

УДК 332.2(571.13)

DOI 10.33764/2411-1759-2022-27-5-147-159

Анализ состояния и сегментация земельного рынка в малых городах регионов Сибири (на примере г. Тара Омской области)

Н. С. Елисева^{1*}

¹ Тарский филиал ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П. А. Столыпина», г. Тара, Омская область, Российская Федерация

* e-mail: ns.eliseeva@omgau.org

Аннотация. Цель исследования – анализ сегментации земельного рынка малых городов Сибири на примере одного из таких городов Сибири – г. Тара Омской области с оценкой активности сделок по сегментам. Актуальность темы определена полезностью полученных результатов при разработке и реализации программ территориально-пространственного развития сибирских и дальневосточных регионов, способных в среднесрочной перспективе стать территориями опережающего развития страны. В этой связи важна оценка востребованности и эффективности использования земельных ресурсов в настоящий период, сдерживающих и требуемых для развития факторов. Динамика земельного рынка является объективным показателем развития территорий, позволяя наиболее эффективно вовлечь земли и недвижимость в реальный экономический оборот. В статье отражены результаты исследования состояния современных земельных отношений в городе Тара Омской области. Проведен анализ состояния и распределения земель по категориям, функциональному назначению и формам собственности. Проанализированы спрос и характер ценообразования на недвижимость в городе, основные факторы, влияющие на формирование ее рыночной стоимости. Даны рекомендации по рациональному использованию отдельных сегментов территории города и его дальнейшему расширению для муниципальных районов Омской области. Сделаны обобщающие выводы для малых городов Сибири.

Ключевые слова: земельные отношения, оборот земель, земельный участок, недвижимость, категории земель, функциональные зоны, земельный рынок, рыночная стоимость, сегментация

Введение

Земля – это уникальный природный ресурс, в связи с этим земельно-имущественные отношения выступают центральным звеном социально-экономических отношений.

Ненадлежащее использование земельных ресурсов может повлечь за собой не только экологические, но и серьезные социально-экономические проблемы, в результате которых значительно снизится эффективность функционирования экономики страны и качество жизни населения [1–3]. Вопросы рационального управления и использования земельных ресурсов, установление форм собственности на землю, степень жесткости регулирования ее использования являются наиболее острыми и требуют детального изучения [4–7].

В настоящее время в связи с ростом населения городов особо остро встает проблема обеспечения людей земельными участками, пригодными для ведения различной деятельности [8–11]. Не все земельные участки отвечают требо-

ваниям, предъявляемым к ним, ввиду их разрешенного использования. Так, земельные участки, предоставляемые для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, не всегда имеют достаточный уровень плодородия земель, наблюдается близкое залегание грунтовых вод, неровность рельефа, отсутствие инженерных коммуникаций, слабо развитая инфраструктура и т. д. [12–15]. Все эти факторы в значительной степени влияют на выбор земельного участка и его ценовую политику.

Анализ состояния земельного рынка г. Тары позволит рассмотреть вопрос формирования ценовой политики на объекты недвижимости и земельные участки на примере конкретного субъекта, что, в свою очередь, позволит провести сегментацию рынка для его более рационального и эффективного использования.

Объектом исследования является рынок земель г. Тары Тарского муниципального района Омской области.

Цель исследования – проведение анализа состояния и сегментации земельного рынка в г. Тара, разработка мер для его эффективного развития и обобщение результатов в отношении малых городов Сибири.

Материалы и методы исследования

Основой для информационной базы исследований послужило: изучение практики управления земельными ресурсами; анализ социально-экономического развития г. Тары; анализ общегосударственных и местных нормативных и законодательных актов по вопросам управления и регулирования использования земельных ресурсов; объем сделок, совершенных за 2014–2021 гг. Администрацией Тарского муниципального района; данные по обеспечению землеустроительных и кадастровых работ.

Применялись следующие методы исследования: теоретический (теоретический анализ и обобщение научной литературы, периодических изданий, газет, материалов сети Internet); системный анализ (выделение и синтез главных компонентов, анализ полученных данных); эмпирический (сравнение полученных данных и их анализ) и математический (статистическая обработка данных).

Тара – город в России, административный центр Тарского района Омской области, второй по величине город Омской области. Расположен на левом берегу Иртыша, в 302 км к северу от г. Омска, в подтаежной полосе Западно-Сибирской низменности. Природные условия идентичны северной зоне Сибири. Город расположен на двух террасах – верхней и нижнепойменной. В пределах террас рельеф плоский, но перепад между уровнями террас достигает 10–12 м. На большей части территории города, не имеющей явно выраженного уклона, наблюдаются местные понижения рельефа, в которых происходит скопление талых и атмосферно-осадочных вод, способствующих заболачиванию отдельных участков городской территории. Сюда относятся улицы: Нерпинская, М. Горького, Омская, Тарская, Береговая, Гоголя, Зеленая. Верхняя терраса Тары прорезана руслом реки Аркарки с крутыми (иногда обрывистыми) берегами высотой до 10 и более метров [16–18].

На территории преобладают почвы III и V категорий, которые мало используются в сельскохозяйственном производстве. В целом инженерно-геологические свойства грунтов допускают строительство жилых общественных и промышленных зданий. При этом ряд городских территорий требует инженерной подготовки, в частности осушения.

Тарский муниципальный район является социально-экономическим центром Северной экономической зоны Омской области. Район обладает значительным кадровым, экономическим и природным потенциалом и является перспективным северным районом Омской области по развитию сельскохозяйственной отрасли экономики и вовлечению полезных ископаемых в хозяйственный оборот [19–21].

Основными природными ресурсами района являются: нефть, торф, титан и цирконий, сапропели, пески стекольные и строительные, лес. Лес является важнейшим природным ресурсом Тарского района. Площадь лесного фонда составляет 1 330,3 тыс. га или 66,4 % от общей площади района.

В структуре земельного фонда Тарского района земли сельскохозяйственного назначения занимают 14,7 % от общей площади, а на долю земель населенных пунктов приходится 0,7 %, из них площадь сельских населенных пунктов – 141,1 тыс. га.

Общая площадь городских земель в пределах городской черты на 1 января 2021 года – 11 864 га, в том числе площадь застроенных земель – 3 208,1 га (табл. 1).

По функциональному зонированию территория г. Тары представлена следующими зонами: зона сельскохозяйственного использования (33,85 %); зона жилой застройки (27,65 %); общественно-деловая зона (3,86 %); зона инженерной и транспортной инфраструктур (9,1 %); производственно-коммунальная зона (7,02 %); рекреационная зона (17,64 %); зона специального назначения (0,88 %).

За период с 2014 по 2021 г. наиболее существенное изменение отмечается в зоне сельскохозяйственного использования – 2,25 % и жилой застройки – 1,85 %. Эти изменения произошли за счет передачи земель паевого фонда Чекрушанского сельского поселения и территории бывшего аэропорта в ведение администрации городского поселения.

Таблица 1

Распределение земель в г. Тара по функциональному использованию

Функциональные зоны	2014 г.		2021 г.	
	тыс. га	%	тыс. га	%
Зона сельскохозяйственного использования	4 215,0	36,1	4 016,0	33,85
Земли жилой застройки	3 011,4	25,8	3 280,1	27,65
Земли промышленности	853	7,3	832,9	7,02
Общественно-деловая зона	458	3,9	458,0	3,86
Зона инженерно-транспортной инфраструктуры	1 023,1	8,8	1 079,6	9,1
Зона рекреации	1 877,8	16,1	2 092,8	17,64
Зона специального назначения	104,4	0,9	104,4	0,88
Нарушенные земли	125	1,1	-	-
ИТОГО:	11 665,0	100	11 864,0	100

Земельный рынок в г. Тара ограничен и функционирует в основном за счет передачи государственных участков в аренду либо передачи земельных участков в собственность гражданам. Площадь земельных участков, задействованных во всех сделках 2021 г. (аренда, продажа, передача земельных участков в ПБП), составляет около 201 га.

Данные анализа совершаемых в Тарском районе сделок с земельными участками, нахо-

дящимися в государственной или муниципальной собственности до разграничения государственной или муниципальной собственности на землю, свидетельствуют о том, что самым распространенным видом сделок с земельными участками является их аренда (табл. 2).

Арендная плата юридических лиц является основной частью бюджета Тарского муниципального района, получаемого от аренды всех земельных участков.

Таблица 2

Количество договоров аренды, заключенных в г. Тара в 2021 г.

Целевое использование земельных участков	Общее количество договоров	Общая площадь (га)
Индивидуальное жилищное строительство	183	18,6
Личное подсобное хозяйство	94	14,2
Индивидуальные гаражи	51	0,6
Огородничество	10	1,4
Сельскохозяйственного использования	6	123,8
Торговля	9	9,5
Бытовое обслуживание	11	2,5
Производственные территории	16	9,1
Складские помещения	9	3,3
Административные здания	4	0,7

В 2021 г. было заключено 393 договора аренды (183,7 га). Основная часть договоров аренды была заключена на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства

В г. Тара наибольшее количество земельных участков, переданных в аренду, используется под земли, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

Вместе с тем, за 2021 г. органами местного самоуправления было заключено 311 договоров купли-продажи земельных участков с физическими и юридическими лицами, на общую площадь 67,3 га (рис. 1).

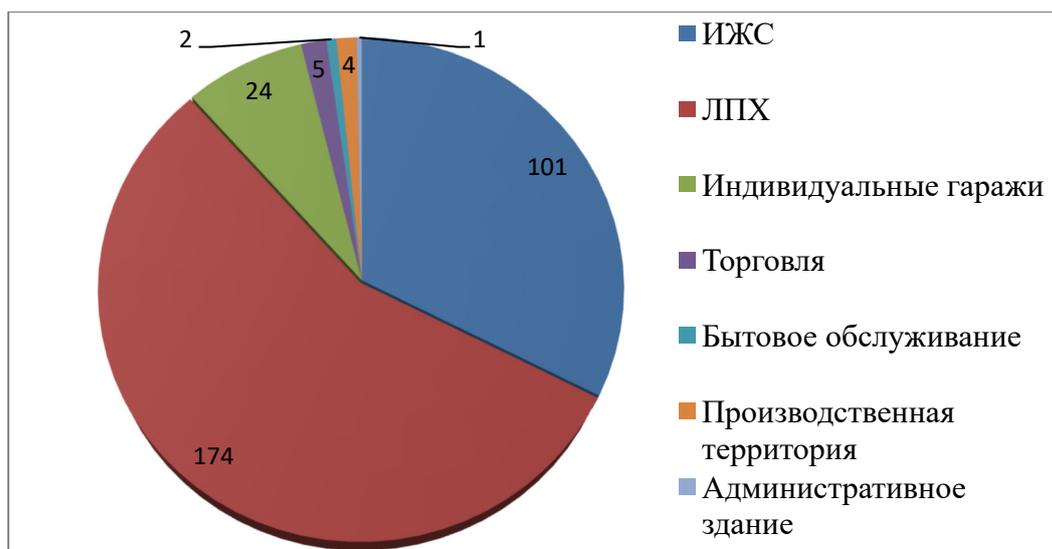


Рис. 1. Количество договоров купли-продажи, заключенных в г. Тара в 2021 г.

По Тарскому району за 4 месяца 2022 г. в Администрацию Тарского муниципального района поступило 75 заявлений от физических лиц на предоставление земельного участка в собственность. Из них 40 заявлений для земельных участков с видом разрешенного использования «Под ведение личного подсобного хозяйства», 35 земельных участков «Индивидуальное жилищное строительство». Также 14 заявлений поступило от юридических лиц на предоставление земельного участка в собственность под производственные территории.

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) необходимо сегментировать.

В г. Тара наиболее широко применяется сегментация рынка земли по таким критериям, как местоположение, по степени обустройства и по способу совершения сделок (первичный и вторичный рынок).

Выделяются две составляющие рынка недвижимости: первичный и вторичный рынок. На первичном рынке недвижимость выступает как первоначальный товар. Главным продавцом в таком случае выступает государство в лице федеральных, региональных, местных органов власти. Также поставщиками жилой и нежилой недвижимости являются строительные компании [22–25].

Вторичный рынок состоит из недвижимости, ранее принадлежавшей определенному физическому или юридическому лицу.

Одной из ключевых проблем малых городов РФ, к которым относится Тара, является отсутствие и небольшой процент строительства нового жилья. В период с 2014 по 2021 г. наибольшее количество введенного в эксплуатацию жилья отмечалось в 2019 г. – 7 951 м². В связи с этим, в настоящий момент на первичном рынке недвижимости в г. Тара предложения отсутствуют.

Вторичный земельный рынок города Тара имеет также низкую активность сделок. Одновременно на рынке недвижимости выставлены на продажу 58 земельных участков, общей площадью 4,9 га.

Сведения о предложениях на продажу земельных участков в г. Тара были получены в результате анализа данных, представленных районной газетой «Тарское Прииртышье», также были рассмотрены предложения на сайте www.avito.ru.

Такой сегмент, как местоположение, значительно влияет на цену объекта продажи, обусловлено это шаговой доступностью к социально-значимым объектам, асфальтированной дорожной сетью, хорошей транспортной развязкой.

Еще один ярко выраженный сегмент, влияющий на цену, – это обустройство участка. Газифицированные земельные участки по

ул. Транспортная, которая находится на окраине города, не уступают по ценовой катего-

рии земельным участкам, расположенным в центральной части города (табл. 3).

Таблица 3

Стоимость земельных участков (без коммуникаций и капитальных строений) под ИЖС в г. Тара Омской области

Характеристики	Местоположение земельного участка												
	ул. 17-я Линия	ул. Александровская	ул. Ильи Зубова	ул. 5-я Полевая	ул. 6-я Линия	ул. Лобкова	ул. Красноармейская	ул. Семёна Бензика	ул. Лихачёва	ул. Октябрьская	ул. Чкалова	ул. Ленина	ул. Полевая
Площадь земельного участка, соток	11	8	10	8,1	6,5	3	6,8	9	7	8	9,6	15	8,2
Цена, тыс. руб.	120	500	80	150	250	150	150	221	315	300	350	1 100	150
Цена, тыс. руб./сотку	10,9	62,5	8	18,5	38,5	50	22	24,5	45	37,5	36,5	73,3	18,3

В северо-западной части г. Тары наблюдается понижение рельефа и уменьшение глубины залегания грунтовых вод, ввиду чего происходит скопление талых вод, отсюда и заболоченность. Строительные мероприятия на данной территории возможны только

с предварительной инженерной подготовкой территории. В связи с этим ценовая категория земельных участков, расположенных в этой части, значительно ниже, чем на верхней террасе города. Сюда относится западная часть микрорайона 11, 3 и 2 (рис. 2).

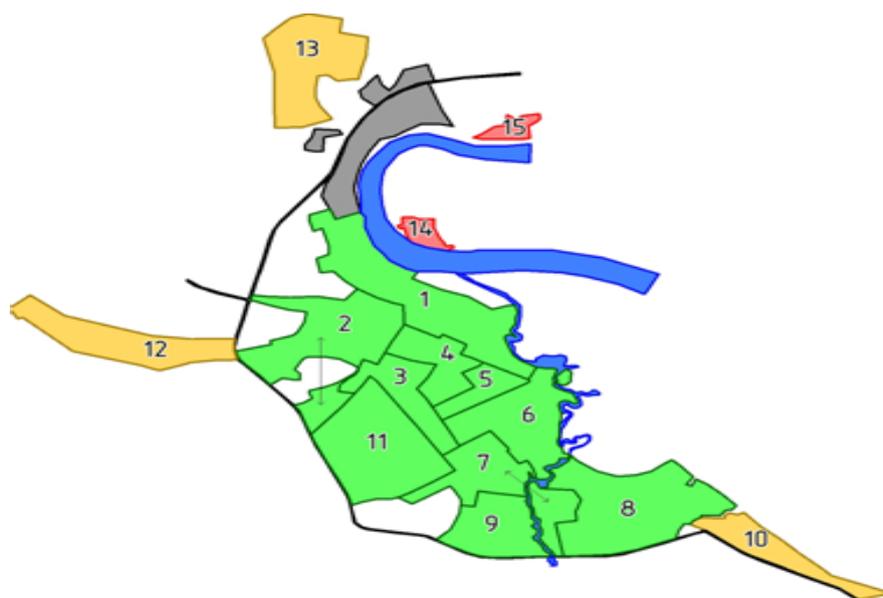


Рис. 2. Микрорайоны г. Тара:

1 – Пристанский; 2 – Межрайгазовский; 3 – Университетский; 4 – Советский; 5 – Центральный; 6 – Юбилейный; 7 – Энергетиков; 8 – Радиозавод; 9 – Опытный; 10 – Пригородный; 11 – Чкаловский; 12 – Аэропорт; 13 – Широковский; 14 – Заиртышный; 15 – Зверпромхоз

В табл. 3 представлено несколько земельных участков, расположенных в этих микрорайонах (15 и 17 Линии), которые и имеют наименьшую стоимость 10,9 и 11,1 тыс. руб. за 1 сотку. Еще меньшую стоимость имеет земельный участок по ул. Ильи Зубова, расположенный в микрорайоне новой комплексной застройки № 9 «Опытный».

Самая высокая стоимость земельных участков отмечается на центральных улицах города: ул. Ленина и ул. Александровская, 73,3 и 62,5 тыс. руб./сотку соответственно.

Улицы, расположенные вдоль р. Аркарки, такие как ул. Чернышевского и ул. Спасская, несмотря на приближенность к центру и обеспеченность инженерными коммуникациями, имеют низкую ценовую планку, так как земельные участки, расположенные на этих улицах, имеют очень сложный рельеф (уклон варьируется от 5–14).

Наиболее широко представленными на рынке являются земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 до 10 соток» – их 72 % от общего объема. Почти одинаковые доли занимают земельные участки с диапазонами площадей «от 3 до 6 соток» (13 %) и «от 10 до 20 соток» (11 %). Земельные участки площадью «до 3 соток» представлены на рынке в минимальном количестве. Таких объектов всего 4 % (табл. 4). Местоположение с хорошо развитой инфраструктурой, наличие необходимых коммуникаций являются важными критериями в выборе и, соответственно, формировании стоимости земельного участка. Однако еще более важным фактором, формирующим стоимость земельного участка, является расположенный на таком участке объект капитального строительства (табл. 5).

Таблица 4

Предложения по продаже земельных участков под ИЖС в 2021 г.
в г. Тара Омской области

№ п/п	Цена (тыс. руб.)	Площадь земельного участка (сотка)	Цена, тыс. руб./сотка	Наличие коммуникаций	Адрес
1	500	12	41,7	водопровод	ул. 8-я Линия
2	200	10	20,0	водопровод, электричество	ул. Юбилейная
3	180	13	13,8	электричество	ул. 12-я Линия
4	999	6	166,5	фундамент	ул. Ленина
5	3 500	22,5	155,6	электричество, водопровод	ул. Избышева
6	270	4,5	60,0	фундамент	ул. Спасская
7	1 050	16	65,6	водопровод	ул. Чернышевского

Таблица 5

Предложения по продаже земельных участков под ИЖС в 2021 году
в г. Тара Омской области

№ п/п	Цена, тыс. руб.	S, (сотка)	Наличие коммуникаций	Адрес
1	2 450	10	Дом 80 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Мира
2	800	6	Дом 49,6 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Молодёжная
3	2 500	4	Дом 60,8 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Черёмуховая
4	1 100	12	Дом 69 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. 10-я Линия
5	550	2	Дом 38,2 м ² , электричество, водопровод	ул. 1-я Рабочая
6	1 250	6,6	Дом 60,1 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Тихвинская
7	550	6	Дом 44,2 м ² , электричество	ул. Чкалова

№ п/п	Цена, тыс. руб.	S, (сотка)	Наличие коммуникаций	Адрес
8	3 300	9	Дом 98 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. 16-я Линия
9	3 000	15	Дом 70,4 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. 6-я Новая
10	2 000	10	Дом 61,1 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Комсомольская
11	1 000	7	Дом 71 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Нерпинская
12	1 450	6	Дом 75 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Коммунальная
13	1 200	6	Дом 68,4 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. 11-я Линия
14	1 750	10	Дом 58 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. 15-я Линия
15	1 000	7,5	Дом 48 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Красноармейская
16	1 500	8,6	Дом 60 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Карбышева
17	1 800	5	Дом 54 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Молодёжная
18	3 900	7,2	Дом 80 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. 5-й Армии
19	900	6	Дом 42,9 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. М. Ульянова
20	2 300	17	Дом 100 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Сельскохозяйственная
21	1 200	8	Дом 65 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Декабристов
22	3 800	8,4	Дом 91 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Александровская
23	860	5	Дом 62 м ² , электричество, водопровод	ул. 1-я Линия
24	2 500	7	Дом 71,6 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Тихвинская
25	950	7	Дом 70 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Ленина
26	2 050	6,6	Дом 60 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Нерпинская
27	12 000	10	Дом 250 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Петра Косенкова
28	2 050	11	Дом 97 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. 4-я Рабочая
29	1 100	6	Дом 45 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Дзержинского
30	3 200	6	Дом 90 м ² , электричество, водопровод, канализация, газ	ул. Транспортная
31	3 100	15	Дом 170 м ² , электричество, водопровод, канализация	ул. Немчиновская

Анализируя данные таблицы, видим, что не всегда объекты недвижимости, расположенные в центральной части города, оцениваются выше объектов, расположенных в удаленных микрорайонах. Так, земельные участки по адресам ул. Ленина и ул. Транспортная, расположенные в центральной части и на окраине города соответственно, с одинаковой площадью участков и домов и различающиеся лишь наличием во втором случае газоснабжения, оцениваются совершенно поразному, в первом случае стоимость составляет 950 тыс. руб., а во втором в 3 раза дороже, более 3 млн руб.

Похожая ситуация наблюдается не только в г. Таре, но в населенных пунктах Тарского района и Омской области в целом.

Административно-территориальное устройство Омской области включает 32 муниципальных района и шесть городов: Омск,

Исилькуль, Калачинск, Называевск, Тара, Тюкалинск. В городах области стоимость земельных участков варьируется от 18 до 250 тыс. руб./сотка, наибольшая цена отмечается в областном центре г. Омске: 50–250 тыс. руб./сотка (табл. 6).

В городах, находящихся в южной части Омской области (Исилькуль, Калачинск, Называевск, Тюкалинск) и располагающихся в более благоприятных природно-климатических и социально-экономических условиях, отмечается довольно высокая стоимость земельных участков в сравнении с городами и населенными пунктами, расположенными в северной части Омской области. В Калачинске стоимость 1 сотки земли составляет 25–75 тыс. руб., аналогичная стоимость – в Тюкалинске, Называевске и Исилькуле.

Стоимость земельных участков под ИЖС в 2021 г.
в муниципальных образованиях Омской области

Муниципальное образование Омской области	Стоимость земельных участков под ИЖС, руб./м ²			
	без коммуникаций и капитальных строений, тыс. руб./сотка	ср. значение	с коммуникациями и капитальными строениями, тыс. руб./м ²	ср. значение
с. Знаменское	10,2–19,1	14,65	5,2–20,2	12,7
п.г.т. Тевриз	8,5–16,5	12,5	3,5–18,0	10,8
с. Усть-Ишим	7,5–14,2	10,85	4,1–14,5	9,3
с. Большие Уки	7,5–14,6	11,05	2,5–10,0	6,3
с. Седельниково	12,0–32,5	22,25	15,4–22,5	19,0
г. Тара	20,8–50,4	35,6	24,5–35,9	30,2
п.г.т. Большеречье	14,5–35,2	24,85	12,0–25,4	18,7
г. Тюкалинск	28,3–75,6	51,95	30,2–42,5	36,4
п.г.т. Саргатское	15,0–42,5	28,75	13,0–28,4	20,7
г. Называевск	26,5–65,0	45,75	28,0–40,5	34,3
п.г.т. Любинский	15,5–38,4	26,95	18,5–25,8	22,2
г. Калачинск	20,07–70,0	45,035	25,0–40,4	32,7
п.г.т. Марьяновка	16,5–35,4	25,95	17,0–30,5	23,8
г. Исилькуль	26,0–68,5	47,25	27,5–45,5	36,5
п.г.т. Полтавка	18,5–36,5	27,5	20,0–28,5	24,3
г. Омск	50,0–250	150	65,0–220,0	142,5
п.г.т. Черлак	20,5–38,5	29,5	21,0–35,5	28,3

Такая же картина наблюдается не только в районах Омской области, но и в других регионах нашей страны. С продвижением на юг и запад увеличивается как стоимость земельных участков, так и стоимость объектов недвижимости, расположенных на этих участках.

Для нормального функционирования рынка недвижимости в г. Таре в 2021 г. Администрацией Тарского городского поселения были приняты Постановления «Об утверждении проекта межевания территории» на 1,51 га.

В постановлении упоминаются следующие объекты:

- земельные участки для предоставления физическим и юридическим лицам из муниципальной собственности 0,5 га;

- земельные участки (территории) общего пользования 0,01 га;

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка из государственной собственности 0,4 га;

- среднеэтажная жилая застройка из муниципальной собственности 0,5 га;

- территория под линейным объектом 5-я Широковская 0,1 га.

В целях формирования муниципальной собственности, развития жилищного строительства, переселения из ветхого и аварийного жилья, а также формирования налоговой базы на территории Тарского городского поселения проводится работа по выявлению бесхозного недвижимого имущества, оформлению землеустроительной документации, изготовлению технической документации, проведению кадастровых работ, связанных с разграничением государственной собственности на землю, государственной регистрации права собственности Тарского городского поселения на недвижимое имущество.

В целях оптимизации управления муниципальной собственностью наименее ликвидное имущество реализуется с аукционов и торгов, для чего осуществляется оценка объектов собственности Тарского городского поселения Тарского муниципального района Омской области.

Выводы

По результатам выполненного исследования сделаны следующие выводы:

– одним из критериев современного пространственного развития территорий, в первую очередь населенных пунктов, является наличие реальных планов развития и активная работа муниципальной власти по их реализации в кооперации с бизнесом, в результате которых должны появиться крупные инвестиционные проекты, востребованные земельные участки, активный спрос и увеличивающаяся стоимость земли, большая активность земельного рынка, параметры которого становятся актуальными индикаторами развития;

– при отсутствии масштабных инвестиционных проектов жизнь не останавливается, поэтому стоимость конкретных земельных участков, их аренды в различных частях населенного пункта также определяют спрос и предложение, служат направленным ориентиром развития: таковым, в частности, для г. Тара стало востребо-

ванное местным бизнесом южное направление с землями сельскохозяйственного назначения, используемые ООО «ОПХ им. Фрунзе», а также территория соседнего Заливинского сельского поселения;

– в северо-западном и западном направлениях города востребованы земли бывшего аэропорта (отметим отсутствие зарегистрированных на участок прав собственности) и паевого фонда Чекрушанского сельского поселения (в связи с чем есть основание отнесения их к невостребованным земельным долям);

– в северном направлении перспективны к отдельным видам использования пойменные территории (часть их относится к зоне однопроцентного затопления и входит в неиспользованные земли Тарского СПТУ, другая – передана в ведение городского поселения);

– освоение отдельных территорий под комплексную застройку предусмотрено, но требует проведения мелиоративных мероприятий и инженерной подготовки, которые будут проведены в плановые сроки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Варламов А. А., Гальченко С. А., Аврунев Е. И. Кадастровая деятельность : учеб. / под общ. ред. А. А. Варламова. – М. : Форум, 2015. – 256 с.
2. Власов А. Д., Жарников В. Б. Определение нормативов рационального использования земельных участков на основе моделирования их экономического потенциала // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 3 (35). – С. 111–127.
3. Жарников В. Б. Оценка земельных отношений как инструмент современного муниципального управления и градостроительной деятельности // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 2 (34). – С. 119.
4. Лебедева Т. А., Гагарин А. И., Лебедев Ю. В. Устойчивое землепользование на интенсивно осваиваемых территориях // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 2. – С. 201–211.
5. Жарников В. Б. Рациональное использование земель и основные условия его реализации // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 3. – С. 171–179.
6. Карпик А. П., Мусихин И. А., Ветошкин Д. Н. Интеллектуальные информационные модели территорий как эффективный инструмент пространственного и экономического развития // Вестник СГУГиТ. – 2021. – Т. 26, № 2. – С. 155–163. – DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-155-163.
7. Трубина Л. К., Лисицкий Д. В., Панов Д. В. Пространственная дифференциация городских земель на основе геоинформационного анализа рельефа // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 4. – С. 149–152.
8. Ключниченко В. Н., Москвин В. Н., Татаренко В. И. К вопросу о ведении Единого государственного реестра недвижимости в России // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 3. – С. 240–247.
9. Дубровский А. В., Подрядчикова Е. Д. К вопросу совершенствования системы оценки недвижимого имущества на основе расчета показателя социальной комфортности // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 153–157.
10. Карпик А. П., Ветошкин Д. Н., Архипенко О. П. Применение сведений государственного кадастра недвижимости для решения задач территориального планирования // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 6. – С. 112–117.
11. Khorechko I., Rogatnev Y., Veselova M., Filippova T., Kotsur E. Environmental and economic problems related to rationalizing the use of agricultural lands in the Irtysh land // International Journal of Geomate. – 2019. – Vol. 17 (61). – P. 248–256.

12. Желясков А. Л., Сетуридзе Д. Э. Актуальные проблемы использования сельскохозяйственных угодий и пути их решения // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2017. – № 8. – С. 59–64.
13. Рейнгард Я. Р., Махт В. А., Осинцева Н. В. Состояние, использование и охрана почв Омской области: монография. – Омск: М-во сел. хоз-ва Рос. Федерации, ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2011. – 110 с.
14. Рогатнев Ю. М., Долматова О. Н. Эффективное использование земельных ресурсов как основа устойчивого развития сельского хозяйства региона (на материалах Омской области) : монография. – Омск : ОмГАУ, 2017.– 188 с.
15. Банкрутенко А. В., Елисеева Н. С., Баженова Р. А., Виноградов Н. А. Оценка существующего использования земель населенных пунктов // Материалы Четвертой Национальной научно-практической конференции «Современное научное знание в условиях системных изменений» (Тара, 28–29 мая 2020 г.). – Омск : Изд-во ФГБОУ ВПО ОмГАУ им. П.А. Столыпина, 2020. – С. 135–141.
16. Елисеева Н. С., Петров М. А. Оценка ландшафтно-экологического состояния Тарского муниципального района // Наука и творчество: вклад молодежи : сборник материалов всероссийской молодежной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. – Махачкала, 2020. – С. 124–129.
17. Банкрутенко А. В., Елисеева Н. С. Адаптивно-ландшафтная система использования земель: учебное пособие. – Омск : Издательство ФГБОУ ВО Омский ГАУ, 2019. – 133 с.
18. Банкрутенко А. В., Елисеева Н. С., Баженова Р. А. Схема землеустройства населенных пунктов // Современное научное знание в условиях системных изменений : материалы Третьей национальной научно-практической конференции с международным участием. – Омск, 2019. – С. 81–85.
19. Елисеева Н. С. Мелиорация земель : учеб. пособие. – Омск, 2017. – 143 с.
20. Петров М. А., Банкрутенко А. В., Елисеева Н. С., Курманова Ф. А. Оценка уровня градостроительного использования земель г. Тара Омской области // Современное научное знание в условиях системных изменений : материалы Второй Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 155-летию со дня рождения П. А. Столыпина. – Омск : Изд-во ФГБОУ ВПО ОмГАУ им. П. А. Столыпина, 2017. – С. 81–84.
21. Петров М. А. Состояние и использование земель сельскохозяйственного назначения Тарского района Омской области // Студенческая наука об актуальных проблемах и перспективах инновационного развития регионального АПК : материалы XIV научно-практической конференции обучающихся. – Омск : Изд-во ФГБОУ ВПО ОмГАУ им. П. А. Столыпина, 2015. – С. 118–122.
22. Петров М. А., Елисеева Н. С. Агроэкологическая типизация земель как основа адаптации сельскохозяйственного землепользования к системе природопользования муниципального района // Наука и творчество: вклад молодежи: сборник материалов всероссийской молодежной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. – Махачкала, 2020. – С. 135–139.
23. Елисеева Н. С. Анализ состояния земельного рынка в г. Таре Омской области // Современное научное знание в условиях системных изменений: материалы Пятой национальной научно-практической конференции. – Омск, 2021. – С. 161–167.
24. Елисеева Н. С., Банкрутенко А. В. Мониторинг и охрана земель : учеб. пособие. – Омск, 2021. – 164 с.
25. Лебедева Т. А., Гагарин А. И., Лебедев Ю. В. Устойчивое землепользование на интенсивно осваиваемых территориях // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 2. – С. 201–211.

Об авторах

Наталья Сергеевна Елисеева – кандидат сельскохозяйственных наук, доцент.

Получено 28.04.2022

© Н. С. Елисеева, 2022

Analysis of the land market condition and segmentation in small Siberian towns (on the example of Tara town, Omsk region)

N. S. Eliseeva^{1*}

¹Tara branch of the Omsk State Agrarian University named after P. A. Stolypin,
Tara, Omsk region, Russian Federation

* e-mail: ns.eliseeva@omgau.org

Abstract. The aim of the research is the analysis of the land market segmentation in small towns of Siberia on the example of Tara town, the Omsk region with the transactions activity assessment by segments. The relevance of the topic is determined by the usefulness of the results obtained in the design and implementation of territorial and spatial development programs of Siberian and Far Eastern regions, capable in the medium term to become the territories of rapid development of the country. In this connection it is important to assess the demand for and efficiency of land resources use in the present period, constraining factors and factors required for development. The dynamics of the land market is an objective indicator of the development of territories, allowing the most effective involvement of land and real estate in the real economic turnover. The article reflects the results of the study of the modern land relations state in the town of Tara, Omsk region. The paper analyses the condition and distribution of lands by categories, functional purpose and forms of ownership. The demand and the nature of real estate pricing in the town, the main factors influencing the formation of its market value have been analyzed. Recommendations on the rational use of some segments of the city territory and its further expansion are given. It gives an overview of the state of such problems and possible solutions for municipal districts of the Omsk region.

Keywords: land relations, land turnover, land plot, real estate, land categories, functional areas, land market, market value, segmentation

REFERENCES

1. Varlamov, A. A., Galchenko, S. A., & Avrunev, E. I. (2015). *Kadastravaia deiatel'nost'* [Cadastral activity]. A. A. Varlamova (Ed.). Moscow: Forum Publ. 256 p. [in Russian].
2. Vlasov, A. D., & Zharnikov, V. B. (2016). Determining the standards for the rational use of land plots based on modeling their economic potential. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 3(35), 111–127 [in Russian].
3. Zharnikov, V. B. (2016). Evaluation of land relations as a tool for modern municipal management and urban development. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 2(34), P. 119 [in Russian].
4. Lebedeva, T. A., Gagarin, A. I., & Lebedev, Yu. V. (2017). Sustainable land use in intensively developed territories. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 22(2), 201–211 [in Russian].
5. Zharnikov, V. B. (2017). Rational use of land and the main conditions for its implementation. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 22(3), 171–179 [in Russian].
6. Karpik, A. P., Musikhin, I. A., & Vetoshkin, D. N. (2021). Intelligent information models of territories as an effective tool for spatial and economic development. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 26(2), 155–163. doi: 10.33764/2411-1759-2021-26-155-163.
7. Trubina, L. K., Lissitzky, D. V., & Panov, D. V. (2013). Spatial differentiation of urban lands based on geoinformation analysis of the relief. *Izvestia vuzov. Geodeziya I aerofotos'emka [Izvestiya Vuzov. Geodesy and Aerophotosurveying]*, 4, 149–152 [in Russian].
8. Klyushnichenko, V. N., Moskvina, V. N., & Tatarenko, V. I. (2018). On the issue of maintaining the Unified State Register of Real Estate in Russia. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 23(3), 240–247 [in Russian].
9. Dubrovsky, A. V., & Podryadchikova, E. D. (2014). On the issue of improving the system for assessing real estate based on the calculation of the indicator of social comfort. *Izvestia vuzov. Geodeziya I aerofotos'emka [Izvestiya Vuzov. Geodesy and Aerophotosurveying]*, 4/S, 153–157 [in Russian].
10. Karpik, A. P., Vetoshkin, D. N., & Arkhipenko, O. P. (2013). Application of information from the state real estate cadastre to solve territorial planning problems. *Izvestia vuzov. Geodeziya I aerofotos'emka [Izvestiya Vuzov. Geodesy and Aerophotosurveying]*, 6, 112–117 [in Russian].

11. Khorechko, I., Rogatnev, Y., Veselov, M., Filippova, T., & Kotsur, E. (2019). Environmental and economic related problems to rationalizing the use of agricultural lands in the Irtysh land. *International Journal of Geomate*, 17(61), 248–256.
12. Zhelyaskov A. L., & Seturidze D. E. (2017), Actual problems of the use of agricultural land and ways to solve them. *Vestnik Kurskoi gosudarstvennoi sel'skokhoziaistvennoi akademii [Bulletin of the Kursk State Agricultural Academy]*, 8, 59–64 [in Russian].
13. Reingard, Ya. R., Makht, V. A., & Osintseva, N. V. (2011). *Sostoianie, ispol'zovanie i okhrana pochv Omskoi oblasti [Condition, use and protection of soils in the Omsk region]*. Omsk: Ministry of Agriculture of the Russian Federation, FGOU VPO OmGAU Publ., 110 p. [in Russian].
14. Rogatnev, Yu. M., & Dolmatova, O. N. (2017). *Effektivnoe ispol'zovanie zemel'nykh resursov kak osnova ustoichivogo razvitiia sel'sko-go khoziaistva regiona (na materialakh Omskoi oblasti) [Efficient use of land resources as a basis for sustainable development of agriculture in the region (on the materials of the Omsk region)]*. Omsk: OmGAU Publ., 188 p. [in Russian].
15. Bankrutenko, A. V., Eliseeva, N. S., Bazhenova, R. A., & Vinogradov, N. A. (2020). Assessment of the existing use of land in settlements. In *Sbornik materialov Chetvertoi Natsional'noi nauchno-prakticheskoi konferentsii: Sovremennoe nauchnoe znanie v usloviakh sistemnykh izmenenii [Proceedings of the Fourth National Scientific and Practical Conference: Modern Scientific Knowledge in the Context of Systemic Changes]* (pp. 135–141). Omsk: Omsk State Agrarian University. P. A. Stolypin Publ. [in Russian].
16. Eliseeva, N. S., & Petrov, M. A. (2020). Assessment of the landscape and ecological state of the Tara municipal district. In *Sbornik materialov vserossiiskoi molodezhnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii studentov, aspirantov i molodykh uchenykh: Nauka i tvorchestvo: vklad molodezhi [Proceedings of the All-Russian Youth Scientific and Practical Conference of Students, Graduate Students and Young Scientists: Science and Creativity: the Contribution of Youth]* (pp. 124–129). Makhachkala [in Russian].
17. Bankrutenko, A. V., & Eliseeva, N. S. (2019). *Adaptivno-landshaftnaia sistema ispol'zovaniia zemel' [Adaptive-landscape system of land use]*. Omsk: Omsk State Agrarian University Publ., 133 p. [in Russian].
18. Bankrutenko, A. V., Eliseeva, N. S., & Bazhenova, R. A. (2019). Scheme of land management of settlements. In *Sbornik materialov Tre'tei natsional'noi nauchno-prakticheskoi konferentsii s mezhdunarodnym uchastiem: Sovremennoe nauchnoe znanie v usloviakh sistemnykh izmenenii : [Proceedings of the Third National Scientific and Practical Conference with International Participation: Modern Scientific Knowledge in Conditions of Systemic Changes]* (pp. 81–85). Omsk [in Russian].
19. Eliseeva, N. S. (2017). *Melioratsiia zemel' [Land reclamation]*. Omsk, 143 p. [in Russian].
20. Petrov, M. A., Bankrutenko, A. V., Eliseeva, N. S., & Kurmanova, F. A. (2017). Assessment of the level of urban planning use of land in the city of Tara, Omsk region. In *Sbornik materialov Vtoroi Natsional'noi nauchno-prakticheskoi konferentsii s mezhdunarodnym uchastiem, posviashchennoi 155-letiiu so dnia rozhdeniia P. A. Stolypina: Sovremennoe nauchnoe znanie v usloviakh sistemnykh izmenenii [Proceedings of the Second National Scientific and Practical Conference with International Participation, Dedicated to the 155th Anniversary of the Birth of P. A. Stolypin: Modern Scientific Knowledge in the Context of Systemic Changes]* (pp. 81–84). Omsk: Omsk State Agrarian University P. A. Stolypin Publ. [in Russian].
21. Petrov, M. A. (2015). The state and use of agricultural land in the Tarsky district of the Omsk region. In *Sbornik materialov XIV nauchno-prakticheskoi konferentsii obuchaiushchikhsia: Studencheskaia nauka ob aktual'nykh problemakh i perspektivakh innovatsionnogo razvitiia regional'nogo APK [Proceedings of the XIV Scientific and Practical Conference of Students: Student Science on Current Problems and Prospects for Innovative Development of the Regional Agro-Industrial Complex]* (pp. 118–122). Omsk: Omsk State Agrarian University P. A. Stolypin Publ. [in Russian].
22. Petrov, M. A., & Eliseeva, N. S. (2020). Agroecological typification of land as a basis for adapting agricultural land use to the system of environmental management of a municipal district. In *Sbornik materialov vserossiiskoi molodezhnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii studentov, aspirantov i molodykh uchenykh: Nauka i tvorchestvo: vklad molodezhi [Proceedings of the All-Russian Youth Scientific and Practical Conference of Students, Postgraduates and Young Scientists: Science and Creativity: the Contribution of Youth]* (pp. 135–139). Makhachkala [in Russian].
23. Eliseeva, N. S. (2021). Analysis of the state of the land market in the city of Tara, Omsk region. In *Sbornik materialov Piatoi natsional'noi nauchno-prakticheskoi konferentsii: Sovremennoe nauchnoe znanie*

v usloviakh sistemnykh izmenenii [Proceedings of the Fifth National Scientific and Practical Conference: Modern Scientific Knowledge in the Context of Systemic Changes] (pp. 161–167). Omsk [in Russian].

24. Eliseeva, N. S., & Bankrutenko, A. V. (2021). *Monitoring i okhrana zemel' [Monitoring and protection of land]*. Omsk, 164 p. [in Russian].

25. Lebedeva, T. A., Gagarin, A. I., & Lebedev, Yu. V. (2017). Sustainable land use in intensively developed territories. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 22(2), 201–211 [in Russian].

Author details

Natalya S. Eliseeva – Ph. D., Associate Professor.

Received 28.04.2022

© *N. S. Eliseeva*, 2022