

Научная статья

Original article

УДК 332.14

DOI 10.55186/25880209\_2024\_8\_5\_13

**МАСТЕРПЛАНИРОВАНИЕ В СТРАТЕГИИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО  
РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ РЕСПУБЛИКИ ЧУВАШИЯ**  
**MASTER PLANNING IN THE STRATEGY OF SPATIAL DEVELOPMENT OF  
RURAL AREAS OF THE CHUVASHIA REPUBLIC**



**Ведьманова Ольга Олеговна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры градостроительства и пространственного развития, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-8411-3596>, [oovedmanova@yandex.ru](mailto:oovedmanova@yandex.ru)

**Севостьянов Анатолий Васильевич**, доктор экономических наук, профессор кафедры градостроительства и пространственного развития, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3542-0510>, [sevav39@mail.ru](mailto:sevav39@mail.ru)

**Спиридонова Анна Петровна**, ассистент кафедры градостроительства и пространственного развития, ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-8481-5445>, [annechkin@mail.ru](mailto:annechkin@mail.ru)

**Olga O. Ved'manova**, candidate of economic sciences, associate professor of the department of urban planning and spatial development, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-8411-3596>, [oovedmanova@yandex.ru](mailto:oovedmanova@yandex.ru)

**Anatoly V. Sevostiyanov**, doctor of economic sciences, professor of the department of urban planning and spatial development, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3542-0510>, [sevav39@mail.ru](mailto:sevav39@mail.ru)

**Anna P. Spiridonova**, assistant professor of the department of urban planning and spatial development, ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-8481-5445>, [annechkin@mail.ru](mailto:annechkin@mail.ru)

**Аннотация.** В данной статье обозначена важность развития собственной экономической базы на сельских территориях, что повысит уровень и качество жизни сельских жителей. Авторами проведен анализ мастер-плана стратегии пространственного развития сельских территорий на примере сельских населенных пунктов Моргаушского округа Чувашской Республики. Определены экономические, градостроительные и инфраструктурные предпосылки для развития и благоустройства туристско-рекреационного кластера на побережье Волги в районе сел Ильинка и выселок Васильевка в границах Большесундырской сельской агломерации. Приведены основные параметры исследуемого туристического комплекса. Рассчитана экономическая эффективность реализуемых проектов в рамках стратегии пространственного развития сельских территорий Чувашской Республики.

**Abstract.** This article highlights the importance of developing one's own economic base in rural areas, which will improve the standard and quality of life of rural residents. The authors analyzed the master plan of the strategy of spatial development of rural territories on the example of rural settlements of the Morgaushsky district of the Chuvash Republic. The economic, urban planning and infrastructural prerequisites for the development and improvement of the tourist and recreational cluster on the Volga coast in the area of the villages of Ilyinka and the settlement of Vasilevka within the boundaries of the Bolshesundyrskaya rural agglomeration have been determined. The main parameters of the investigated tourist complex are given. The economic efficiency of the implemented projects within the framework of the spatial development strategy of rural areas of the Chuvash Republic is calculated.

**Ключевые слова:** пространственная организация территории, мастер-план, сельские агломерации, сельский туризм, туристско-рекреационный кластер

**Keywords:** spatial organization of the territory, master plan, rural agglomerations, rural tourism, tourism and recreation cluster

В настоящее время Правительство РФ и Минсельхоз России огромное внимание уделяют планированию устойчивого развития сельской местности. Достаточно назвать «Стратегию устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года» [2] и «Порядок разработки и отбора проектов комплексного развития сельских территорий (сельских агломераций)» [4].

В развитие указанных программных документов Фондом ДОМ.РФ и Кабинетом Министров Чувашской Республики заключено соглашение о сотрудничестве в разработке стратегии пространственного развития Чебоксарской агломерации от 15.02.2023 № Ф-09/27-23. Данная Стратегия в виде мастер-плана выполнена коллективным участником под руководством ООО «Урбан Про» [3].

Мастер-план - инструмент долгосрочного стратегического планирования, который определяет концепцию будущего развития территории. Он предполагает комплексный подход к развитию территории, помогает найти баланс между интересами жителей, бизнеса, властей, инвесторов - сторон, от активности которых зависит будущее территории [6].

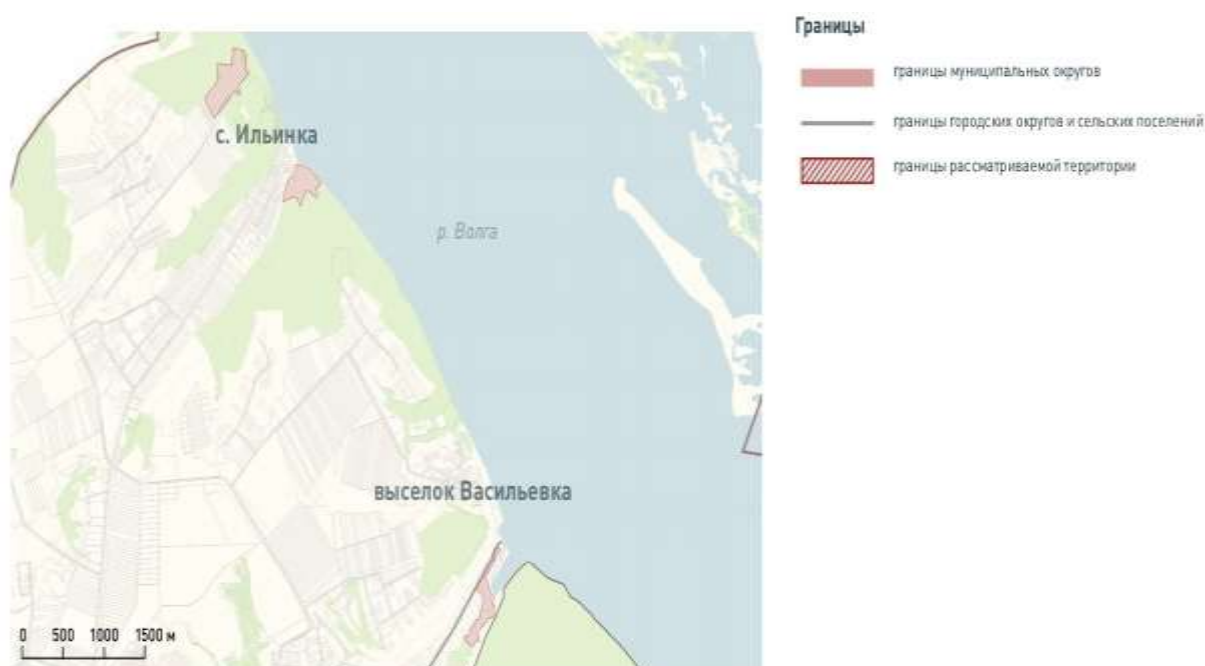
В [1] указывают на ряд традиционных и новых направлений малого бизнеса в сельской местности, которые могут развиваться в современных условиях:

- народные промыслы и ремесла;
- заготовка и переработка дикорастущих плодов и ягод, лекарственных растений и другого недревесного сырья;
- хранение, переработка и сбыт сельскохозяйственной продукции;
- заготовка и обработка древесины;
- сельский туризм;
- сельская торговля;

- бытовое и социально-культурное обслуживание сельского населения;
- и ряд других.

Остановимся на одном из достаточно успешных направлений бизнеса – туризме на сельских территориях и, в частности, в границах Большесундырской сельской агломерации Моргаушского муниципального округа Республики Чувашия. Данная сельская агломерация входит в состав Чебоксарской агломерации, которая включает в себя 6 муниципальных образований Чувашской Республики: Чебоксарский и Новочебоксарский городские округа, а также Чебоксарский, Мариинско-Посадский, Моргаушский и Цивильский муниципальные округа.

Мастер-план Чебоксарской агломерации определил одной из ключевых точек роста в границах Большесундырской сельской агломерации территорию туристического кластера площадью 35,7 га на побережье Волги в районе сел Ильинка (30 жителей в 2015 г.) и выселок Васильевка (10 жителей в 2015 г.) (рисунок 1).



**Рисунок 1. Ситуационный план размещения села Ильинка и выселка Васильевка**

**Figure 1. Situational plan of the location of the village of Ilyinka and the settlement of Vasilyevka**

Но в данном случае не численность населения определила местоположение данного туристического кластера, а природные достопримечательности Моргаушского округа Чувашской Республики: в частности, удобная бухта на территории выселка Васильевка, которая будет предназначена для стоянки маломерного флота и строительства площадки под объекты размещения (рисунок 2), а также водопад Серебряный каскад, Старейшина чувашских дубов.



**Рисунок 2. Вид на территорию проектирования**

**Figure 2. View of the design area**

На основе комплексного анализа географического пространства сел Ильинка и Васильевка, включающего природные объекты, селения, экологические и социальные объекты, инфраструктурные коммуникации определены экономические, градостроительные и инфраструктурные предпосылки для развития и благоустройства данной территории (таблица 1).

**Таблица 1. Экономические, градостроительные и инфраструктурные предпосылки развития территории**

**Table 1. Economic, urban planning and infrastructural prerequisites for the development of the territory**

| <b>Экономические предпосылки</b>                                                                                                                                | <b>Градостроительные предпосылки</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>Инфраструктурные предпосылки</b>                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Растущий спрос на внутренний туризм. Возможность привлечения отдыхающих (жителей Чувашии и прилегающих регионов)                                                | Наличие природных достопримечательностей регионального значения - водопад Серебряный каскад, Старейшина чувашских дубов. Территория хорошо известна в Чувашской Республике и уже используется как привлекательная точка для отдыха выходного дня | Возможности для размещения маломерного флота в Шешкарском заливе - удобной гавани, защищенной от ветров                                                                          |
| Яхтенный туризм на Волге развивается, но на территории Чебоксарской агломерации отсутствуют оборудованные стоянки для хранения и обслуживания маломерного флота | Наличие крупного объекта размещения отдыхающих - дом отдыха Ильинский. Обладает значительной мощностью, но требует реконструкции                                                                                                                 | Наличие удобных подъездов по автодорогам регионального и местного значения                                                                                                       |
| Рост круизного турпотока по Волге в рамках проекта «Великий Волжский путь». Возможность оборудования «зеленой стоянки» для круизных судов                       | Наличие резервных участков земель в муниципальной собственности на данной привлекательной территории, которые могут быть использованы для развития                                                                                               | Компактное расположение объектов в пешеходной доступности друг от друга. Возможность создания оборудованной экотропы как части туристического маршрута «Большая Волжская тропа». |

На рассматриваемой территории запланировано создание причалов, инфраструктуры для хранения маломерных судов, объектов размещения отдыхающих, экологических троп и оборудованных точек притяжения. Все участки объединены автомобильным, пешеходным и водным маршрутами, схема размещения которых представлена на рисунке 3.



**Рисунок 3. Ситуационный план территории туристско-рекреационного кластера**

**Figure 3. Situational plan of the territory of the tourist and recreational cluster**

Развитие туристско-рекреационного кластера на побережье Волги в районе села Ильинка и выселка Васильевка предполагает реализацию следующих проектов:

1. Реконструкция дома отдыха «Ильинский» с размещением отдыхающих в 2-4-местных номерах и отдельно стоящих индивидуальных гостевых домах. На территории предусмотрено разместить ресторан, фитнес- и оздоровительный центры, бассейн под открытым небом.

2. Обустройство парка активного отдыха, который делится на открытую зону, главным ядром которой являются спортивные площадки различного

функционала, и лесную, где организован веревочный городок и зиплайн через овраг. Также на территории парка выделена обширная территория для тихого отдыха в беседках.

3. Строительство туристического комплекса с лодочной станцией. Запланировано строительство коттеджей для сдачи отдыхающим в аренду и развитие существующей пристани. Предусмотрено размещение всей необходимой инфраструктуры для обслуживания и хранения яхт. На территории СПА-комплекса - бассейн под открытым небом и модульные бани.

4. Коттеджный поселок на 24 домовладения.

Основные параметры туристического комплекса, затратная часть всех проектов отображены в таблице 2.

Таблица 2. Основные параметры туристического комплекса

Table 2. Main parameters of the tourist complex

| Укрупненный объект                             | Мощность             | Удельная стоимость в ценах на 2024 г. | Инвестиции, млрд руб. (в прогнозных ценах) |
|------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|
| Коттеджи на продажу                            | 4 тыс. кв. м         | 93 тыс. руб./кв. м                    | 0,5                                        |
| Реконструкция дома отдыха «Ильинский»          | 400 мест             | 2 878 тыс. руб./место                 | 1,5                                        |
| Туристический комплекс с коттеджами для аренды | 10 коттеджей         | 31 млн руб./коттедж                   | 0,4                                        |
| Зона активного отдыха в д. Ильинке             | 9 га                 | 64 млн руб./га                        | 0,8                                        |
| Дноуглубительные работы                        | 400 руб./куб. м      | 20 000 куб. м                         | 0,2                                        |
| Лодочная станция с причалами                   | 2500 кв. м пирсов    | 60 тыс. руб./кв. м пирсов             |                                            |
| Теплые эллинги                                 | 30 мест для хранения | 35 тыс. руб./кв. м                    |                                            |
| СПА-комплекс                                   | 662 кв. м            | 201 тыс. руб./кв. м                   | 0,2                                        |

|                           |                                                                     |                                                                                                |     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Инженерная инфраструктура | ВиВ: +135 м3/сут.<br>Тепло и ГВС: +1,4<br>Гкал/ч Эл/эн: +518<br>кВт | ВиВ: 70 тыс.<br>руб./м3/сут. Тепло<br>и ГВС: 6,4 млн<br>руб./Гкал/ч Эл/эн:<br>17 тыс. руб./кВт | 0,1 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Общий объем инвестиций в развитие туристического комплекса составит 3,7 млрд руб. Доходная часть показана в таблице 3, она формируется за счет продажи и сдачи в аренду коттеджей, выручки санатория и СПА-комплекса. Лодочная станция по приведенным расчетам окупается за счет платы за швартование и зимнее хранение. Операционные расходы зоны отдыха покрываются за счет аренды коммерческих помещений.

Таблица 3. Доходная часть туристического комплекса

Table 3. Income of the tourist complex

| Объект                                         | Доходная часть                                       | Мощность       | Удельный доход                        |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Коттеджи на продажу                            | Продажа коттеджей                                    | 3,7 тыс. кв. м | 150 тыс. руб./кв. м                   |
| Реконструкция санатория                        | Сдача номерного фонда + дополнительное обслуживание  | 148 номеров    | 7 тыс. руб. -средняя стоимость ночи   |
| Туристический комплекс с коттеджами для аренды | Сдача в аренду коттеджей                             | 10 номеров     | 30 тыс. руб. - средняя стоимость ночи |
| Зона активного отдыха                          | Аренда коммерческих площадей + дополнительные услуги | 0,9 тыс. кв. м | 12 тыс. руб./кв. м/год                |
| Лодочная станция с пристанью и                 | Плата за швартование +                               | 200 мест       | 2 тыс. руб./место/посетителя          |

|                                |                                          |                        |                             |
|--------------------------------|------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Эллингами для зимнего хранения | дополнительные услуги по техобслуживанию |                        |                             |
|                                | Зимнее хранение судов                    | 30 мест                | 50 тыс. руб./место за сезон |
| СПА-комплекс                   | Входные билеты + SPA-услуги              | 200 посетителей в день | 4000 руб. - средний чек     |

Прогнозируется, что инвестиционный проект окупится в течение 10 лет и принесет 4,2 млрд. руб. чистой прибыли. Совокупные налоговые поступления к 2039 году составят 3,2 млрд руб. Благодаря реализации проекта будет создано 650 рабочих мест. Планируемые сроки реализации проекта — 2025–2028 годы.

Следует сказать, что еще в 2006 году похожий проект был включен в список инвестиционных проектов туристской индустрии в России. Но тогда его продвижение было заморожено Ростуризмом. В этом проекте было заинтересовано Министерство культуры Чувашии: «Учитывая активную фазу реализации инвестиционного проекта туристско-рекреационного кластера «Этническая Чувашия», в Минкультуры поступают многочисленные обращения от потенциальных инвесторов. Три укрупненных проекта «Престиж», «Фарватер» и «Волжский эксклюзив» предлагаются к реализации на территории Чебоксарского и Моргаушского районов и отвечают требованиям ФЦП «Развитие внутреннего и въездного туризма в РФ» [5]. Однако проект дальнейшего одобрения и финансирования не получил.

Ожидается, что новый проект по развитию туристического кластера на побережье Волги в районе села Ильинка и выселка Васильевка будет воплощен.

#### Список источников

1. Корбут Л.С. Малый несельскохозяйственный бизнес на селе // Экономика сельского хозяйства России. 2008. No 2. С. 40–44.
2. Об утверждении Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года [Электронный

ресурс]: распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2015 года N 151-р // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Официальный сайт Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики [Электронный ресурс] - URL.: [https:// minstroy.cap.ru](https://minstroy.cap.ru)

4. Порядок разработки и отбора проектов комплексного развития сельских территорий (сельских агломераций) [Электронный ресурс]: Утверждён Приказом Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 18 октября 2019 г. N 588 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

5. Статья в окружной интернет-газете «Правда ПФО». Игнатьев не разглядел в Волге эксклюзива от 14.10.2014 [Электронный ресурс] - URL.: <https://pravdapfo.ru/articles/ignatev-ne-razglyadel-v-volge-eksklyuziva/>

6. Статья на портале Архи.ру от 02.08.2023. Александра Сытникова: о том, что такое мастер-план и как он влияет на развитие территорий [Электронный ресурс] - URL.: <https://archi.ru/tech/99187/aleksandra-sytnikova-o-tom-chto-takoe-master-plan-i-kak-on-vliyaet-na-razvitie-territorii/?erid=LdtCKZ8sz>

### References

1. Korbut L.S. (2008). Malyi nesel'skokhozyaistvennyi biznes na sele [Small non-agricultural business in rural areas]. *Ehkonomika sel'skogo khozyaistva Rossii* [The economics of agriculture in Russia], no. 2, pp. 40-44

2. Ob utverzhdenii Strategii ustoichivogo razvitiya sel'skikh territorii Rossiiskoi Federatsii na period do 2030 goda [On the approval of the Strategy for Sustainable Development of Rural Areas of the Russian Federation for the period up to 2030]. *Rasporyazhenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii* от 2 fevralya 2015 goda N 151-r [Order of the Government of the Russian Federation No. 151-r dated February 2, 2015]

3. Ofitsial'nyi sait Ministerstva stroitel'stva, arkhitektury i zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva Chuvashskoi Respubliki [Official website of the

Ministry of Construction, Architecture and Housing and Communal Services of the Chuvash Republic]. Access mode: [https:// minstroy.cap.ru](https://minstroy.cap.ru)

4. Poryadok razrabotki i otbora proektov kompleksnogo razvitiya sel'skikh territorii (sel'skikh aglomeratsii) [The procedure for the development and selection of projects for the integrated development of rural areas (rural agglomerations)]. Utverzhden Prikazom Ministerstva sel'skogo khozyaistva Rossiiskoi Federatsii ot 18 oktyabrya 2019 g. N 588 [Approved by Order of the Ministry of Agriculture of the Russian Federation No. 588 dated October 18, 2019]

5. Ignat'ev ne razglyadel v Volge ehksklyuziva [Ignatiev did not see an exclusive in the Volga]. Stat'ya v okruzhnoi internet-gazete «Pravda PFO» [An article in the regional online newspaper «Pravda PFO»]. Access mode: <https://pravdapfo.ru/articles/ignat'ev-ne-razglyadel-v-volge-ehksklyuziva/> (accessed 14 october's 2014).

6. Aleksandra Sytnikova: o tom, chto takoe master-plan i kak on vliyaet na razvitie territorii [Alexandra Sytnikova: about what a master plan is and how it affects the development of territories]. Stat'ya na portale Arkhi.ru [Article on the Arkhi.ru portal]. Access mode: <https://archi.ru/tech/99187/aleksandra-sytnikova-o-tom-chto-takoe-master-plan-i-kak-on-vliyaet-na-razvitie-territorii/?erid=LdtCKZ8sz> (accessed 02 august 2023).

© О.О. Ведьманова, А.В. Севостьянов, А.П. Спиридонова, 2024 *International Agricultural Journal*, 2024, №5, 1488-1499

**Для цитирования:** О.О. Ведьманова, А.В. Севостьянов, А.П. Спиридонова  
Мастерпланирование в стратегии пространственного развития сельских территорий Республики Чувашия// *International Agricultural Journal*, 2024, №5, 1488-1499