

**СТРОИТЕЛЬСТВО-ФОРМИРОВАНИЕ СРЕДЫ ДЛЯ ЖИЗНИ:
ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Плотникова К.И., Шевченко А.В.

Научный руководитель: Березовская Р.Э., Фастович Г.Г.

ИСИ СФУ

Развитие Нижнего Приангарья.

Развитие Нижнего Приангарья- это создание на территории Красноярского края нового крупного промышленного района, основанного на богатейшем природно-ресурсном потенциале Нижнего Приангарья, электроэнергии и мероприятиях по развитию транспортной инфраструктуры.

Нижнее Приангарье – это регион Красноярского края, объединяющий пять районов, расположенных в нижнем течении реки Ангара и среднего участка Енисея к северу и северо-востоку от Красноярска. К Нижнему Приангарью относят Енисейский, Богучанский, Кежемский, Мотыгинский, Северо-Енисейский районы и три города — Енисейск, Лесосибирск и Козьмодемьянск. Площадь территории – около 260 000 кв. км. Численность населения – около 230 000 человек. Реального объединения районов нет. Правовых актов, подтверждающих единство Нижнего Приангарья, до сих пор не существует.

Основная цель развития Нижнего Приангарья – использование ресурсного потенциала региона для создания и развития кластера энергоемких предприятий с высокими стадиями предела в Восточной Сибири, способного внести заметный вклад в рост и диверсификацию экономики Красноярского края и России в целом. Создание новых генерирующих мощностей в Нижнем Приангарье, освоение крупных месторождений углеводородного сырья, формирует базу для строительства энергоемких многофункциональных промышленных комплексов высоких уровней глубины переработки и стратегически направлено на обеспечение энергетической и экономической безопасности Российской Федерации на длительный период.

С целью развития Нижнего Приангарья, был разработан инвестиционный проект «Комплексное развитие Нижнего Приангарья». Целью инвестиционного проекта является укрепление промышленного потенциала территорий на востоке страны (Нижнее Приангарье) на основе создания и развития транспортной и энергетической инфраструктуры, освоения природных ресурсов и строительства промышленных объектов на принципах государственно-частного партнерства.

Поначалу Нижнее Приангарье предполагалось сделать модельной территорией, на примере которой было бы ясно видно, как скоординированные инвестиции государства и частного бизнеса приводят не только к созданию новых производств, но и к повышению уровня жизни и социального развития региона. Однако итоговый вариант (программа «Комплексное развитие Нижнего Приангарья»), разработанный московским Институтом региональной политики, обслуживает уже по преимуществу интересы крупного бизнеса. Программа направлена прежде всего на удовлетворения спроса алюминиевых заводов Дерипаски в дешевой электроэнергии. Поэтому центральными объектами программы стали Богучанская ГЭС и Богучанский алюминиевый завод.

Срок реализации проекта — 2006—2015 годы.

Участники проекта:

- Корпорация развития Красноярского края;

- ОАО «Русский алюминий»;
- Федеральная гидрогенерирующая компания ОАО «РусГидро»;
- ОАО «Внешэкономбанк»;

Для создания необходимой инфраструктуры в Нижнем Приангарье и для последующего развития промышленности региона предусмотрены следующие этапы:

2007 год

- Начало строительства и реконструкции автомобильной дороги Канск - Абан - Богучаны - Кодинск:
 - завершение строительства автодороги Абан - Долгий Мост - Хандальск от Вознесенки до Хандальска;
 - начало строительства мостового перехода через р. Ангару на автомобильной дороге Богучаны - Юрубчен - Байкит в Богучанском районе Красноярского края: подготовка площадки для строительства мостового перехода.

2008 год

- Продолжение строительства и реконструкции автомобильной дороги Канск - Абан - Богучаны - Кодинск:
 - начало строительства линий электропередачи от подстанции Камала-1 до строящейся Богучанской ГЭС через пос. Карабула.

2009 год

- сдача железной дороги в эксплуатацию;
- продолжение строительства линий электропередачи от подстанции Камала-1 до строящейся Богучанской ГЭС через пос. Карабула.

2010 год

- Завершение строительства и реконструкции автомобильной дороги Канск - Абан - Богучаны - Кодинск:
 - завершение строительства линий электропередачи от подстанции Камала-1 до строящейся Богучанской ГЭС через пос. Карабула.

В создание объектов промышленности с целью освоения природно-ресурсного потенциала Нижнего Приангарья входят следующие этапы:

2006 год

- Богучанская гидроэлектростанция

2007 год

- Богучанская гидроэлектростанция (продолжение строительства гидротехнических сооружений)
- Алюминиевый завод (начало проектных и строительно-монтажных работ)
- Лесопромышленный комплекс (начало проектных работ)

2008 год

- Богучанская гидроэлектростанция
- Алюминиевый завод (строительно-монтажных работ)

- Лесопромышленный комплекс (продолжение проектных работ и подготовка территории строительства)

2009 год

- Богучанская гидроэлектростанция
- Алюминиевый завод
- Лесопромышленный комплекс (продолжение проектных работ)

2010 год

- Богучанская гидроэлектростанция (продолжение строительства гидротехнических сооружений)
- Алюминиевый завод (консервация строительства, получение проектного финансирования)
- Лесопромышленный комплекс:
- Начало строительства первого энергетического комплекса

2011 год

- Богучанская гидроэлектростанция:
пуск с 1-го по 3-й гидроагрегат
- Продолжение строительства гидротехнических сооружений
- Алюминиевый завод (возобновление строительства, продолжение строительно-монтажных работ)
- Лесопромышленный комплекс:
- начало строительства второго энергетического комплекса

2012 год

- Богучанская гидроэлектростанция:
- продолжение строительства гидротехнических сооружений
- алюминиевый завод;
- Лесопромышленный комплекс:
- запуск завода по производству пиломатериалов, клееного бруса и шпона;
- беленой крафт-целлюлозы, завода по производству химикатов

2013 год

- Богучанская гидроэлектростанция:
- завершение строительства гидротехнических сооружений;
- Алюминиевый завод:
- запуск серии электролиза N 1;
- Лесопромышленный комплекс:
- запуск завода по производству беленой крафт-целлюлозы,

2014 год

- Алюминиевый завод (продолжение строительно-монтажных работ)

2015 год

- Алюминиевый завод:
- завершение 2-го пускового комплекса 30 марта 2015 г.;
- завершение 3-го пускового комплекса 30 июня 2015 г.;
- завершение 4-го пускового комплекса 30 декабря 2015 г.;
- завершение строительства, выход на полную мощность;

Все земельные участки нижнего Приангарья уже отнесены к той или иной категории земель по их целевому назначению. Однако в связи с необходимостью осуществления нового жилищного и промышленного строительства, проведения дорог и коммуникаций, расширения границ населенных пунктов возникает потребность в изменении целевого назначения уже утвержденных категорий земли для реализации указанных целей. Механизмом реализации этих потребностей выступает институт перевода земель из одной категории в другую. В результате промышленного развития, размещения объектов капитального строительства разного назначения, изменений территорий населенных пунктов в проекте развития Приангарья, будет происходить поэтапное изменение границ земель. Включающие в себя семь этапов развития.

1. Увеличение площади земель населенных пунктов.

Расширение территории населенных пунктов района (с. Богучаны, п. Таёжный, п.Гремучий, п. Красногорьевский и п.Раздолинск) происходит преимущественно за счет земель лесного фонда, значительно меньше - сельскохозяйственного назначения и земель запаса. Развитие населенных пунктов должно осуществляться по разработанной и утвержденной градостроительной документации (генеральными планами населенных пунктов). Перевод прилегающих земель других категорий в земли населенных пунктов должен производиться в соответствии с земельным законодательством.

2. Увеличение площади земель промышленности и иного специального назначения.

Расширение данной категории земель планируется в основном за счет развития транспортной инфраструктуры (строительства новых автомобильных и железных дорог), объектов энергетики (Богучанской и Мотыгинской ГЭС), линий электропередачи, трубопроводов, объектов инженерной инфраструктуры, строительства предприятий и др.

Расширение земель промышленности произойдет в основном за счет перевода земель лесного фонда в земли промышленности. Потребности под перспективное развитие территории для строительства составляет не менее 4000 га (В том числе Богучанский алюминиевый завод – 420 га, Лесоперерабатывающий комплекс в Ярках – порядка 400 га). По мере отводов, баланс земель промышленности должен уточниться.

3. Увеличение площади земель водного фонда.

Расширение данной категории земель происходит в результате строительства Богучанской и Мотыгинской ГЭС.

Проектируемая площадь затопления по Богучанской ГЭС составляет 149,4 тыс. га, из них сельскохозяйственные угодья занимают площадь 25,2 тыс.га, лесные угодья - 113,1 тыс.га. Проектируемая площадь затопления Мотыгинской ГЭС составляет 45,9 тыс.га.

4. Уменьшение площади земель населенных пунктов.

В связи со строительством Богучанской и Мотыгинской ГЭС и как результат - в связи с частичным затоплением, происходит уменьшение площадей таких населенных пунктов как: Новое Болтурино, Новое Проспихино, Селенгино, Таежный, Дворец, Каменка, Ангарский, Артюгино, Манзя, Нижнетерянский.

Населенные пункты Паново, Верхняя Кежма, Новая Кежма, Кежма, Косой Бык, Недокура, Болтурино, Проспихино, Временный, Усольцево, Аксёново полностью планируются под затопление.

5. Уменьшение площади земель лесного фонда.

Уменьшение площади земель лесного фонда также связано с затоплением, планируемым в результате строительства Богучанской и Мотыгинской ГЭС.

6. Увеличение площади земель лесного фонда.

В состав земель лесного фонда должны быть включены участки лесов, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения (бывшие сельские леса).

7. Сокращение земель сельскохозяйственного назначения произойдет за счет перевода части этих земель в земли других категорий, преимущественно – в земли водного фонда, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли лесного фонда (лесные угодья – бывшие сельские леса).

Таким образом мы видим, насколько целесообразно развитие неосвоенных территорий Сибири, с точки зрения и использования, получения прибыли и улучшение экономического состояния края.

Так же было рассмотрено развитие проектнонаправленных на развитие территории Ангаро-Енисейского кластера. Развитие именно этого региона с точки зрения инвестиционной привлекательности. В ходе изучения проекта мы рассмотрели, его разноотраслевой проект с объемом инвестиций более 270 млрд руб. Примерно пятую часть расходов которого берет на себя государство. «Развитие Нижнего Приангарья» — крупнейший инвестпроект на территории Красноярского края, реализуемый в рамках частно-государственного партнерства. Это один из первых инвестиционных проектов в России, получивший поддержку Инвестиционного фонда Российской Федерации.

Список используемой литературы.

1. Плотина. Нет. URL: <http://www.plotina.net/experts/burmatova/> (дата обращения 01.04.2014)
2. Нижнее Приангарье. URL: <http://npriangarie.ru/2012/1241/> (дата обращения 02.04.2014)
3. Советское Приангарье. URL: <http://sp-gazeta.ru/category/nizhnee-priangarie/>(дата обращения 01.04.2014)
4. Красноярский край. Территория Развития. URL: <http://passport.krskstate.ru/investment-projects/nizhnee-priangarie-1/> (дата обращения 01.04.2014)
5. РусГидро. URL: <http://www.rushydro.ru/press/news/26148.html>(дата обращения 05.04.2014)