

небольшие по площади участки луговых земель зарастают кустарником и мелколесьем.

Подводя итог можно утверждать, что в течении анализируемого периода существенных изменений в структуре земельного фонда Могилевской области не произошло. В связи с вовлечением в разработку неиспользуемых земель за период с 2010 по 2015 годы произошло увеличение площади некоторых видов сельскохозяйственных земель. Исходя из проведенных исследований, можно сделать вывод о возможности наращивания производственных площадей.

#### Литература

1. Государственный земельный кадастр Республики Беларусь (по состоянию на 1 января 2016 года) / Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. – Минск, 2016. – 63 с.
2. Интернет-портал [Электронный ресурс] / Сельское хозяйство (агрономия, земледелие, овощеводство). – Режим доступа: <http://selo-delo.ru/ekonomika-skx/22-ekonomika-i-organizatsiya-selskokhozyajstvennogo-proizvodstva?start=8>. – Дата доступа: 11.12.2016 г.

### К ВОПРОСУ ВЫДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ (СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Н.А. Старицына<sup>1</sup>, И.А. Старицына<sup>2</sup>

<sup>1</sup>ГОУ СО Уральский колледж им. И.И. Ползунова, г. Екатеринбург, Россия

<sup>2</sup>ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, г. Екатеринбург, Россия

Согласно генеральному плану развития города Екатеринбурга к 2025 году 40 % нового строительства будет составлять малоэтажная застройка. В эту концепцию хорошо вписывается выделение бесплатных земельных участков под индивидуальное жилищное строительство льготным категориям граждан [3]. В 2015 году земельные участки под эти нужды выделялись только в г. Красноуфимске и в п. Бобровка Сысертского района [6]. В 2016 году произошли положительные изменения в географии этой проблемы. Участки под ИЖС для льготников были выделены в пригородах города Екатеринбурга [4]. Земельные участки выделены в пригородах мегаполиса, в не самых выгодных для проживания населённых пунктах, которые на данный момент входят в состав муниципального образования город Екатеринбург (рис.), но находятся на некотором удалении от основных объектов инфраструктуры.

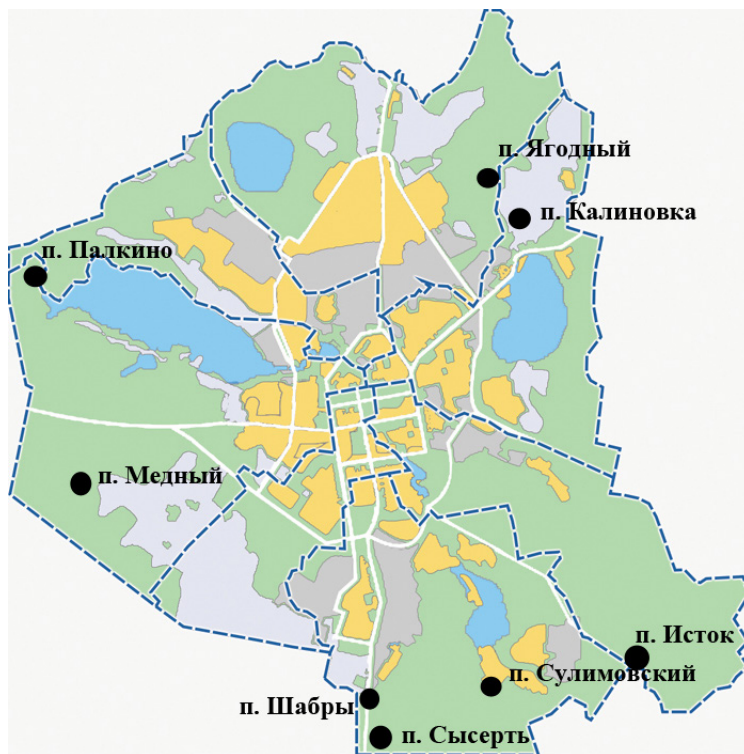


Рис. Расположение населённых пунктов, в которых выделяются бесплатные земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в МО г. Екатеринбург.

Интересным вариантом является п. Калиновка, но он имеет ряд недостатков. Этот посёлок расположен на северо-восточной окраине мегаполиса. Маршрут единственного автобуса проходит по ул. Проезжей, которая

соединяет г. Екатеринбург с его городом-спутником Берёзовским. Данная автомагистраль не имеет полноценного дублёра, поэтому ежедневно перегружена, и стоит в пробках. В посёлке есть школа, детский сад, учреждение СПО, военная часть, магазины. Большая часть посёлка застроена малоэтажными жилыми домами, но есть и многоэтажная застройка. Новые участки под ИЖС выделены в полях, то есть не имеют подвода коммуникаций и другой инфраструктуры.

Наиболее пригодные для строительства участки находятся в п. Исток. Участки выделены вдоль существующих улиц, рядом уже построены жилые дома. При строительстве на этих участках подвод коммуникаций произойдёт намного быстрее. Однако, п. Исток достаточно удалён от г. Екатеринбурга, общественный транспорт соединяет его с микрорайоном Химмаш. Соответственно, до центра мегаполиса на общественном транспорте добираться 1,5 – 2 часа в будний день, большую часть времени этот маршрут загружен из-за пробок. Выбирая такой участок под застройку желательно быть владельцем личного автотранспорта, чтобы иметь возможность выбирать альтернативные возможности въезда в г. Екатеринбург, например, используя кольцевую автодорогу.

Всего 2 земельных участки из перечня, в котором представлено 147 объектов, выделено в п. **Ягодный**. Этот посёлок находится недалеко от п. Садовый, а тот соответственно от г. Верхняя Пышма. В 2000-ых годах эта территория стала активно застраиваться коттеджами, соответственно проведены все коммуникации и проложены дороги, идеальное место для строительства ИЖС. Интересно, что участки выделены не на окраине посёлка, как это обычно делается в полях, а посреди уже застроенной территории.

Большое количество участков выделено в п. Шабры, п. Сулимовский (бывший Сулимовский торфяник), п. **Сысерть** [5]. По карте видно, что все они являются юго-западным пригородом г. Екатеринбурга. Это территории с преобладанием малоэтажной застройки, к мегаполису были присоединены в 2000-ых, когда активно стал продвигаться проект «Большой Екатеринбург». В советские годы это были площади, занятые дачными и садоводческими товариществами. Сейчас рядом с советскими дачами разрастаются коттеджные посёлки. Юго-западная окраина мегаполиса граничит с Сысертским районом, это один из наиболее благоприятных для жизни и экологически чистый район [1, 2]. Именно в юго-западной части муниципального образования город Екатеринбург в настоящее время активно ведётся коммерческая коттеджная застройка.

Политика государства в области ИЖС, однозначно свидетельствует о том, что эту сферу нужно развивать, но при этом вся экономическая нагрузка по строительству и подведению коммуникаций, разработке проекта ложится непосредственно на собственников. Ни один коммерческий проект коттеджного посёлка не будет введён в эксплуатацию пока не пройдёт все согласования. В таком проекте разрабатывается планировка улиц, количество жителей, варианты подвода коммуникаций, и только после этого начинается застройка территории. Выделением бесплатных земельных участков под ИЖС занимается только Министерство управления государственным имуществом Свердловской области (МУГИСО), но к этой работе должны иметь непосредственное отношение специалисты отдела архитектуры города. Только они в состоянии разработать полноценный проект, в том числе и по подводу коммуникаций. Бесплатные участки под ИЖС нужно не просто выделять льготным категориям граждан и бросать их на произвол судьбы с этими участками. Необходимо «вести» нового собственника дальше, предоставлять проект, сопровождать этапы строительства и оформления, не контролировать, а оказывать всестороннюю помощь и поддержку. Специалисты МУГИСО, выделив льготнику участок под ИЖС, должны сразу же передать всю информацию по участку в отдел архитектуры. Там могут помочь собственнику встать на очередь по подведению коммуникаций, передать документы в МФЦ для оформления прав на новое строение. На начальном этапе должны провести совместную работу специалисты МУГИСО и отдела архитектуры. Только после разработки детального проекта будущей застройки, с учётом всей инженерной инфраструктуры, и сроков её реализации, участки можно предоставлять людям. На сегодняшний день, некоторые собственники не в состоянии оплатить подвод коммуникаций и вынуждены продавать или отказываться от выделенных им участков. Не так много желающих строить дом, в котором неизвестно появятся ли когда-нибудь вода, свет и газ.

#### Литература

1. Гусев А.С., Цапаев Н.А., Беличев А.А. Биологическая активность почв с различным уровнем загрязнения тяжелыми металлами. // Коняевские чтения. Сборник статей всероссийской научно-практической конференции. Уральская государственная сельскохозяйственная академия. – 2006. – С. 311 – 314.
2. Гусев А.С. Некоторые показатели мониторинга земель техногенно-загрязнённых территорий. // Коняевские чтения. V Юбилейная Международная научно-практическая конференция. – 2016. – С. 38 – 39.
3. Капицкий В.Н. Порядок регистрации прав на земельные участки. // Актуальные проблемы развития биотехнологий Сборник материалов международной научно-практической конференции. – 2013. – С. 82 – 87.
4. Олейников Ф.А., Вашукевич Н.В. Основное содержание государственной кадастровой оценки земель. // Молодежь и наука. – 2016. – № 6. – С. 28.
5. Старицына И.А., Вашукевич Н.В., Старицына Н.А. Проблемы развития сельскохозяйственных территорий Свердловской области. // Островские чтения. – 2016. – № 1. – С. 557 – 564.
6. Старицына И.А., Старицына Н.А. Проблемы рационального использования земель под индивидуальную жилую застройку (Свердловская область) // В книге: АГРАРНАЯ НАУКА - СЕЛЬСКОМУ ХОЗЯЙСТВУ Сборник статей в 3 книгах. ФГБОУ ВО «Алтайский государственный аграрный университет». – 2016. – С. 440 – 442.