

Желясков Александр Любомирович,
к.э.н., доцент, ФГБОУ ВО «Пермский ГАТУ
им. академика Д.Н. Прянишникова», Пермь, Россия
Zhelyaskov Alexander Lyubomirovich,
Ph.D., Associate Professor, Perm State Technical University
them. Academician D.N. Pryanishnikov", Perm, Russia

Оборина Анна Сергеевна,
магистрант, ФГБОУ ВО «Пермский ГАТУ
им. академика Д.Н. Прянишникова», Пермь, Россия
Oborina Anna Sergeevna,
Master's student, Perm State Technical University
them. Academician D.N. Pryanishnikov", Perm, Russia

**ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ АНАЛИЗ И ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ САДОВО-ДАЧНЫХ МАССИВОВ В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКИХ
АГГЛОМЕРАЦИЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (НА МАТЕРИАЛАХ
ПЕРМСКОЙ ГОРОДСКОЙ АГГЛОМЕРАЦИИ)
SPATIAL ANALYSIS AND TERRITORIAL ORGANIZATION OF THE PLACEMENT
OF GARDEN AND DACHA AREAS WITHIN THE BOUNDARIES OF URBAN
AGGLOMERATIONS FOR THE PURPOSES OF EVALUATION ZONING (BASED
ON MATERIALS FROM THE PERM URBAN AGGLOMERATION)**

Аннотация: Рассматриваются особенности развития сектора недвижимости «садоводческие некоммерческие товарищества» в границах городских агломераций. Проводится анализ рынка земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, даются предложения по проведению оценочного зонирования.

Abstract: The features of the development of the real estate sector “gardening non-profit partnerships” within the boundaries of urban agglomerations are considered. An analysis of the market for land plots intended for gardening is carried out, proposals are made for carrying out evaluation zoning.

Ключевые слова: городская агломерация, организация территории, оценочное зонирование, садовое некоммерческое товарищество, рыночная стоимость, кадастровая оценка.

Key words: urban agglomeration, territory organization, valuation zoning, gardening non-profit partnership, market value, cadastral valuation.

Сегодня рынок земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, является самым развитым и самым востребованным сегментом рынка недвижимости.

Пермский край один из регионов России лидирующий по числу земельных участков, предназначенных для ведения садоводства. Объясняется это тем, что подавляющее число жителей края являются жителями городов и поселков городского типа (75,7% населения края). Схемой территориального планирования Пермского края определена Пермская городская агломерация, которая на сегодняшний день представляет собой большую территорию, охватывающую Пермь и шесть прилегающих территорий в Пермском крае. Площадь Пермской агломерации составляет 15463,65 км² (9,6% площади Пермского края). В границах территории исследования проживает 53,2% населения Пермского края.

Основными характеристиками пространственной структуры Пермской агломерации являются:

– моноцентричность, диктуемая наличием одного, в разы превышающего прочие населенные пункты по численности жителей, центра, расположенного практически в центре края и агломерации;



- радиальное расположение спутников по отношению к центру и их тяготение к транспортным коридорам;
- секторность, задаваемая бассейновостью региона (меридиональное течение главной речной артерии – р. Кама в границах Воткинского и Камского водохранилищ и устье двух крупных притоков (Чусовая и Сытва) вблизи Перми);
- звездообразная форма, лучи которой образованы 4 главными железнодорожными направлениями (включая 2 участка Транссибирской железной дороги), расходящимися от Перми в направлении всех сторон света, 6 автомобильными дорогами (включая старые Сибирский и Казанский тракты, объединенные в современную магистраль Р-242 (Е22)) и действующим водным путем по р. Кама.

Наибольшее количество садово-дачных участков расположено вдоль крупных транспортных коридоров, в основном в направлении Транссибирской железнодорожной магистрали. Эта магистраль, сочетаясь с участком автодороги федерального значения Р-242 Пермь – Екатеринбург, формирует Кунгурское направление к югу от Перми, Верещагинское - западное направление. Садово-дачные образования также привязаны к автодорогам местного значения, ведущим из Перми к городам Пермского края. Садово-дачные образования реже встречаются на тупиковых автодорогах местного значения и на противоположных берегах крупных рек края (Кама, Чусовая, Сытва и др.), где отсутствует мостовое соединение.

Территориальная организация садово-дачных массивов и их скоплений имеет различия в расположении относительно транспортных магистралей. Они в основном находятся в пределах 3 км от крупных трасс или в среднем 5 км по местным дорогам от отворота с основной трассы до крайнего садово-дачного образования. Расстояние от основной дороги до самых удаленных садовых участков в массиве варьируется от 500 м до 2 км.

Во-вторых, садово-дачные массивы, как правило, расположены по одной стороне от основной транспортной магистрали в пределах остановочного пункта и крайне редко по обе стороны.

В третьих, подавляющее число садовых кооперативов (более 70%) сосредоточено либо в непосредственной близости от города, либо в зоне 30 километров от города. Остальные садовые участки (20%) размещены в 60- и километровой зоне от города.

Большинство всех садово-дачных образований расположено в непосредственной близости от г. Перми, не далее 50–70 км по основным трассам. Их доступность внутри территории исследования составляет не более 2-х часов и очерчивает зону радиусом 60 км к северу, западу и югу от краевого центра и 30 км на восток, ограничиваясь реками Сытва и Чусовая.

Особенности расположения садово-дачных образований отличаются от тех, что характерны для населенных пунктов с постоянным населением. Транзитное положение предполагает обязательное прохождение через населенные пункты при перемещении от города к даче. В таких садово-дачных образованиях связь между дачниками и местными жителями является наиболее крепкой, проявляясь через спрос на различные товары (продукты питания, стройматериалы, товары широкого потребления, сельскохозяйственную продукцию местных жителей и прочее) и услуги (охрана, строительство и ремонт, уборка и вывоз урожая, заготовка дров, сельскохозяйственные работы). Также наблюдается дополнительная сезонная нагрузка на работу служб экстренного реагирования, таких как пожарные, полиция и скорая медицинская помощь. Возможные негативные аспекты общения могут быть связаны с сезонным увеличением уровня преступности (кражи, хулиганство), накоплением бытовых отходов и повышением нагрузки на внутрипоселковые дороги.

Одной из характерных особенностей Пермского края является его расположение в бассейне реки Кама и ее притоков. Разветвленная речная сеть формирует рекреационные традиции горожан, такие как сплавы на надувных и каркасных судах, отдых и купание



летом, рыбалка и другие виды активного отдыха. Тем не менее, относительно немного садово-дачных образований обнаружено в зоне 2–5 км от берегов крупных рек и искусственных водоемов (Камское и Воткинское водохранилища на реке Кама, пруды Верхнее в поселке Юго-Камский и Нытвенское в городе Нытва).

Садово-дачные образования распределены по территории Пермской агломерации неравномерно, а их местоположение определено транспортной инфраструктурой, а не рекреационным потенциалом территории: они тяготеют в большей степени к транспортным магистралям и в меньшей – к речным берегам, сгруппированы в лесной зоне или рядом с населенными пунктами.

Наибольшее влияние на сельские территории оказывают садово-дачные образования, связанные с населенными пунктами единой транспортной инфраструктурой. Причем характер такого взаимодействия односторонний и чаще проявляется со стороны местного населения, выражается как с положительных (сезонный заработок от товаров и услуг), так и отрицательных (несанкционированный мусор, разбитые дороги) сторон.

Проведенный анализ территории Пермского края по ряду характеристик позволил установить, что в границах Пермской агломерации находится 2248 садово-дачных образований, расположенных в 7 муниципалитетах. Пермский муниципальный округ, примыкающий к краевому центру и имеющий наибольшую протяженность границ с ним, является абсолютным лидером, в пригородной зоне, по числу садово-дачных образований (15,3%). Краевой центр (61,8%). Треть СДО (21%) находится в Краснокамском, Добрянском и Нытвенском районах, приблизительно поровну в каждом.

Несмотря на то, что садоводческие участки являются «сезонным товаром», спрос на них имеется круглый год. Данный сегмент недвижимости во многом зависит от уровня покупательной способности граждан.

Рассмотрим динамику числа предложений земельных участков под садоводство, огородничество и дачное хозяйство в Пермском крае за период с 4-го квартала 2022 г. по 4-й квартал 2023 г.

Общее количество предложений на подсегменте земельных участков под садоводство и огородничество в 4-м квартале 2022 г. составило 326 ед., что на 134 ед. (или на 29,1%) меньше, чем в 3-м квартале 2022 г.

Структура предложения земельных участков под садоводство и огородничество с учетом территориального критерия отражена на следующем графике.

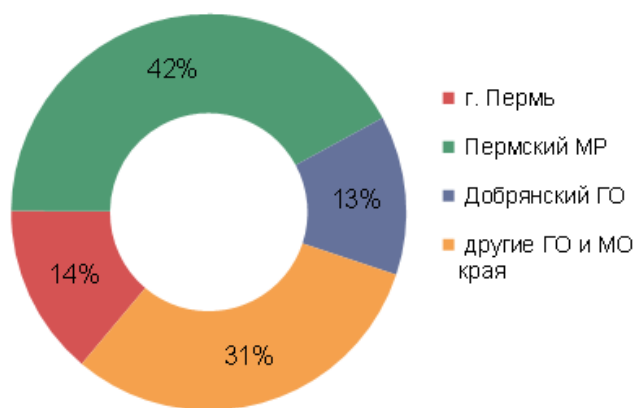


Рис. 1 Структура предложения земельных участков под садоводство и огородничество с учетом территориального критерия (2023 год)

Наибольшее количество предложений земельных участков под садоводство сосредоточено в муниципальных образованиях входящих в состав Пермской агломерации. Пермском МО – 42%. Треть предложений (31%) сформировали участки в других ГО и МО Пермского края. Практически равные доли составили предложения, экспонируемые в г. Перми и в Добрянском ГО – 14% и 13% соответственно.



Колебания среднеценовых показателей обусловлены структурными изменениями, а именно появлением или уходом с рынка более дорогих или более дешевых участков. В разрезе отдельных предложений по большинству земельных участков цены за исследуемый период не изменились.

Наибольшим уровнем средней цены предложения на рассматриваемом подсегменте характеризуются участки, расположенные на территории г. Перми. Средняя цена предложения здесь в 2 - 4 раза выше средних цен на других территориях Пермского края.

Диапазоны цен предложения участков под садоводство и огородничество значительно варьируются от минимального значения до максимального (результаты приведены в таблице 1)

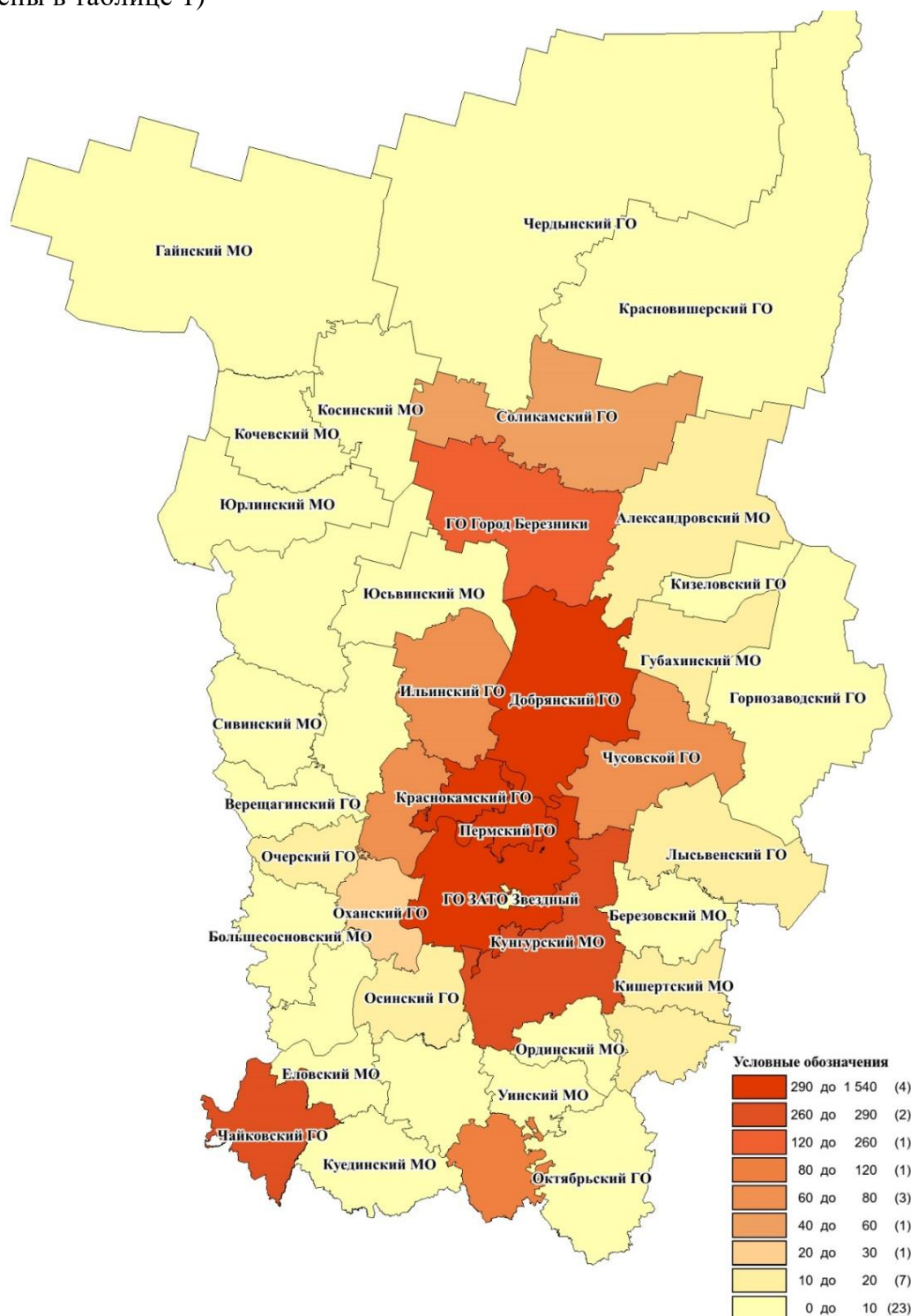


Рис.2 Количество предложений купли-продажи земельных участков под садоводство 2023 год



**Рыночные цены земельных участков дачных объединений,
садоводческих товариществ в разрезе муниципальных образований
муниципальных образований Пермской агломерации, руб. за 1 кв.м**

№ п/п	Наименование муниципального образования	Число объектов недвижимости	Цена за 1 кв.м, руб.		
			минимальная	средняя	максимальная
7	Добрянский ГО	577	30,40	240,67	647,06
9	Ильинский ГО	79	10,56	71,26	111,11
13	Краснокамский ГО	452	20	192,61	460
17	Нытвенский ГО	76	14,01	88,44	220,82
22	Пермский ГО	581	114,29	636,37	2793,10
23	Пермский МО	1538	10,45	294,64	1760,56
	Пермский край	4354	5,45	135,4	2793,1

Анализ рынка земельных участков, предназначенных для ведения садоводства в Пермском крае позволил установить, что большинство предложений купли-продажи сосредоточены в муниципальных образованиях входящих в границы Пермской агломерации. Так, наибольшее число объявлений купли-продажи обнаружены в районе в самой большой протяженностью границы с городом Пермь – Пермский район (46%). Наименьшее число предложений купли-продажи находится в Нытвенском и Ильинском районах всего по 2% от общего числа объявлений в границах Пермской агломерации. Таким образом, территория Пермской агломерации представляет собой центром оборота земельных участков под садоводство, дачные объединения.

Список литературы:

1. Асеева О.В. Теоритический подход к изучению понятия городская агломерация / О.В. Асеева, О.Ю. Непочатых // Поколение будущего: взгляд молодых ученых. 2018. Сборник научных статей. Курск: ЗАО «университетская книга», 2018. С. 25
2. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2003 №40 ст. 3822
3. Москаленко А.Ф. Проблемы правового регулирования формирования агломераций в Российской Федерации//Государственная власть и местное самоуправление. 2018 №10. С.58
4. Шведов А.Н. Городская агломерация – организационная форма преобразования пространства в Российской Федерации// Федерализм. 2018. №2. С.52
5. Васьяковская Екатерина Владимировна, Чопык Александр Владимирович, Лозинская Любовь Дмитриевна, Галимук Юлия Александровна Совершенствование развития пригородных территорий // БИ. 2019. №7 (498). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-razvitiya-prigorodnyh-territoriy> (дата обращения: 05.01.2024).
6. Галиновская Е. А., Кичигин Н. В. Городская агломерация как правовая категория: постановка проблемы // Журнал российского права. 2020. № 8. С. 141—156
7. Желясков А.Л., Сетуридзе Д. Э. О необходимости учета социально – экономических условий сельских территорий при оценке земель сельскохозяйственного назначения. / Желясков А.Л., Сетуридзе Д.Э.// Московский экономический журнал. - 2020. – №10. Режим ЭБС Ланье.lanbook.com доступа: <https://qje.su/selskohozyajstvennye-nauki/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-10-2020-39/>, свободны. - Загл. с экрана;

