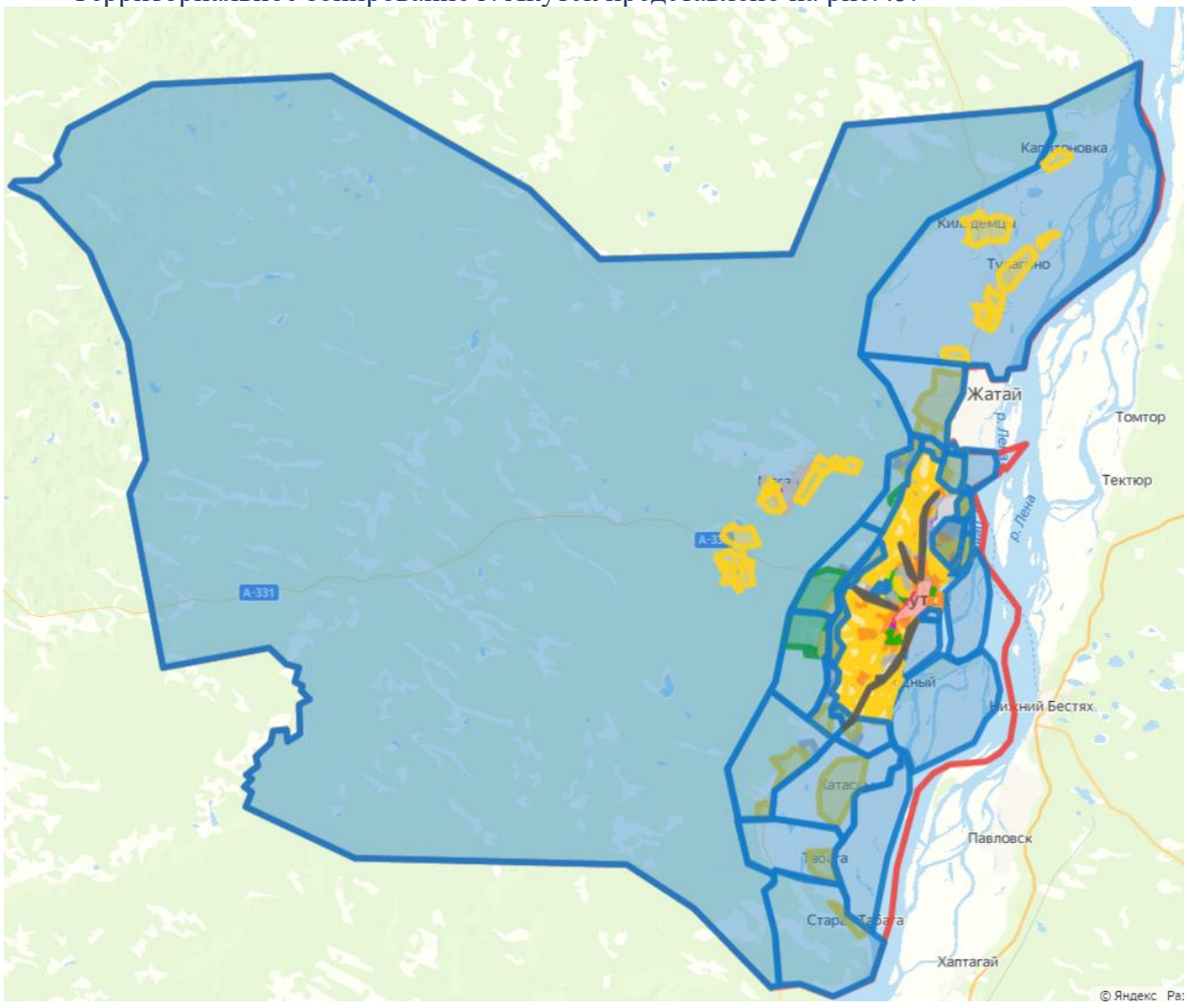


Рисунок 45. Территориальное зонирование г. Якутск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[105] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

Южно-Сахалинск

Южно-Сахалинск – город в России, административный центр Сахалинской области, центр муниципального образования город Южно-Сахалинск со статусом городского округа; как административно-территориальная единица является городом областного значения. Расположен в 6,4 тыс. км. к востоку от Москвы. В пределах острова Сахалин, Южно-Сахалинск имеет автомобильное и железнодорожное сообщение, аэропорт (UUS).

Южно-Сахалинск поделен на 22 микрорайона и на 25 районов. Все эти кварталы и районы разные по величине, чистоте и удаленности от центра города, коим принято считать площадь Ленина[106].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[107], составила 181 976 человек. Площадь – 236,2 км^2.

Территориальное зонирование г. Южно-Сахалинск представлено на рис.46.

Статистически в промышленном секторе города велика доля добычи полезных ископаемых и вылова рыбы, так как крупнейшие нефте-, газодобывающие и рыболовецкие компании Сахалина зарегистрированы в пределах городского округа. Город расположен в сейсмоопасном районе. Достаточно высока вероятность сильных землетрясений.[108]

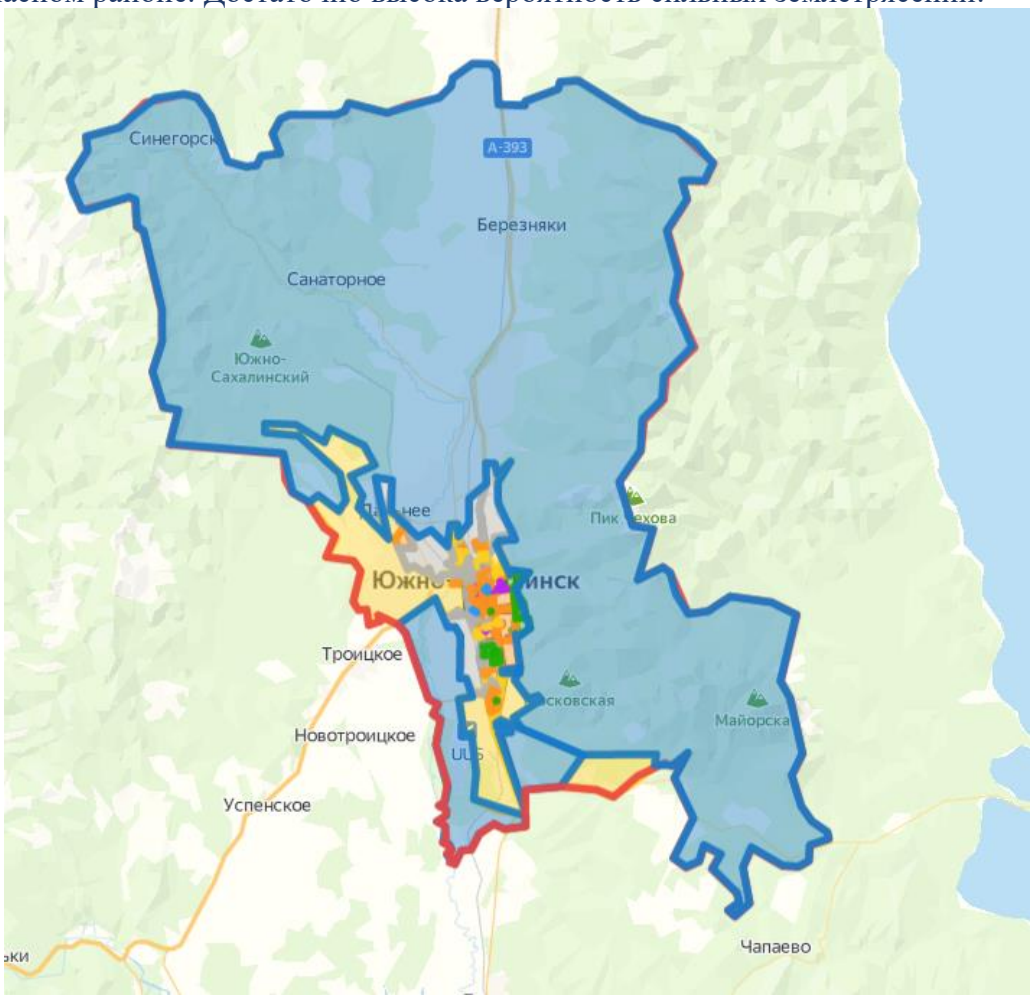


Рисунок 46. Территориальное зонирование г. Южно-Сахалинск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[106] https://nesiditsa.ru/city/yuzhno-sahalinsk
[107] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[108] https://ru.wikipedia.org/wiki/Южно-Сахалинск

ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ

Петропавловск-Камчатский – административный центр Камчатского края. Расположен в 6,7 тыс. км. по прямой к востоку от Москвы. Имеет морское сообщение, аэропорт (PKC). Место дислокации базы Тихоокеанского флота России. Наиболее развитыми отраслями региона являются рыбодобывающая и рыбоперерабатывающая промышленность, сельское хозяйство, добыча угля и природного газа.

Город расположился на берегу бухты и административное деление Петропавловска-Камчатского, сопоставимого с административным делением центральной Россией, не произведено.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[109], составила 162 546 человек. Площадь – 362,1 км^2.

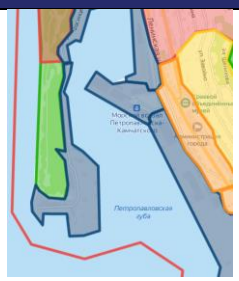
Из-за городских сопок и неровного рельефа город занимает огромную территорию, но застройка очень разряженная, поэтому до социально значимых объектов практически из любой точки Петропавловска-Камчатского добираться долго. В городе находится Тихоокеанский Флот Российской Федерации[110].

В связи расположением города специально для Петропавловска-Камчатского была дополнительно выделена особая зона, которая получила название «Зона путей морского сообщения». Обозначение и визуальное отображение данной зоны представлено в таблице 10.

Зоны путей морского сообщения— территории, прилегающие к портам и причалам. Данная зона может накладываться на другие типы зон, однако, в связи с тем что зоны портов слишком редко выходят на рынок в качестве объектов коммерческой недвижимости и мало поддаются изучению, они не были включены в основной расчет.

Визуальное изображение территориальных зон

Таблица 10

Типовые зоны в пределах города	Цвет зоны	Изображение цвета	Изображение зоны
Зоны путей морского сообщения	темно-синий		

Территориальное зонирование г. Петропавловск-Камчатский представлено на рис.47.

[109] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[110] https://nesiditsa.ru/city/petropavlovsk-kamchatskiy

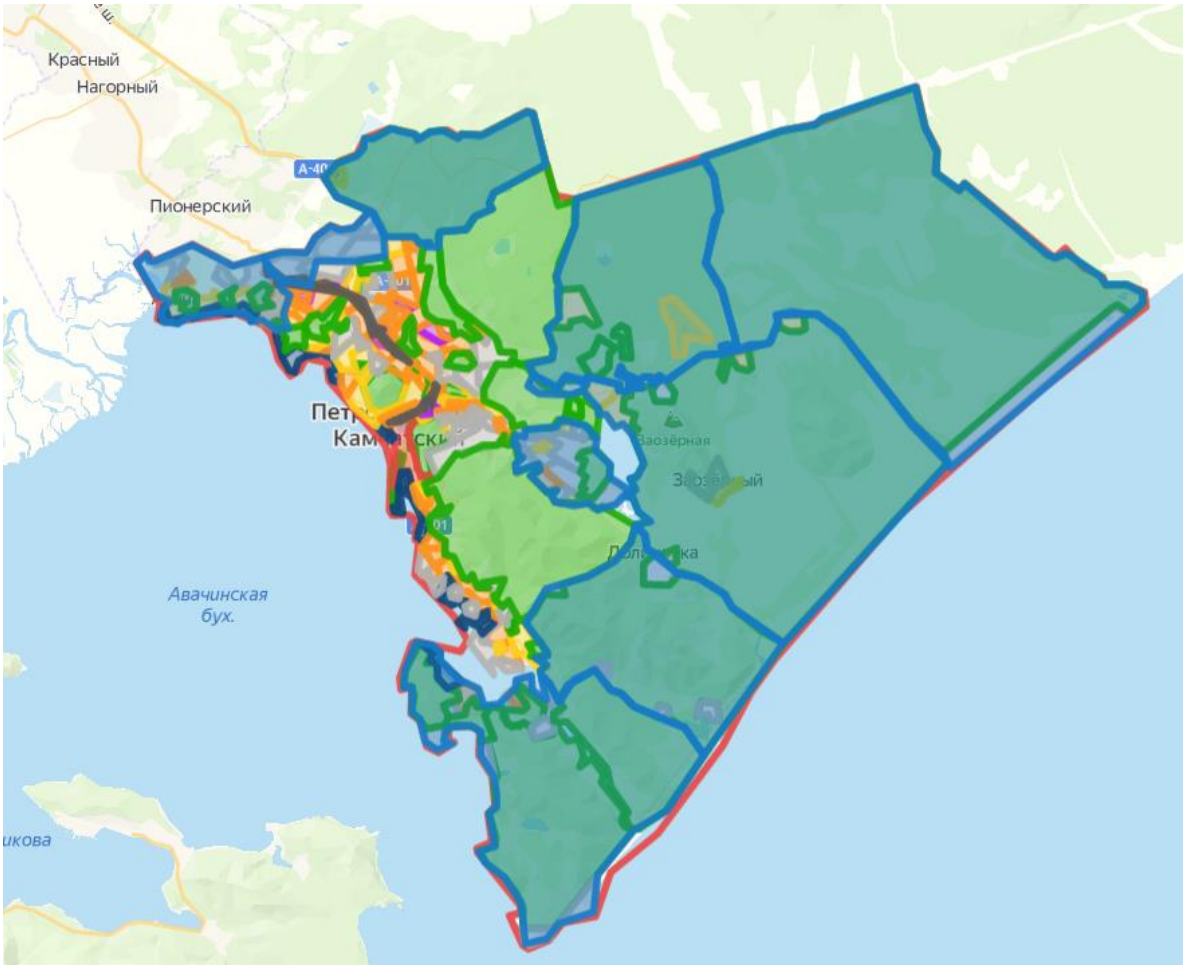


Рисунок 47. Территориальное зонирование г. Петропавловск-Камчатский
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Донецк

Донецк[111] — это крупный город, расположенный на юго-востоке России, в пределах Донецкой области. Он является административным, культурным и промышленным центром региона. Город лежит на реке Кальмиус и расположен в 700 км на юго-восток от Ростова-на-Дону, что делает его важным узлом для связи с соседними регионами.

Донецк административно разделен на несколько районов, таких как Центральный, Кировский, Калининский, Ленинский и другие.

Внутри города функционирует обширная сеть общественного транспорта, включающая автобусы, троллейбусы и трамваи.

Экономика Донецка и его области ориентирована на промышленность, с доминированием таких отраслей, как угольная и металлургическая промышленность, а также машиностроение и химическое производство. В последние годы также активно развиваются сельское хозяйство, переработка сельхозпродукции, а также малый и средний бизнес, работающий в сфере услуг и торговли.

Последняя актуальная информация о численности постоянного населения в г. Донецк есть на 2022 год, согласно информации, опубликованной на сайте Муниципального образование городской округа Донецк[112], составила 908 500 человек. Площадь - 385 км^2.

Будённовский район г. Донецк представлен на рис.48.

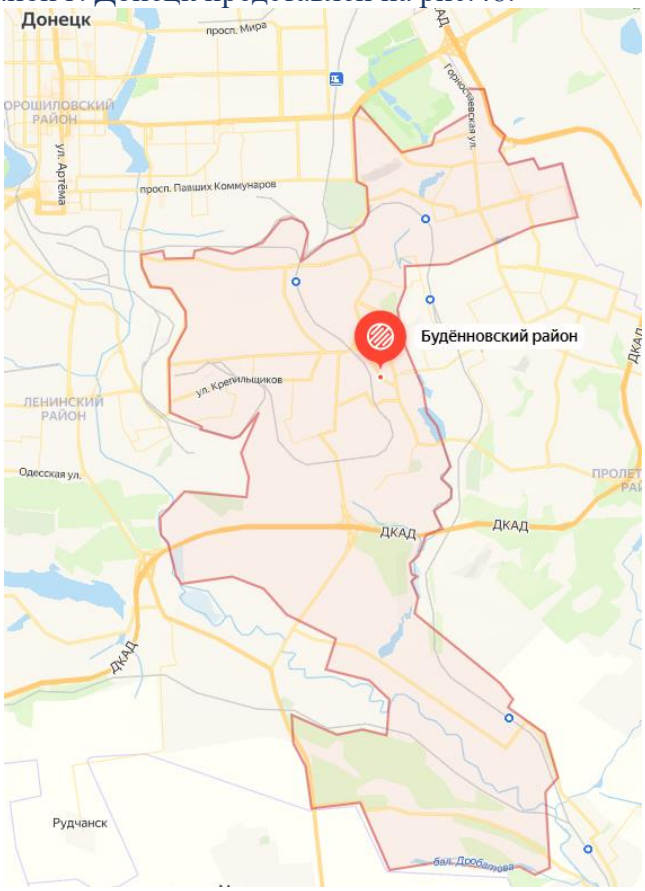


Рисунок 48. Будённовский район г. Донецк

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[111] https://mid.ru/ru/maps/ru/ru-dnr/1838788/#:~:text=%D0%94%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%9D%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%20(%D0%94%D0%9D%D0%A0)%20%E2%80%93,%E2%84%96%205%2D%D0%A4%D0%9A%D0%97.

[112] https://donetsk.gosuslugi.ru/o-munitsipalnom-obrazovanii/istoriya/?ysclid=m987xs086206245216

Ворошиловский район г. Донецк представлен на рис.49.

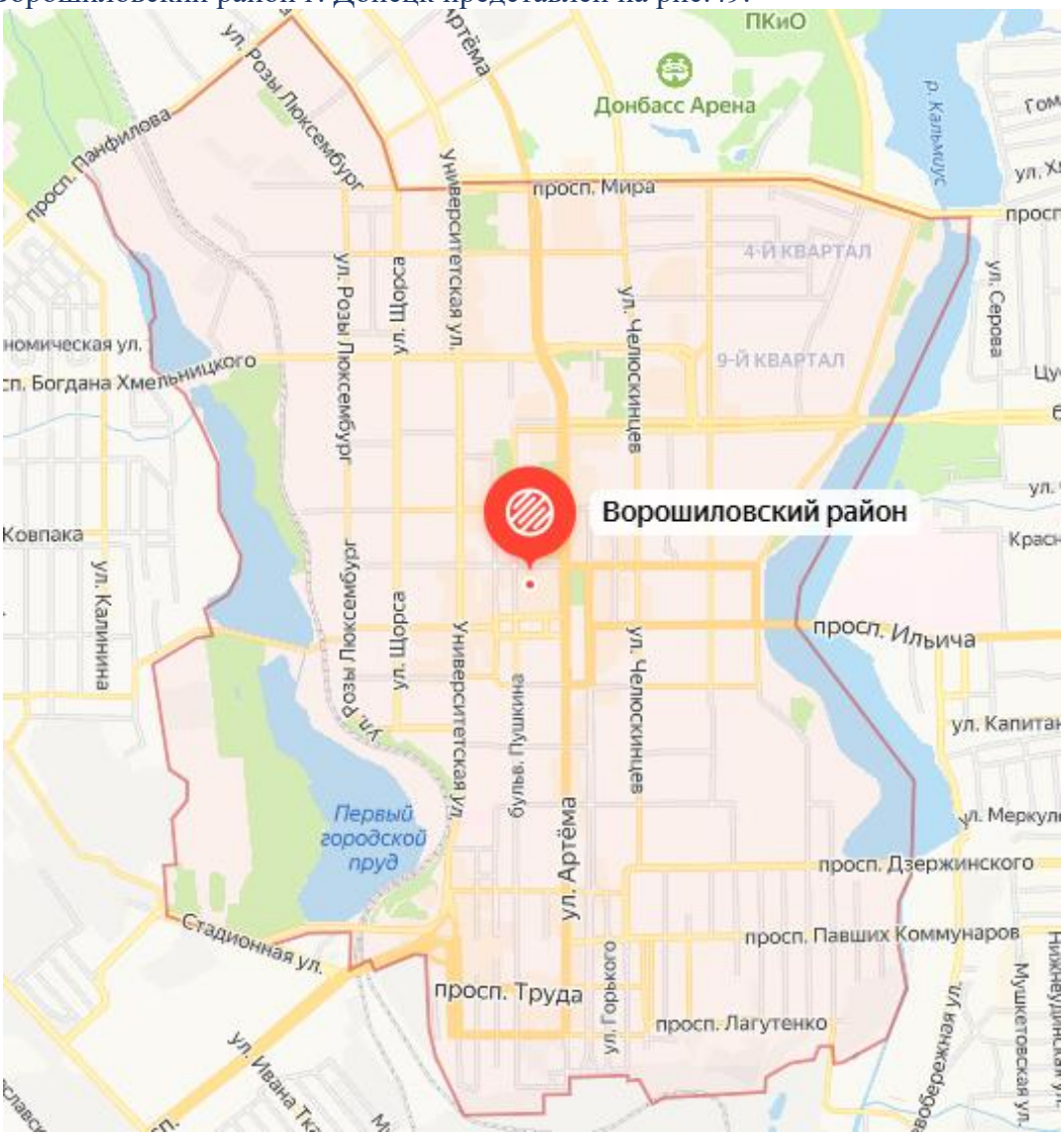


Рисунок 49. Ворошиловский район г. Донецк

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Калининский район г. Донецк представлен на рис.50.

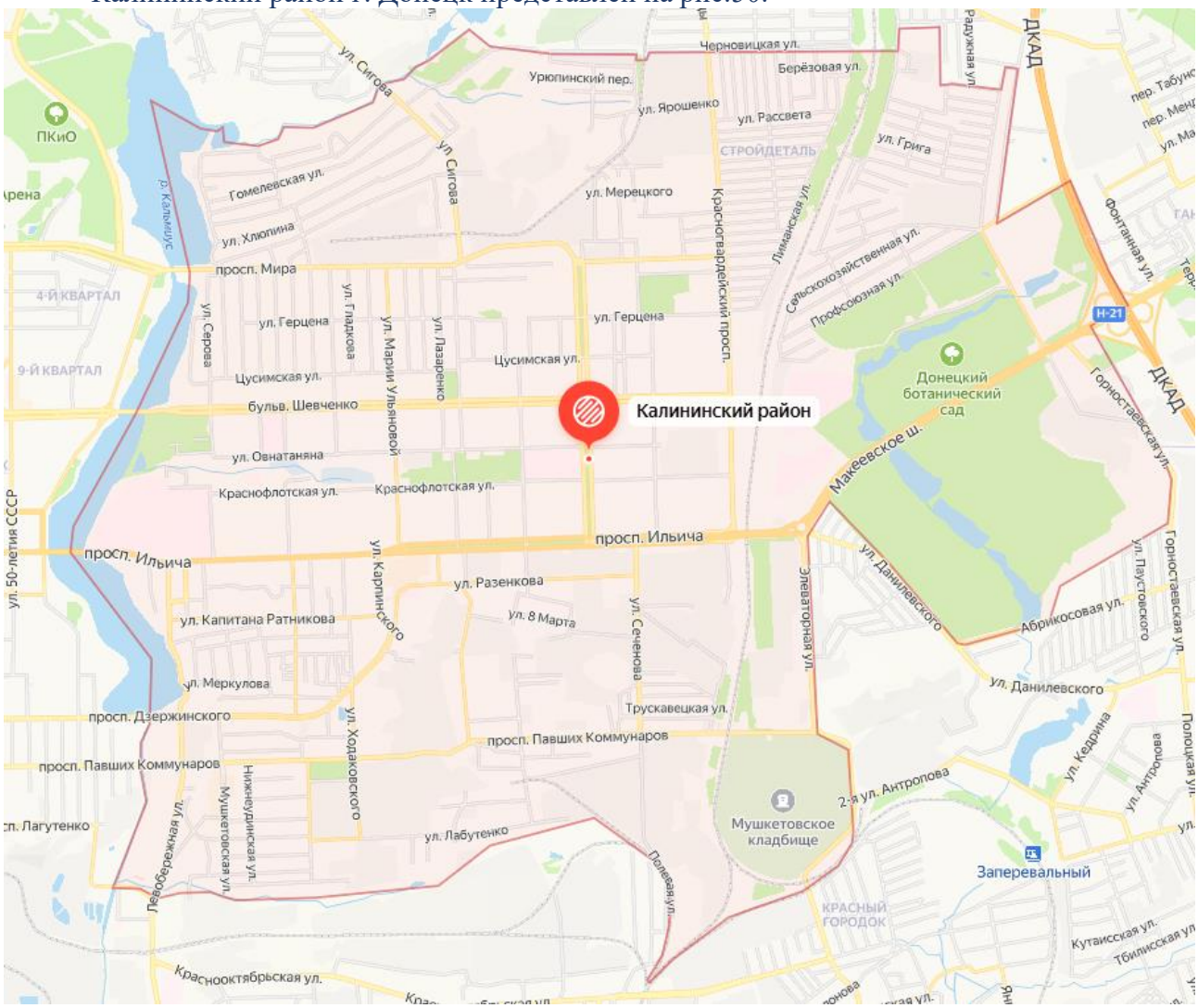


Рисунок 50. Калининский район г. Донецк

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Киевский район г. Донецк представлен на рис.51.

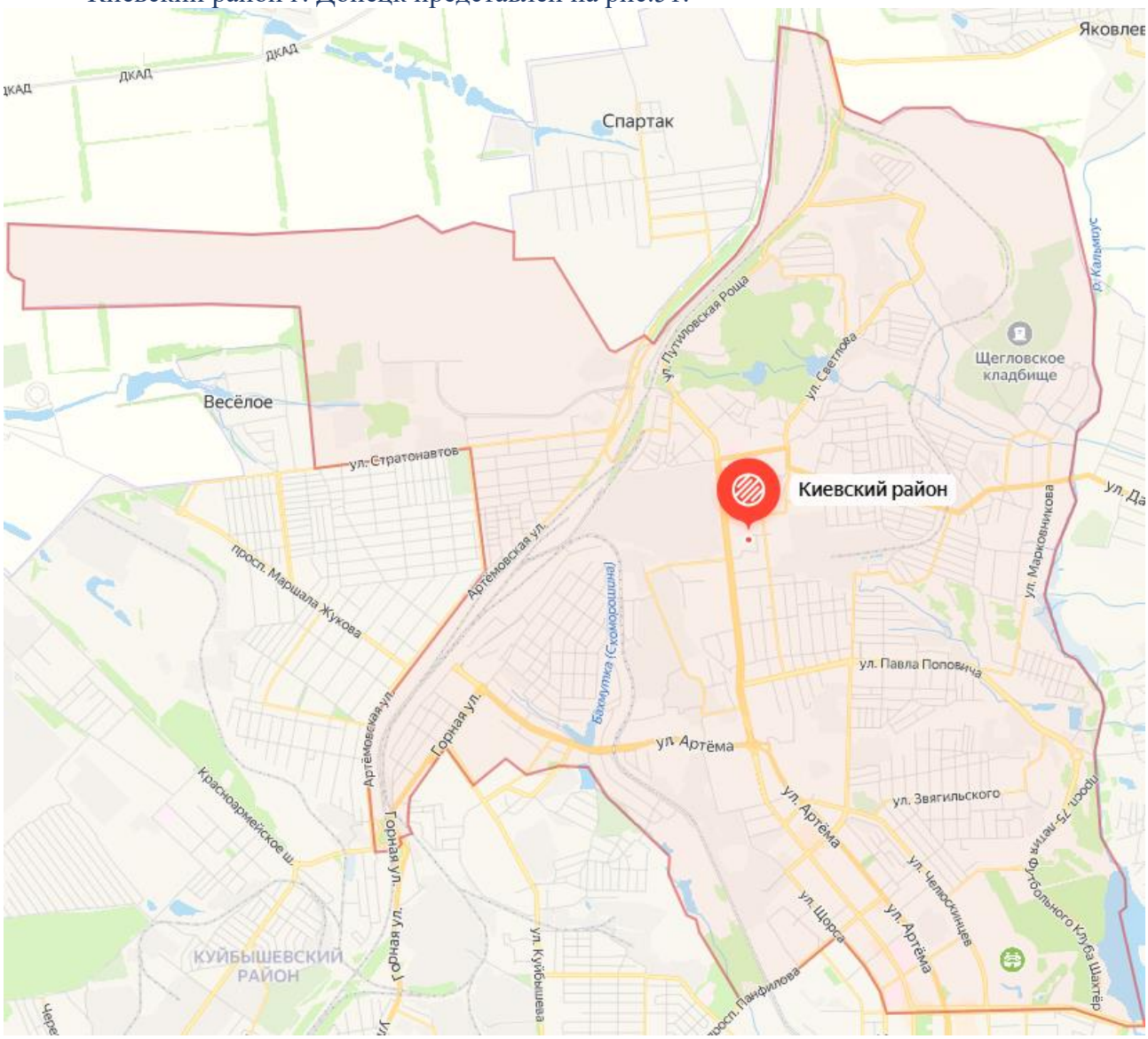


Рисунок 51. Киевский район г. Донецк

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Кировский район г. Донецк представлен на рис.52.

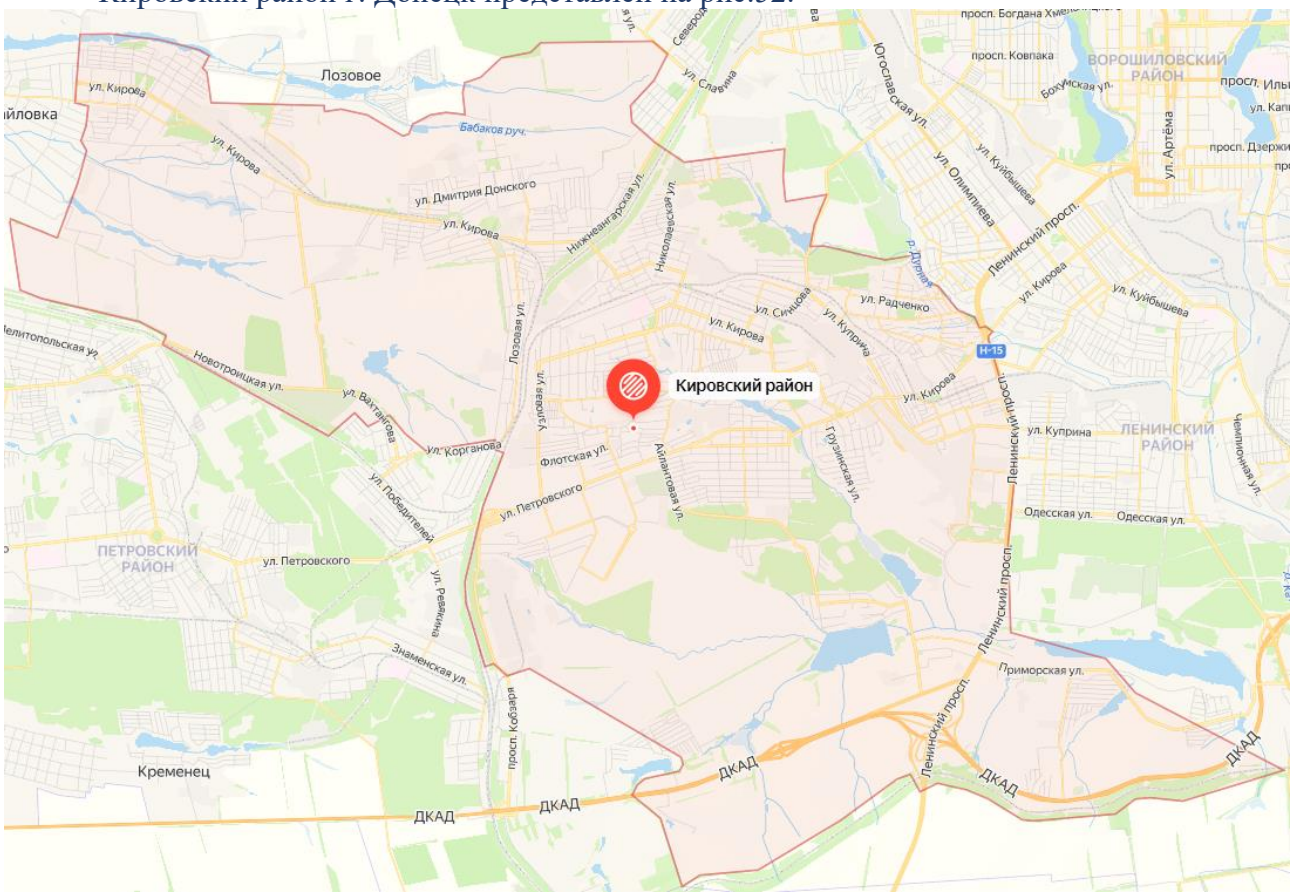


Рисунок 52. Кировский район г. Донецк
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Куйбышевский район г. Донецк представлен на рис.53.

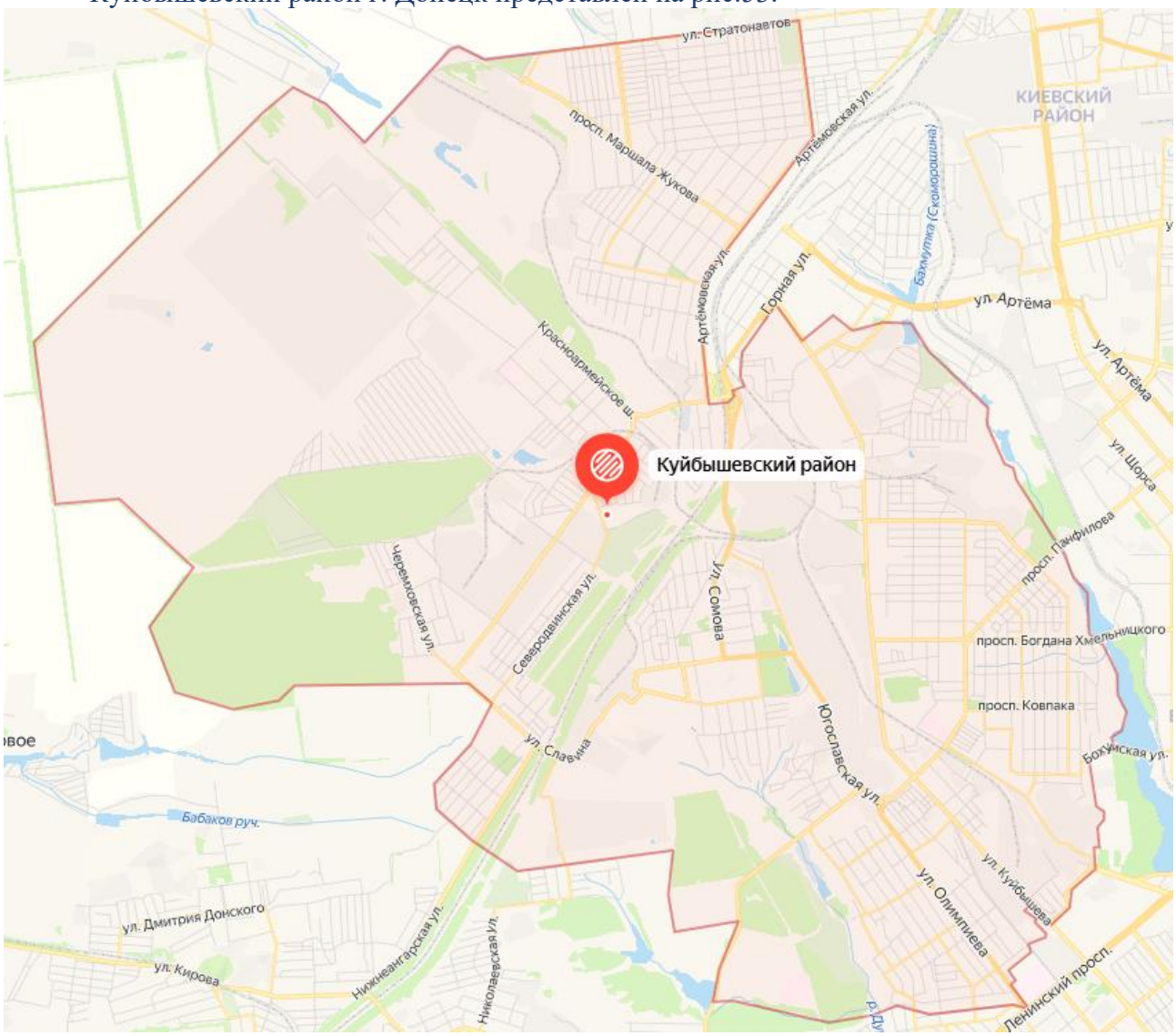


Рисунок 53. Куйбышевский район г. Донецк

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Ленинский район г. Донецк представлен на рис.54.

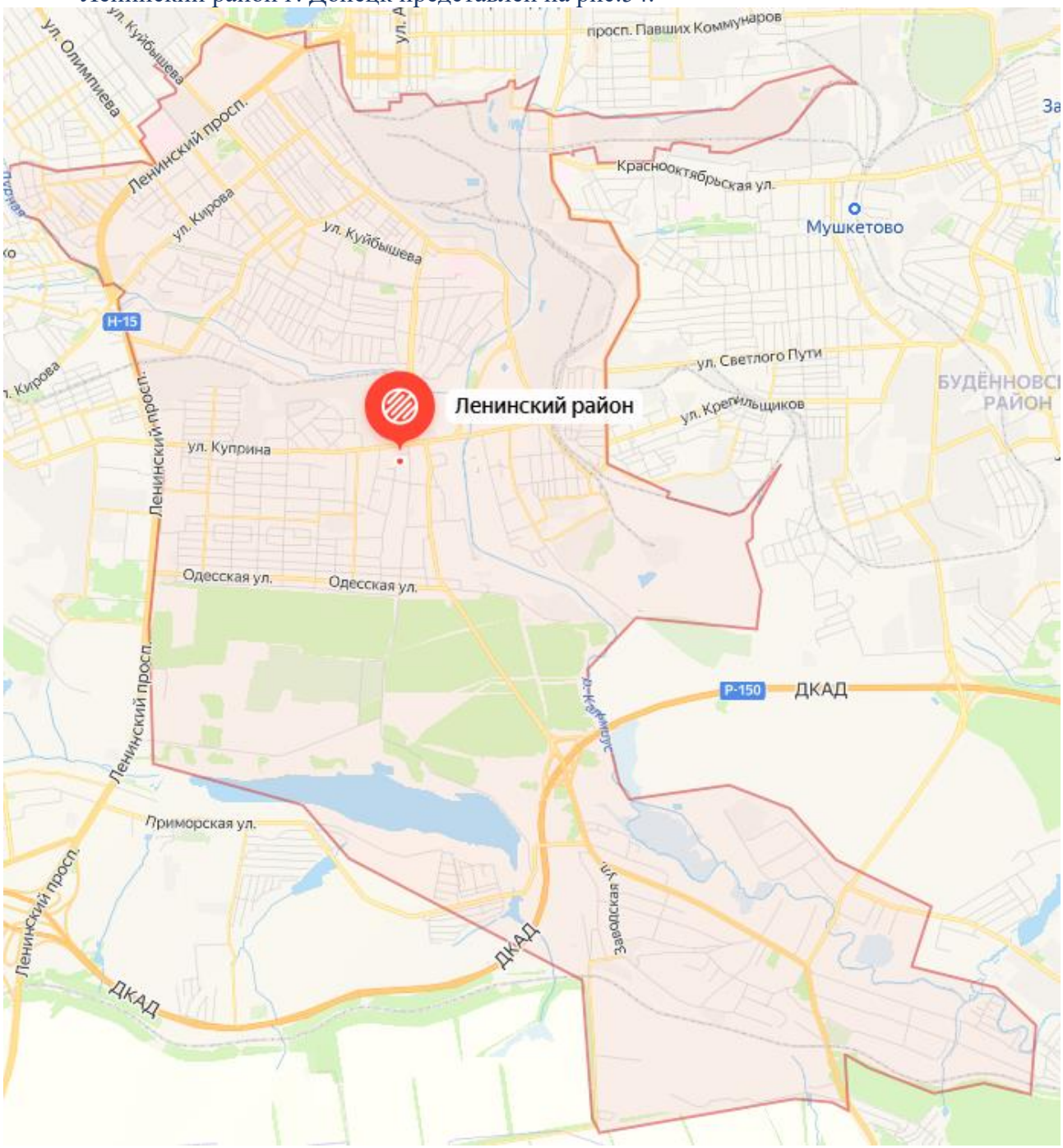


Рисунок 54. Ленинский район г. Донецк

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Петровский район г. Донецк представлен на рис.55.

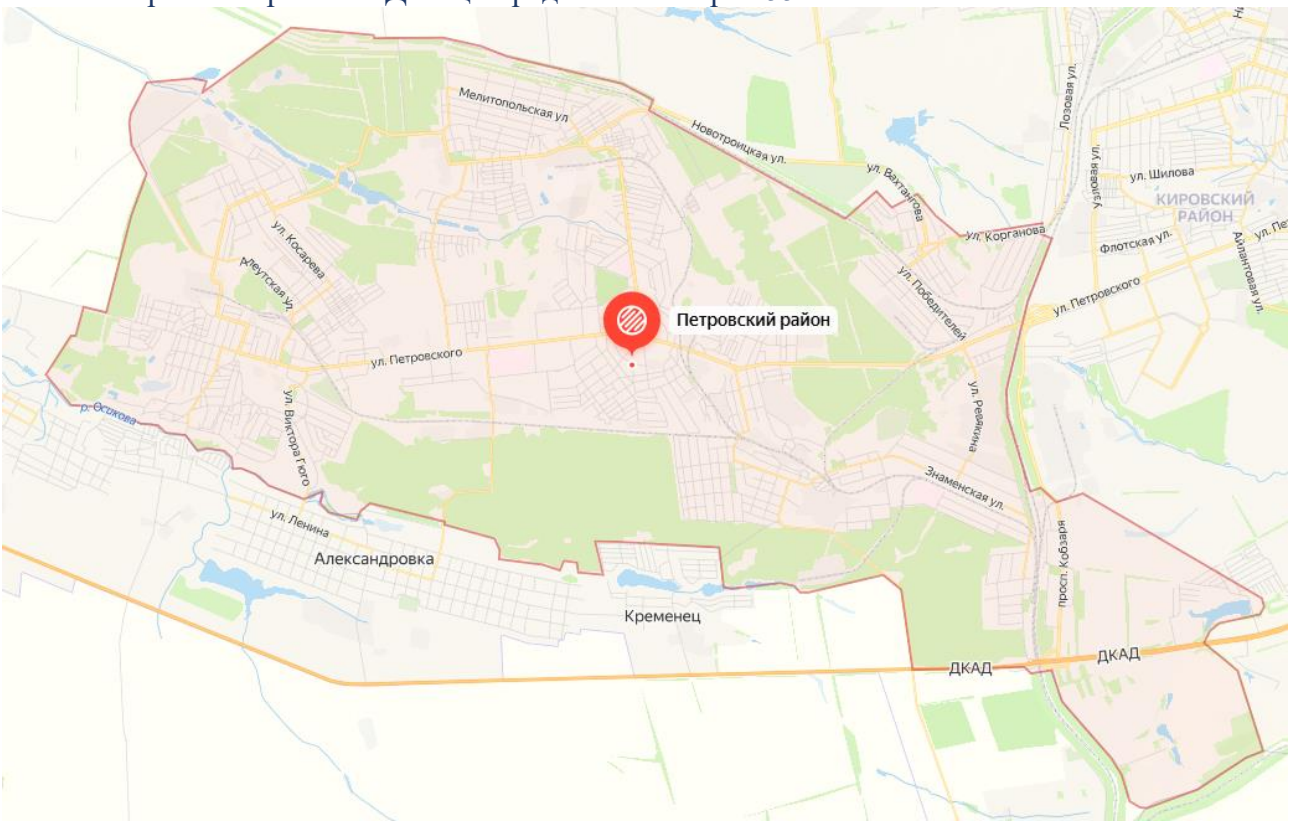


Рисунок 55. Петровский район г. Донецк
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Пролетарский район г. Донецк представлен на рис.56.

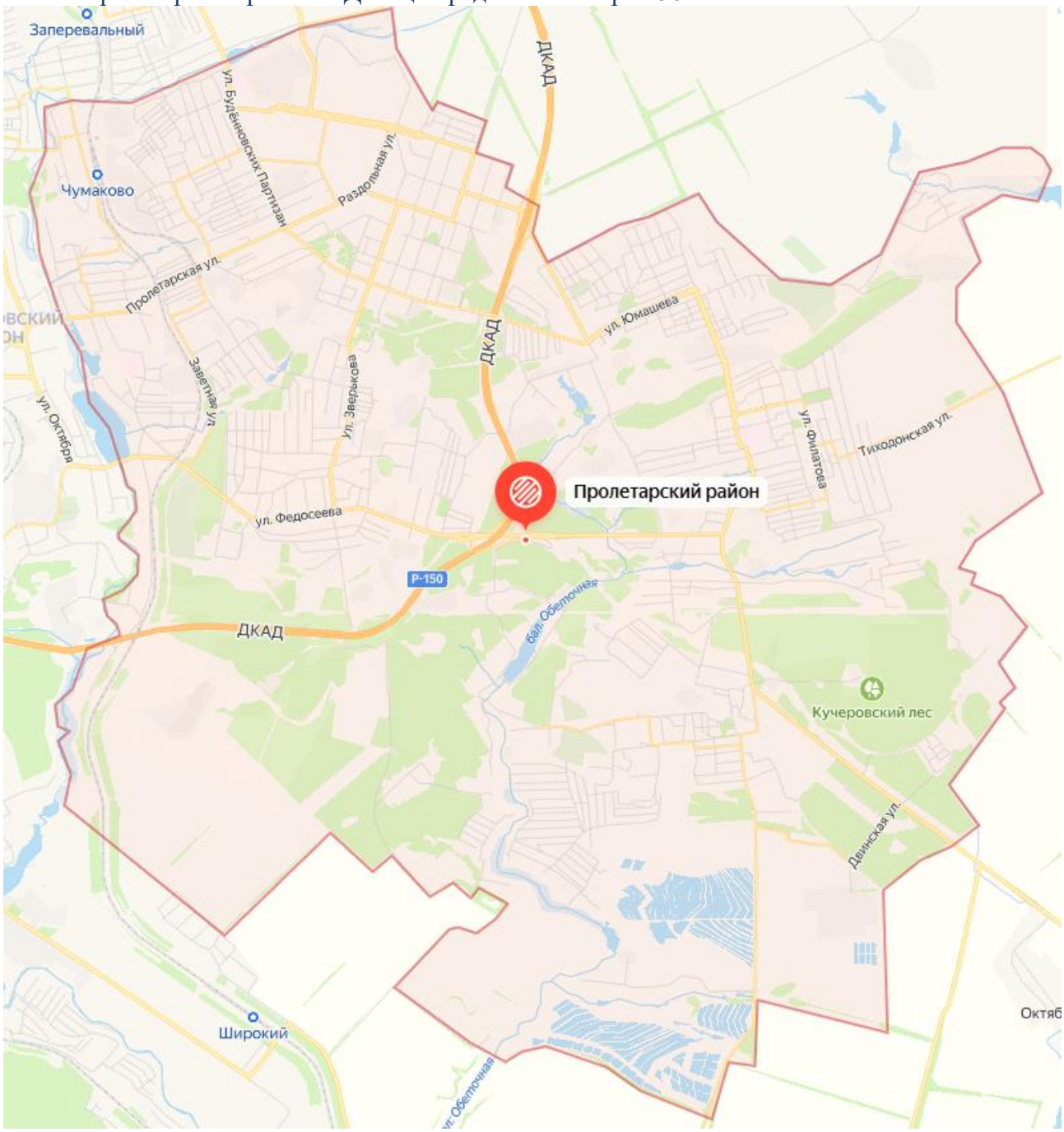


Рисунок 56. Пролетарский район г. Донецк

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Луганск

Луганск[113] — город на юго-западе России, расположен на реке Луга́нке. Столица Луганской Народной Республики. Является городом республиканского значения и центром городского округа город Луганск.

Луганск находится в центре ЛНР, граничит с северо-востока и востока — со Станично-Луганским, с юго-востока — с Краснодонским, с юго-запада — с Лутугинским, с запада и северо-запада — со Славяносербским районами ЛНР. Город Счастье, расположенный севернее Луганска на левом берегу реки Северский Донец и граничащий с Новоайдарским и Станично-Луганским районами, также входит в состав Луганского городского совета в Жовтневый район города. Посёлок городского типа Юбилейное и город Александровск перешли в состав города Луганска в 2020 году.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте статистического портала Awbd[114], составила 409 890 человек. Общая площадь города – 269,61 км^2.

Территориальное деление г. Луганск представлено на рис.57.



Рисунок 57. Территориальное деление г. Луганск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[113] https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%9B%D1%83%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA

[114] https://lugansk.awdb.ru/

СИМФЕРОПОЛЬ

Симферополь[115] — Крупный город полуострова, политический, экономический и культурный центр Республики Крым. Является центром городского округа Симферополь и Симферопольского района, но в состав последнего не входит, являясь городом республиканского подчинения.

Симферополь имеет территориальное деление на 3 района: Железнодорожный, Киевский и Центральный.

Симферополь — значительный промышленный центр. Главными отраслями являются машиностроение, пищевая и лёгкая промышленности. Всего в городе находится около 70 значительных предприятий, среди которых «Пневматика», машиностроительный завод «Симферопольсельмаш», электромашиностроительный завод (фирма «Сэлма»), предприятие «Эфирмасло», два консервных завода, кондитерская и макаронная (принадлежит российской компании «Евросервис») фабрики, заводы бытовой химии и пластмасс, предприятия «Крымстройматериалы» и «Крымнерудпром». Крупнейшее предприятие города: завод по выпуску электроинструмента, микромашин и систем корабельной автоматики «Фиолент».

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте статистического портала Bdex[116], составила 362 301 человек. Площадь – 107,4 км^2.

Территориальное деление г. Симферополь представлено на рис.58.

115 https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%A1%D0%B8%D0%BC%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C

116 https://bdex.ru/naselenie/respublika-krym/simferopol/

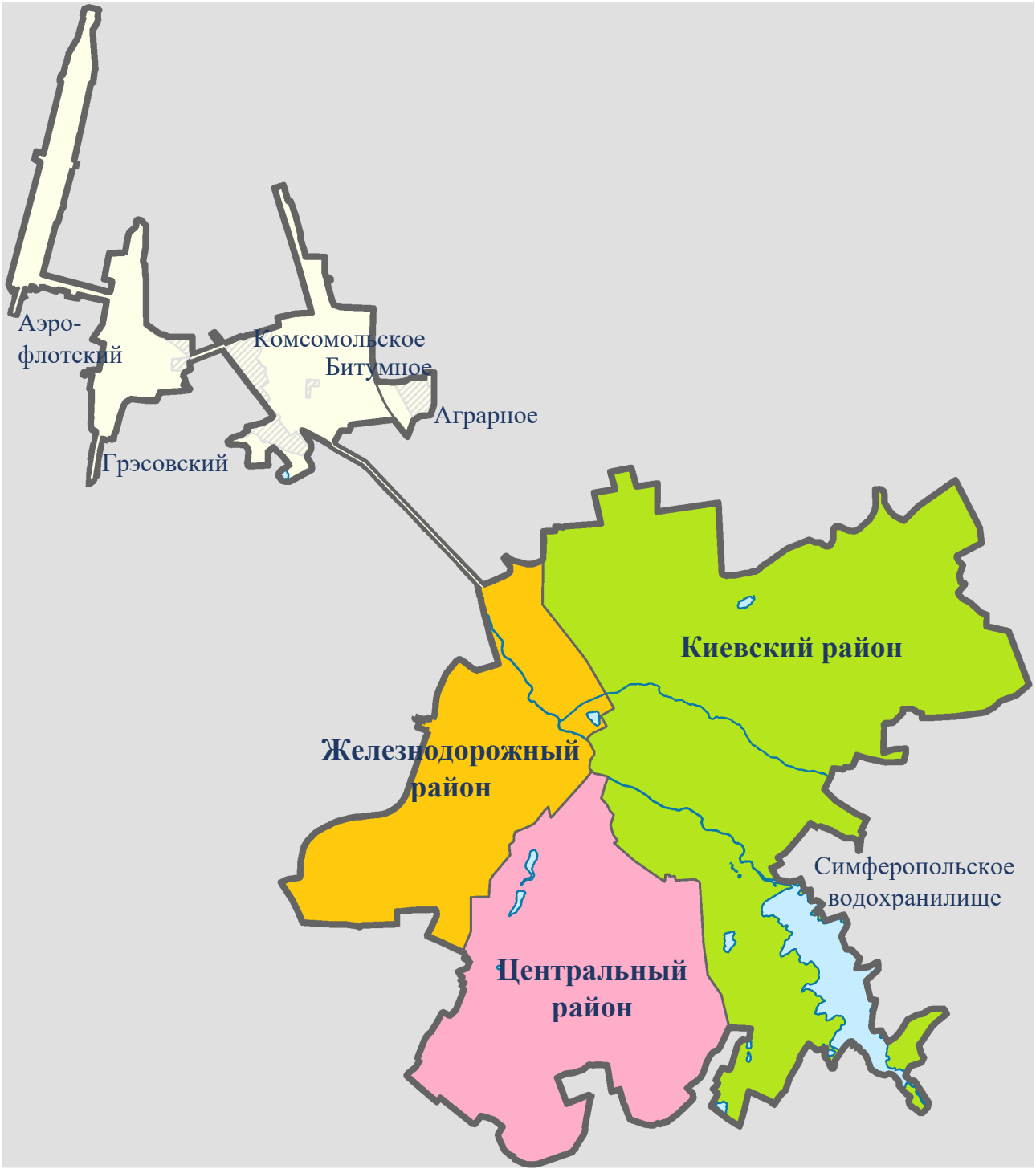


Рисунок 58. Территориальное деление г. Симферополь
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Севастополь

Севастополь[117] — город федерального значения РФ, расположенный на юго-западе Крымского полуострова, на берегу Чёрного моря. Город-герой. Незамерзающий морской торговый и рыбный порт, промышленный, научно-технический, рекреационный и культурно-исторический центр. Исторический центр Севастополя расположен на южной стороне бухты.

В постановлении Совета Федерации Федерального собрания РФ написано[118]: в структуре промышленности региона преобладают обрабатывающие производства, судостроение и судоремонт, машиностроение, производство строительных материалов, радиоэлектронная промышленность, рыболовство и рыбоводство, а также пищевая промышленность, в том числе виноделие.

Севастополь делится на административно-территориальные единицы — 4 района города: Гагаринский, Ленинский, Нахимовский, Балаклавский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[119], составила 558 302 человек. Территориальная площадь города составляет 864 км^2.

Территориальное зонирование г. Севастополь представлено на рис.59.

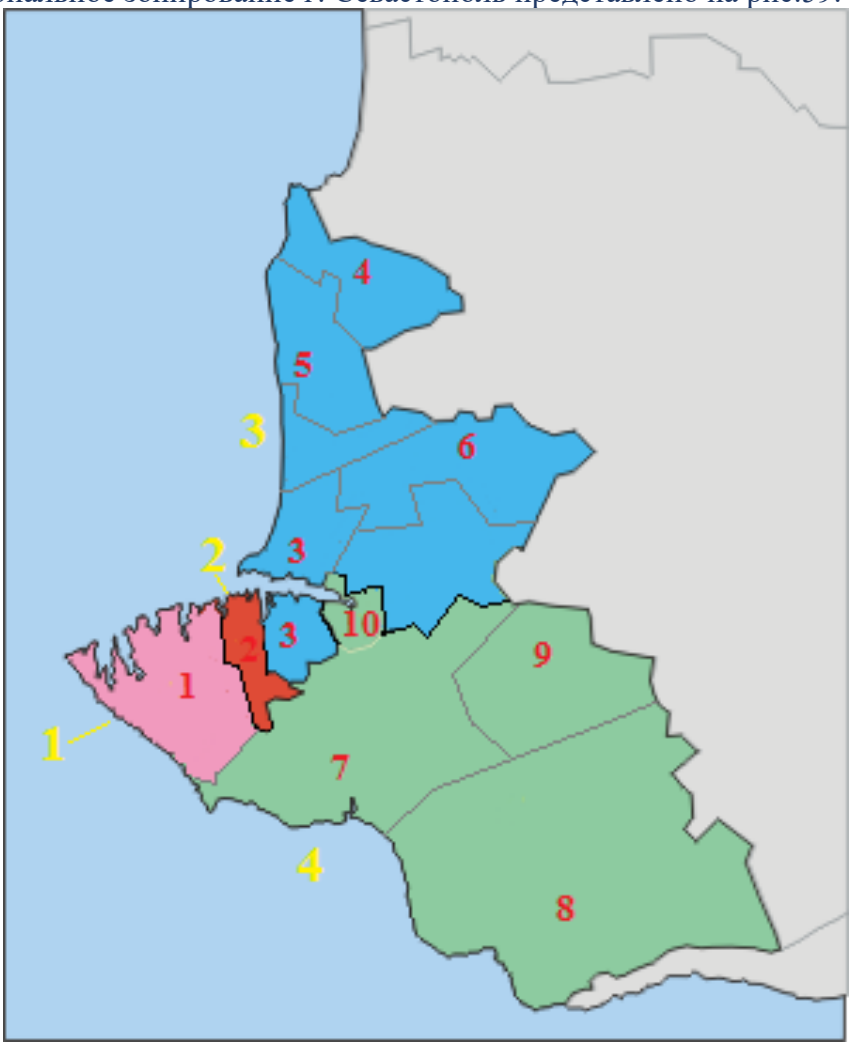


Рисунок 59. Территориальное деление г. Севастополь

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

[117] https://92.mchs.gov.ru/glavnoe-upravlenie/harakteristika-subekta/kratkaya-istoricheskaya-spravka-goroda-sevastopolya

[118] http://www.council.gov.ru/activity/documents/136914/

[119] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

Районы обозначены жёлтыми цифрами,
муниципальные образования - красными цифрами:
1 — **Гагаринский район;**
1 — Гагаринский муниципальный округ;
2 — **Ленинский район;**
2 — Ленинский муниципальный округ;
3 — **Нахимовский район;**
3 — Нахимовский муниципальный округ;
3 (К) — Корабельная сторона, 3 (С) — Северная сторона;
4 — Качинский муниципальный округ;
5 — Андреевский муниципальный округ;
6 — Верхнесадовский муниципальный округ;
4 — **Балаклавский район;**
7 — Балаклавский муниципальный округ;
8 — город Инкерман;
9 — Орлиновский муниципальный округ;
10 — Терновский муниципальный округ.

Ссылки на интерактивные карты для просмотра[120]

Таблица 11

№	Наименование населенного пункта	Ссылка для просмотра карты
1	Москва	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A50c08d980a66e1aba4da339d921fa4d8adfbef82ea3a1c36448e46eff7afbdd1&source=constructorLink
2	Санкт-Петербург	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A264fe2c7bfed68cd52506224914b5c2a50d07c600c2b0040f958546baad56d05&source=constructorLink
3	Новосибирск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A34bf3fbdaa3f6a5e298887b3c309d957457a642d095395679e3ac88c92c9f114&source=constructorLink
4	Екатеринбург	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A0187164525d678daaf789f349e635e519cd77075889827edca974a57a4fd719e&source=constructorLink
5	Нижний Новгород	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A3b0dd92eb1a3cb258057c632c759f222d74199c9e303045b201b7ac988a4d324&source=constructorLink
6	Казань	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Acb7e132c15780a58f4ac4651ca6b655fd7f08095751058e0a86abb5b63c23a54&source=constructorLink
7	Челябинск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A5d3d1811f39d155b2684956a9f2850fdb8015b34bc725d648bf81e67b8c1b6b9&source=constructorLink
8	Омск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A05fc96633be060636198f6f695943c4b936da97b721eb49239a017130a6a4817&source=constructorLink
9	Самара	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9581e891e18165b214ab3358f00e89e5001d2f34b2cd30b0af77217bfb35fede&source=constructorLink
10	Ростов-на-Дону	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9d511d465481bc33225bd61f7d0b5ff74e704afe2933f1111c119ed50bf37172&source=constructorLink
11	Уфа	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A827c63c45e1e40d6d355d8fc3562c86a20098fea9045580167ff7bab1e11b8a8&source=constructorLink
12	Красноярск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aa82da3d01a4878bfd2bb8a3a41c7c3433863260ccfb7d859260f4c9a0bef5c5c&source=constructorLink
13	Пермь	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ae6dddc2b8b97a5130141d60456779cafc6e4f96bf35ed09fcb1c90c7f5838dbc&source=constructorLink
14	Воронеж	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A50c365543ee7c30e8b3b928bffd5247502687b5935e78c857b49261e7b59bc87&source=constructorLink
15	Волгоград	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A5770bcaae398d660eeb7777d39e054a15c8020552f903a98aff0f31f2be2e070&source=constructorLink
16	Краснодар	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A0fae88108c8926b02d84539a2e9b093ed1b7cdcb57b769a55f2178870d0d3cc9&source=constructorLink
17	Саратов	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A7193cacd241e9d38fe4afdfa91813412ee806628db642c99062ab09f41766db3&source=constructorLink
18	Тюмень	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A8e0a3dee856efcf4db53d92a2740b787a62bbcbddfc9f35aa4da1929c6ed233a&source=constructorLink
19	Тольятти	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A8e65b904beaa6a1f277a3b09ac0f1dc12b4fffc22cfe12eb116065c04380939b&source=constructorLink
20	Ижевск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Afa1a4891b6112aa61b492d4c23da9aa536e6cd64d3397de42fb10fcc7363a09c&source=constructorLink
21	Барнаул	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A8e0144bad264ee6e2fa42e7a10ec1dc4b9aaca9472e02ce884e1bece6bb4c1cc&source=constructorLink
22	Ульяновск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ae952040f03aa0e0a8836382daa43c77f272e390f74a4424cd32bc1263ede17c5&source=constructorLink
23	Иркутск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A5c60b7bc59f3ae62865fea00cba40c278bcb2ef31021df00c932d6579ab17e66&source=constructorLink
24	Хабаровск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A107fdeae1e44c2e32c7be6785a95e8660551166df08d3bd719a3d29ac6407bb5&source=constructorLink
25	Ярославль	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ad76eee25baf79f41c5878d8113814bf8df7d22c1117ee800a80e12f3c2e44f8c&source=constructorLink
26	Владивосток	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aacf9a3d4e13bcbab5e6b565a963c2ac9e52e8241a75c46ef045eea246780e8c7&source=constructorLink
27	Махачкала	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Affc394905ef2d00b88e3c434174067cc45cd143e434f2ab6e8f49bb86aef992b&source=constructorLink
28	Томск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ac50b940cf07483d0d89a9717a9808ae019af8dc5fc63f21156092808bd5e0d64&source=constructorLink

[120] Все карты представлены для просмотра без возможности редактирования

29	Оренбург	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Abb25fb10a9f69598ef99afc9f84fef20897f7a51a494336bdfe2576ab11efa20&source=constructorLink
30	Кемерово	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ac0e22e55f51ef76ef9ff286c121abd6cdcfc1adb74242a14c7ddbda29cbad57c&source=constructorLink
31	Новокузнецк	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aa6ba689683baf919b2925eba5b5b5ac34fec8b707dbe821e326d58530eb06866&source=constructorLink
32	Астрахань	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A3c6c3a378ac57a098fb1597331d29c34f5cd26ad3f206e496deda3a372538f61&source=constructorLink
33	Набережные Челны	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A283e475cae1f548e8abc0a4af9c8fb4b586778795fc5b05e8c7db05104f9d6e3&source=constructorLink
34	Пенза	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Abc8a7f0e1ceb009ccf685114d2b33008bef5afab0a13c550bbdb36b52eaffb36&source=constructorLink
35	Липецк	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ae32fccce26904ee2d2af3b45d0fba89264fd2c46b292c393c04b8461516fbee3&source=constructorLink
36	Киров	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ab720073c16d3b023b7983f5e1835eb7b627b2137db34e63422548073f00dd6d1&source=constructorLink
37	Чебоксары	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aa093744de44e1284023fa15fc98977a7698d04a1c3ca1282121ca193580a62a0&source=constructorLink
38	Калининград	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A98213370022f9ca6481de6a51f47917604e23ae5ab8a2a430ba9c1fe0ac01272&source=constructorLink
39	Курск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Abccedbde5a4484b0786cbf15c16e926feaa3259d5dce5df38e06d847a71a363b&source=constructorLink
40	Сочи	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aea78634bd1a60a0c8825376a7f0ce93143dc51e8e2a377cc9abff05316d8921c&source=constructorLink
41	Архангельск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aa0bf0556c61d79cdf7513ea4d663d250945ed629452d354849d9f0768689fcbb&source=constructorLink
42	Чита	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Abe6c9d4986fba42ba860324cd77247c3ef4b00e7211049f4bce65f12820d8e77&source=constructorLink
43	Якутск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A46e173bb3e7ead7a7bde0e9db57f3d5a11d195133a5e29dedb9f41326fdbea74&source=constructorLink
44	Южно-Сахалинск	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A0c68fccf8a65f3320533df54de80a6ec741e15bc8a7a0c4769a9b5ca659d2413&source=constructorLink
45	Петропавловск-Камчатский	https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A603356e36d85644a750eaa6e171bd495f4b8418d266b1aa095003551a719156c&source=constructorLink
46	Донецк	https://yandex.ru/maps/geo/donetsk/1444534550/?ll=37.761190%2C47.988848&z=11.89
47	Луганск	https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%9B%D1%83%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA
48	Симферополь	https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%A1%D0%B8%D0%BC%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C
49	Севастополь	https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C