

УДК 332.72(571.13)

ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВАХ (НА ПРИМЕРЕ ОМСКОГО РЕГИОНА)

Фахрутдинова Л. Ф.¹, студентка гр. СВ-241, II курс
Научный руководитель: Глущенко М. Е.¹, доцент, к. э. н., доцент
¹Омский государственный технический университет
г. Омск

Аннотация. Статья посвящена комплексному исследованию особенностей функционирования рынка недвижимости в садоводческих некоммерческих товариществах на примере Омского региона. Рассматриваются правовые основы, заложенные Федеральным законом № 217-ФЗ, классификация объектов недвижимости в СНТ, а также факторы, определяющие состояние и динамику рынка. Особое внимание уделяется региональной специфике: транспортной доступности, развитию инфраструктуры (газификация, ремонт дорог), структуре спроса и предложения, ценовой динамике в 2020–2025 гг. Анализируется трансформация потребительских предпочтений, связанная с переходом от сезонного использования к постоянному проживанию, а также влияние правовых и социально-экономических факторов на ликвидность объектов. Результатом исследования является выявление ключевых тенденций и проблемных аспектов развития омского рынка СНТ, что может быть использовано для обоснования управленческих решений участниками рынка и органами власти.

Ключевые слова: рынок недвижимости, садоводческое некоммерческое товарищество, правовое регулирование, Омский регион.

I. ВВЕДЕНИЕ

Садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) в современной России играют важную социальную роль – обеспечение населения местами для комфортного семейного отдыха, выращивания сельскохозяйственной продукции для собственных нужд и постоянного проживания (в зависимости от категории земель). На территории РФ насчитывается около 87 тыс. СНТ, где расположено более 16 миллионов участков, при этом суммарная площадь таких территорий в пять раз превышает площадь Москвы [7]. Омский регион, являясь одним из крупнейших субъектов Западной Сибири, обладает значительным массивом садоводческих земель, сформировавшихся на протяжении десятилетий. В границах города Омска и прилегающих районах области

насчитывается не менее 400–450 садоводческих товариществ различного масштаба [6].

Актуальность исследования функционирования рынка недвижимости в СНТ обусловлена изменениями правового регулирования, произошедшими с 1 января 2019 года, когда вступил в силу Федеральный закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» [2]. Данный закон заменил ранее действовавший Федеральный закон № 66-ФЗ и ввел принципиально новые понятия, определяющие правовой статус объектов недвижимости в садоводческих товариществах. Кроме того, в период 2020–2025 годов под влиянием пандемии COVID-19 и последующих социально-экономических изменений дачные участки все чаще рассматриваются как полноценное жилье для постоянного проживания.

Целью данной статьи является комплексный анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в СНТ на примере Омского региона.

Для достижения цели поставлены следующие задачи:

- 1) определить теоретические основы рынка;
- 2) охарактеризовать динамику развития и методические подходы к анализу рынка российского рынка СНТ;
- 3) выявить региональные особенности и факторы, влияющие на рынок СНТ в Омской области.

II. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

Задача исследования заключается в системном анализе правовых, экономических и социальных факторов, определяющих состояние и развитие рынка недвижимости в садоводческих товариществах, с учетом специфики Омского региона. Исследование базируется на анализе действующего законодательства, данных открытых источников, классифайдов и экспертных оценок.

III. ТЕОРИЯ

Правовую основу функционирования рынка недвижимости в СНТ определяет Федеральный закон № 217-ФЗ, который ввел базовые понятия, важные для понимания объекта рыночных отношений. В соответствии с п. 1 ст. 123.12 ГК РФ товарищество собственников недвижимости определяется как «добровольное объединение собственников недвижимого имущества, созданное ими для совместного владения, пользования и распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании» [1].

Закон № 217-ФЗ устанавливает следующие ключевые понятия [2]:

- садовый земельный участок – предназначенный для отдыха граждан и выращивания сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

- огородный земельный участок – предназначенный для отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур, но с правом размещения только хозяйственных построек, не являющихся объектами капитального строительства;
- садовый дом – здание сезонного использования для временного пребывания;
- имущество общего пользования – объекты (дороги, инженерные сети, земельные участки общего назначения), используемые для удовлетворения общих потребностей граждан на территории товарищества.

Ключевое отличие между СНТ и огородническими некоммерческими товариществами (ОНТ) заключается в праве на возведение капитальных строений: на садовых участках разрешено строительство жилых домов с возможностью регистрации в них, что делает их полноценным сегментом жилой недвижимости, в то время как на огородных участках капитальное строительство запрещено.

На основе положений Закона № 217-ФЗ рынок недвижимости в СНТ может быть классифицирован по нескольким критериям. По функциональному назначению выделяются:

- земельные участки (садовые и огородные);
- жилые строения (жилые дома, пригодные для круглогодичного проживания, и садовые дома сезонного использования);
- хозяйственные постройки (бани, сараи, гаражи);
- имущество общего пользования (дороги, линии электропередач, газопроводы, детские площадки).

По правовому режиму объекты делятся на находящиеся в частной собственности граждан и в общей долевой собственности.

По ликвидности и стоимости участки и строения можно разделить на престижные, средне- и низколиквидные.

Факторы, определяющие состояние рынка недвижимости в СНТ, объединяются в несколько групп. Правовые факторы играют первостепенную роль – легализация строительства жилых домов и регистрации в них с 2019 года стала мощным катализатором спроса. Важную роль в динамике рынка играют экономические причины, так как земля и дом в СНТ часто стоят на 20–30 % дешевле, чем такие же объекты под ИЖС в том же районе. Это делает их доступным вариантом для большого числа людей [8]. Социальные факторы также немаловажны: удалённая работа распространяется и тем самым усиливает запрос на постоянное загородное проживание.

Российский рынок СНТ за последние годы заметно изменился. Одной из главных тенденций стал рост интереса к садовым участкам у молодых граждан. Покупатели оценили выгоду и осознали, что за те же средства приобретается участок большей площади, и можно сразу приступить к строительству. При этом цена на дом в СНТ ниже, чем на похожие объекты в том же районе, что делает мечту о собственном жилье более доступной для молодых семей с ограниченным бюджетом [8].

Анализ ценовых показателей демонстрирует отсутствие единообразной динамики на федеральном уровне. Эксперты прогнозируют общий рост покупательской активности примерно на 15% в 2026 году и рост цен на 10–12% относительно уровня конца 2025 года. Однако региональные исследования фиксируют разнонаправленные процессы. Например, в Челябинске за период с ноября 2025 по январь 2026 года цены на земельные участки под строительство домов в СНТ снизились на 20% [9].

Современный этап развития рынка недвижимости в СНТ характеризуется переходом от стихийного, преимущественно сезонного использования к формированию полноценного сегмента постоянного жилья с соответствующими требованиями к качеству инфраструктуры, юридической чистоте и уровню управления товариществами.

Методика анализа рынка недвижимости в СНТ базируется на системном подходе и включает формирование аналитических баз данных, проведение регулярного мониторинга и применение статистических методов. В зависимости от поставленных целей выделяют несколько видов анализа: отраслевой (макроэкономический), инвестиционный, оценочный, маркетинговый и потребительский. Принципами анализа выступают системный подход, целевая установка, универсальность и специализация, этапность, иерархичность [4].

Система аналитических показателей для рынка СНТ включает: уровень цен (минимальные, максимальные и средние цены); уровень предложения (объем, структура); уровень спроса; оборот и ликвидность (количество сделок, время экспозиции); доступность (коэффициент доступности жилья); инфраструктурные и качественные характеристики; внешние условия. Для обработки информации применяются метод группировок, расчет средних величин, показатели вариации, метод построения рядов динамики, индексный метод, методы корреляции и регрессии [4].

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРИМЕНТОВ

Рынок недвижимости в СНТ Омского региона представляет собой динамично развивающуюся систему. По данным региональных экспертов, в границах города Омска и прилегающих районах насчитывается не менее 400–450 садоводческих товариществ – от небольших объединений на 30–50 участков до крупных массивов, включающих несколько сотен домовладений [6].

Структура садоводческого фонда характеризуется разнообразием. По данным агентств недвижимости, 60–65% выставленных на продажу объектов в СНТ – участки с постройками различной степени капитальности, из них около половины пригодны для круглогодичного проживания. Примерно 35–40 % предложения приходится на участки без строений либо с некапитальными объектами. Большое место занимают «старые» товарищества, возникшие в 1970–1980-е годы. Они расположены сравнительно недалеко от города и имеют уже сложившуюся инфраструктуру. Крупные массивы СНТ «Озон»,

«Кварц-2», «Радист», «Вагонник», «Маяк-2», «Поровик» насчитывают множество домовладений разного уровня комфорта [6].

В 2020–2025 гг. работы по развитию транспортной инфраструктуры заметно ускорились. В 2025 году на ремонт дорог, в том числе подъездных путей к СНТ, было направлено свыше 210 млн рублей. Отремонтированы проезды к товариществам «Осташково», «Рассвет», «Отдых» [10].

Ещё одним важнейшим направлением стала газификация. По программе социальной догазификации к октябрю 2025 года жители региона подали более 3,5 тыс. заявок на подключение к сетям. Обязательное условие – протокол общего собрания СНТ с решением о проведении догазификации [5].

В 2020–2025 годах развивалась нормативно-правовая база. Решением Омского городского Совета от 21 мая 2025 года № 255 внесены изменения в Правила землепользования и застройки, затронувшие зону СО (садоводческих и огороднических товариществ) [3].

Пандемия COVID-19 стала катализатором спроса на загородную недвижимость, и прежде всего – в СНТ. С 2020 по 2023 год наблюдался устойчивый рост цен, особенно на участки с капитальными домами. К 2025 году ценовая ситуация дифференцировалась: весной 2025 года предложения варьировались от 20 тыс. рублей за участок без построек в удаленных районах до 12,5 млн рублей за дачу в СНТ «Поровик» на первой береговой линии Иртыша.

Минимальный порог входа на рынок для участка без капитальных строений в черте города – около 65–70 тыс. рублей. В диапазоне 100–200 тыс. рублей представлены участки 5–10 соток с летними домиками, электричеством. Наиболее распространенные предложения в этом сегменте – в СНТ «Озон», «Кварц-2», «Радист», «Вагонник». Премиальный сегмент (свыше 4–5 млн рублей) включает участки с домами от 100 кв. м, саунами, ландшафтным дизайном [6].

Трансформация социальной структуры владельцев дачной недвижимости – важнейший фактор изменения рынка. Растет интерес семей с детьми к домам в СНТ благодаря экологии, пространству для детей, возможности личного подсобного хозяйства и более доступной цене по сравнению с квартирами. Природно-ландшафтные условия также влияют на привлекательность. Наиболее престижны СНТ вблизи водных объектов – рек Иртыш и Омь, озер и лесных массивов. СНТ «Поровик», где отмечены самые высокие цены, находится прямо на первой береговой линии Иртыша. Инженерное обустройство, прежде всего газификация, способствует повышению благоустройства. Участки, к которым подведены основные коммуникации, востребованы сильнее и реализуются быстрее.

V. ОБСУЖДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проведённый анализ позволяет выделить ключевые особенности рынка недвижимости в садоводческих товариществах Омского региона.

К положительным тенденциям следует отнести:

- активную государственную поддержку инфраструктуры – финансирование ремонта дорог к СНТ и программу социальной догазификации;
- правовую определённость, которую обеспечил Федеральный закон № 217-ФЗ, установивший ясные правила для собственников и участников рынка;
- ценовую доступность сегмента СНТ по сравнению с ИЖС и квартирами в новых микрорайонах, что особенно существенно для молодых семей;
- сдвиг предпочтений в сторону постоянного проживания за городом, формирующий устойчивый долгосрочный спрос.

Вместе с тем сохраняется ряд проблем:

- многие СНТ не соответствуют требованиям круглогодичного проживания: отсутствуют качественные дороги, центральное водоснабжение и канализация, недостаёт социальной инфраструктуры;
- возникли противоречия между традиционными сезонными дачниками и новыми жителями, которые рассчитывают на более высокий уровень комфорта;
- на рынке присутствуют объекты с неясным правовым статусом, что снижает их ликвидность и увеличивает риски покупателей;
- развитие разных садоводческих массивов идёт неравномерно – ближний пригород и престижные локации заметно опережают удалённые территории и по благоустройству, и по стоимости.

VI. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведённое исследование свидетельствует о том, что рынок недвижимости в садоводческих товариществах Омского региона в 2020–2025 гг. переживает глубокую перестройку. Её запустили обновлённое правовое регулирование, инфраструктурные вложения и изменение потребительских предпочтений в сторону постоянного загородного проживания. Доступная цена, интерес молодых семей и развитие цифровых инструментов поддерживают долгосрочный спрос. В то же время объекты по-прежнему сильно различаются по местонахождению, степени благоустройства и правовой чистоте.

Чтобы рынок развивался устойчиво, требуется ускорить работы по газификации и дорожному строительству, сделать проще процедуру легализации возведённых строений, активнее развивать социальную инфраструктуру в крупных массивах СНТ и совершенствовать механизмы взаимодействия собственников в рамках товариществ. Эти шаги помогут окончательно закрепить

за СНТ статус самостоятельного сегмента жилой недвижимости, который способен дать доступное и комфортное жильё разным группам населения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : официальный сайт. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 23.03.2026).

2. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ // КонсультантПлюс : официальный сайт. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/ (дата обращения: 24.03.2026).

3. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 [Электронный ресурс] : решение Омского городского Совета от 21.05.2025 № 255 // Контур.Норматив : справочно-правовая система. – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=206&documentId=27806> (дата обращения: 24.03.2026).

4. Глущенко, М. Е. Анализ рынка недвижимости : учебное пособие / М. Е. Глущенко, С. В. Тарута ; Минобрнауки России, ОмГТУ. – Омск : Изд-во ОмГТУ, 2021. 109 с.

5. Омская газета : [сайт]. – URL: <https://omskgazeta.ru/rubrika/gkh/omichi-podali-3-5-tysjachi-zajavok-na-gazifikaciju-dach/> (дата обращения: 26.03.2026).

6. Омская газета : [сайт]. – URL: <https://omskgazeta.ru/all-news/ot-20-tysjach-rublej-za-fazendu-skolko-stoit-dacha-v-omske-jetoj-vesnoj/> (дата обращения: 23.03.2026).

7. РБК Недвижимость : [официальный сайт]. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/6476ec349a7947f95b62a3fa> (дата обращения: 25.03.2026).

8. EstateMedia : [сайт]. – URL: <https://www.estatemedi.ru/dom/rossijskie-semi-massovo-pereezzhayut-v-derevni/> (дата обращения: 26.03.2026).

9. URA.RU : информационное агентство. – URL: <https://ura.news/news/1053067821> (дата обращения: 26.03.2026).

10. 12 канал : [сайт]. – URL: <http://12-kanal.bonus-tv.ru/news/257987/> (дата обращения: 26.03.2026).