

УЧЕТ ВЛИЯНИЯ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПРИ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ОБОСНОВАНИЕ, ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

Татьяна Васильевна Межуева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры цифровой экономики и менеджмента, тел. (383) 361-01-24, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Екатерина Сергеевна Пичуева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (913)808-76-52, e-mail: esp24@inbox.ru

В статье приведено обоснование включения фактора влияния зон с особыми условиями использования территорий в состав ценообразующих факторов и проанализированы основные проблемы, возникающие в процессе оценки земельных участков, расположенных в указанных зонах.

Ключевые слова: земельные участки, зоны с особыми условиями использования территорий, ограничения (обременения) прав, оценочная деятельность, ценообразующие факторы

CONSIDERATION OF THE IMPACT OF USE-RESTRICTED ZONES IN THE LAND VALUATION PROCESS: RATIONALE, MAIN PROBLEMS AND SOLUTIONS

Tatyana V. Mezhujeva

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Digital Economy and Management, phone: (383)361-01-24, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Ekaterina S. Pichueva

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (913)808-76-52, e-mail: esp24@inbox.ru

The article substantiates the inclusion of the influence factor of use-restricted zones in the composition of price factors and analyzes the main problems that arise in the process of evaluating land plots located in these zones.

Keyword: land plots, use-restricted zones, restrictions (encumbrances) of rights, valuation activities, price factors

Введение

Земля и земельные участки как незаменимое средство производства и территориальный базис, на котором находится остальная недвижимость, нуждаются в объективной и адекватной экономической оценке. В связи со специфическим ха-

рактором землепользования в зонах с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) фактор наличия таких зон на территории земельных участков вместе с перечнем ограничений, влияющих на хозяйственную деятельность в их границах, должен включаться оценщиками в состав ценообразующих факторов.

Проблема учета фактора влияния ЗОУИТ при определении стоимости земельных участков представляет особую сложность, прежде всего, потому что отсутствуют официальные методики, позволяющие учитывать данный фактор при определении как рыночной, так и кадастровой стоимости.

Цель исследования: обосновать необходимость учета фактора влияния зон с особыми условиями использования территорий при определении стоимости земельных участков и обозначить основные проблемы, возникающие при оценке земельных участков в ЗОУИТ.

Объект исследования: система оценки земель в России.

Предмет исследования: ценообразующий фактор – наличие ЗОУИТ на территории земельного участка.

Методы и материалы

При выявлении особенностей предмета исследования использована нормативно-правовая база, регулирующая правоотношения по использованию земельных участков, расположенных в ЗОУИТ, законодательство в области оценочной деятельности, отчеты по оценке земельных участков, а также труды авторов по рассматриваемой проблематике.

В процессе выполнения исследования применены такие методы, как: анализ, синтез, обобщение, индукция, дедукция, сопоставление и др.

Результаты

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации [1] зоны с особыми условиями использования территорий – это охранные и санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия и защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Установление, изменение и прекращения существования ЗОУИТ регулируется главой XIX Земельного кодекса Российской Федерации [2] (далее – ЗК РФ). ЗК РФ предусматривает установление 28 видов ЗОУИТ в целях защиты населения, охраны окружающей среды, обеспечения сохранности и безопасной эксплуатации технических и других охраняемых объектов.

На основании пункта 2 статьи 104 ЗК РФ в границах ЗОУИТ устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, и ограничивают или запрещают размещение и использование объектов недвижимости, а также использование земельных участков для осуществления видов деятельности, которые несовместимы с целями установления ЗОУИТ.

Например, согласно Правилам установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 [3], в санитарно-защитных зонах не допускается размещение жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха и оздоровления детей, зон рекреационного назначения и ведение садоводства.

Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 [4], в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе: проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к таким объектам; строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений без письменного решения о согласовании сетевых организаций и т.д.

Исходя из вышеизложенного следует, что расположение земельного участка полностью или частично в границах ЗОУИТ накладывает определенные ограничения на правомочие пользования таким земельным участком, что не позволяет его собственнику и иным правообладателям в полной мере реализовывать свои права (рис. 1) [5, с. 84].



Рис. 1. Негативные последствия для правообладателя земельного участка, обремененного ЗОУИТ

Указанные обстоятельства снижают уровень ценности земельного участка, стоимостной эквивалент которой определяется в процессе проведения оценки. Это является достаточным обоснованием для включения фактора влияния ЗОУИТ в состав ценообразующих факторов при экономической оценке земельных участков.

Необходимость учета влияния ЗОУИТ на стоимость земельных участков согласуется с требованиями к проведению оценки недвижимости, которые установлены Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 [6] (далее – ФСО № 7). В разделе IV ФСО № 7 определен состав задания на оценку, в котором, в числе прочего, должна быть указана информация об учитываемых при оценке правах и ограничениях (обременениях) этих прав. Кроме того, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав рекомендуется использовать в качестве элемента сравнения при выборе объектов-аналогов в сравнительном подходе к оценке недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 статьи 56 ЗК РФ ограничения использования земельных участков в ЗОУИТ являются ограничением прав на землю. Таким образом, сведения о расположении земельного участка в ЗОУИТ и перечень конкретных ограничений его использования должны быть отражены в задании на оценку и учтены на всех последующих этапах процесса оценки, в частности при исследовании рынка недвижимости, анализе наиболее эффективного использования и в случае применения сравнительного подхода к оценке.

Обсуждение

В теории и практике оценочной деятельности тема учета ограничений при определении стоимости объектов недвижимости, расположенных в ЗОУИТ, мало изучена. В большинстве случаев факт наличия в границах земельного участка ЗОУИТ попросту игнорируется оценщиком, в связи с чем возникает вопрос об объективности результатов такой оценки.

Основная сложность учета ЗОУИТ заключается в разобщенности нормативно-правовых актов, определяющих их правовой статус. Согласно статье 106 ЗК РФ в отношении каждого вида ЗОУИТ (за исключением тех, что возникают в силу федерального закона) Правительством РФ утверждается свое положение, в котором содержится, в том числе перечень ограничений использования земельных участков в границах указанных зон. Таким образом, в настоящее время существует как минимум 28 различных законов и подзаконных актов, связанных с регламентом функционирования ЗОУИТ.

Стоит отметить, что в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [7] сведения о ЗОУИТ должны быть включены в реестр границ в составе Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). ЕГРН представляет собой практически единственный ресурс, аккумулирующий всю совокупность графической и текстовой информации о местоположении и регламенте всех видов ЗОУИТ, в

частности об их наложении на другие объекты кадастрового учета: земельные участки и объекты капитального строительства (рис. 2). К тому же, законодательством предусмотрено обязательное внесение сведений в ЕГРН обо всех ЗОУИТ, установленных на территории РФ, до 01.01.2022 года.



Рис. 2. Отображение ЗОУИТ на публичной кадастровой карте

Заключение

Несмотря на наличие практически полностью укомплектованной базы данных о ЗОУИТ, среди участников рынка недвижимости наблюдается низкая осведомленность как о самом факте существования ЗОУИТ в границах земельных участков, так и о негативных последствиях такого местоположения. Причиной такого незнания служит отчасти то, что множество земельных участков были образованы еще до разработки вышеуказанных нормативно-правовых актов, а в некоторых случаях – и до установления на местности самих ЗОУИТ. Как следствие, аналитика рынка по учету влияния различных видов ЗОУИТ на стоимость земельных участков и других объектов недвижимости на основе реальных сделок пока не сформировалась [8, с. 21].

Задачи методического обеспечения оценки стоимостного эквивалента ограничений, устанавливаемых в ЗОУИТ, в настоящее время также не решены. Раз-

работкой методик учета влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость земельных участков занимались такие исследователи, как: Круглякова В.М. [8], Быкова Е.Н. [9], Сутягин В.Ю. [5], Антропов Д.В., Варламов А.А., Кретинин К.В. и др. Однако соответствующие официальные методические указания на данный момент не утверждены и не разрабатываются.

Рассмотренные выше проблемы учета ЗОУИТ при оценке земельных участков являются самыми основными и наиболее глобальными, однако их полный перечень не ограничивается представленными. Повышение качества исследований по определению стоимости земельных участков прежде всего будет обеспечено правильным использованием современной нормативно-правовой базы земельного и градостроительного законодательства [8, с. 19]. При составлении задания на оценку и описании объекта оценки в отчете об оценке должна учитываться следующая информация о земельном участке:

- передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) прав;
- вид разрешенного использования земельного участка в соответствии со сведениями ЕГРН и его фактическое использование;
- расположение земельного участка полностью или частично в границах ЗОУИТ, анализ влияния ограничений, устанавливаемых в таких зонах, на фактическое и разрешенное использование земельного участка.

В целях формирования рыночной аналитики по учету влияния ограничений, установленных в ЗОУИТ, на цены сделок с соответствующими земельными участками рекомендуется предусмотреть ряд следующих организационно-правовых и экономических мер [9, с. 165]:

- информирование участников рынка недвижимости о наличии или отсутствии ЗОУИТ в границах земельных участков;
- координирование и установление границ ЗОУИТ на местности;
- подготовка документов для государственного кадастрового учета ЗОУИТ и внесение сведений о них в ЕГРН;
- предоставление налоговых льгот для правообладателей земельных участков, обремененных ЗОУИТ;
- проведение рыночной и кадастровой оценки земель с учетом ЗОУИТ.

В обязательном порядке требуется подготовка и закрепление на законодательном уровне научно обоснованной методологии расчета рыночной и других видов стоимостей на основе учета влияния ЗОУИТ для обязательного применения профессиональными оценщиками в процессе оценки земельных участков и других объектов недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Российская газета. – 2004. – № 290.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
3. Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон: постановление Пра-

вительства РФ от 03.03.2018 № 222 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 11. – Ст. 1636.

4. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон: постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – № 10. – Ст. 1220.

5. Сутягин В. Ю. Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка // Имущественные отношения в РФ. – 2017 – № 12. – С. 82-98.

6. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/ (03.05.2021)

7. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Российская газета. – 2015. – № 156.

8. Круглякова В. М. Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий – особенности учета и его методическое обеспечение // Вопросы оценки. – 2020 – № 3. – С. 17-25.

9. Быкова Е.Н. Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика: монография. – СПб.: Лань. – 2018. – 240 с.

© Т. В. Межуева, Е. С. Пичуева, 2021