

Санкт-Петербургский Научно-методический Совет по оценке

## УЧЕТ ОБРЕМЕНЕНИЙ И СЕРВИТУТОВ В ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ

Методические рекомендации СПб НМСО для практикующих оценщиков.  
Приняты 25 февраля 2021 г.

*Рассматриваются вопросы учета обременений и сервитутов при оценке материальных и нематериальных активов. Обсуждаются виды явных и неявных обременений недвижимости – земельных участков, зданий, строений, сооружений, а также объектов движимого имущества, машин, оборудования и нематериальных активов. Даются рекомендации по выявлению неявных обременений, и их учете при оценке стоимости. Изложена краткая информация о Государственной программе создания до 2025 г базы данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) всех охранных и защитных зон, зарегистрированных на территории Российской Федерации.*

### 1. Введение.

Исследования и опросы показывают, что практически все российские оценщики знают, что ограничения прав владения и обременения снижают стоимость, а сервитуты повышает стоимость объекта, в пользу которого они установлены.

Что вызывает затруднения оценщиков и ведет к ошибкам в оценке?

- Во-первых, **неполное/неточное знание видов обременений, характерных для тех или иных объектов недвижимости**. Как результат - многие оценщики «не видят» многих очевидных обременений и не учитывают их при анализе объектов оценки.
- Во-вторых, что очень распространено, оценщики не знают где **искать информацию** об обременениях и сервитутах в отношении данного объекта, как убедиться в их наличии или отсутствии?
- В-третьих, оценщики часто не знают **на каких условиях** действуют обременения или сервитуты, когда и как можно от них «избавиться», или наоборот, - «оформить». Это особенно важно знать при оценке залогов и арендованной недвижимости.

- В-четвертых, оценщики повсеместно затрудняются **при оценке** рыночной и других видов стоимости объектов с обременениями и сервитутами.

Далее рассматриваются эти четыре группы практических вопросов, вызывающих затруднения у оценщиков, а у теоретиков – обсуждения и споры. Обратите внимание, что далее употребляются определения: **явные** (зарегистрированные, оформленные), и **неявные, очевидные и неочевидные** обременения, которые впервые вводятся и объясняются далее.

## **2. Обременения и сервитуты объектов недвижимости.**

На российских сайтах интернета вы можете прочитать, что если право собственности на недвижимость ничем не ограничено, то обременений у такого объекта нет. Это неверное утверждение. Права на недвижимость всегда и везде ограничены очень многим: государственными и местными законами, нормативами, стандартами, писаными и обычными правами других людей и организаций, наконец, окружением, природными условиями и законами природы. Однако не все ограничения прав и возможностей владельца объекта оценки относятся к обременениям. Другое мнение оценщиков из интернета: «права третьих лиц.. на объект .. называются обременением», что также не совсем верно, так как многие виды обременений никак не связаны с «правами третьих лиц».

Возникают вопросы – какие из ограничений прав и возможностей обращения с объектом недвижимости являются обременениями? Какие особенности объектов и ограничения в использовании обременениями не являются? Как найти все обременения объекта оценки? Как оценивать объекты оценки с обременениями?

### **2.1. Официальные определения.**

Обременения и сервитуты в отношении земельных участков и объектов недвижимости известны с глубокой древности. В РФ эти понятия возродились после 1992 г с введением частной собственности на землю и недвижимость [1,2,3,4]. Как правовые понятия они определены в статье 1 федерального закона №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (последняя редакция 2017 г). А именно :

**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих

правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);

**Сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

В Гражданском Кодексе РФ применительно к объектам слово *обременение* употребляется неоднократно в прямом значении, как некое нетипичное негативное обстоятельство, затрудняющее условие или ограничение, от которого невозможно или трудно избавиться<sup>1</sup>.

*Сервитут* определяется статьей 274 ГК РФ как «право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)», что, как видим, несколько расходится с определением в №122-ФЗ.

ФСО-7 «Оценка недвижимости» упоминает обременение в двух местах:

- Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать (...) права, учитываемые при оценке объекта оценки, *ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.*
- (...) для сравнения объекта оценки с другими обычно используются следующие элементы сравнения: (...) передаваемые имущественные права, *ограничения (обременения) этих прав;*

Многочисленные российские интернет-сайты «по недвижимости» упоминают обременения и сервитуты просто перечисляя некоторые без всякой системы, упоминая при этом, что они возникают а) в силу закона; в)по соглашению сторон с)по решениям органов исполнительной и судебной власти.

## **2.2 Комментари. Предлагаемые определения.**

Очевидно, что понятие *обременения* объектов недвижимости в наших законах определено неудовлетворительно, что прямо отмечается в [3,6]. В стандартах оценки это понятие также не определено. Из текста ГК следует, что, например, особенности грунтов и местоположения, соседство, климат, уровень сейсмоопасности и прочие обстоятельства, «стесняющие права обладателя» недвижимости, являются обременениями. Однако по закону №122-ФЗ, это не обременения, поскольку они не установлены законом или уполномоченными органами. Но и большинство

---

<sup>1</sup> См. толкование слова *Обременение* в википедии.

«установленных законом или уполномоченными органами стесняющих условий и запрещений», тоже не относятся к обременениям, например, категория земли, вид разрешенного использования объекта недвижимости (ВРИ), правила землепользования и застройки (ПЗЗ), высотный регламент и коэффициенты застройки (см. для примера Приложение 1). В Законе №122-ФЗ употреблена неудачная формулировка обременений как установленных законом ограничений, «стесняющих .. права собственности.... на конкретный объект». Но, например, ПЗЗ, как правило, существенно стесняют права землепользования, однако не являются обременениями, хотя действуют на все конкретные участки данной зоны регулирования застройки. Вероятно, законодатель имел в виду законы и нормы, установленные только для определенного, «конкретного» участка или объекта. Но такая формулировка противоречит основам права – закон или норма не может устанавливаться для отдельного лица или объекта.

Поясним существо проблемы на примере анализа земельных участков. Права землепользования и застройки в стране регулируют: Гражданский Кодекс (ГК), Земельный Кодекс (ЗК), Градостроительный кодекс (Гр.К), отчасти – Водный кодекс (ВК), а также Строительные (СНиП) и Санитарные (СанПиН) нормы и правила (далее будем называть совокупность этих документов – **«базовым блоком»**).

Использование территорий повсюду в мире регулируется нормами, правилами, строгими ограничениями. Напомним, что согласно Земельному Кодексу каждый участок на территории страны отнесен к одной из семи *категорий*, в зависимости от нахождения в определенной территориальной зоне и разрешенным видам использования.

Планировочная документация, регулирующая землепользование и застройку, разрабатывается и утверждается на нескольких уровнях: вне городов - это *Схемы территориального планирования* муниципального района (Статья 19 ГрК РФ), и *Генеральный план* поселения, города, городского округа или муниципального образования (Статья 23 ГрК РФ). На основе Генерального плана разрабатываются *схемы зонирования* территории и *Правила землепользования и застройки* (ПЗЗ), которые не могут назначаться для отдельного участка – только для группы кварталов, квартала или группы участков, выделенных в Зоны Регулирования Застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) (ГрК РФ Глава 4. Градостроительное зонирование).

Далее, для планировочного района или группы кварталов разрабатывается и утверждается *Проект планировки территории* (ППТ, Статья 42 ГрК РФ), для

микрорайона или квартала – *Проект межевания территории* (ПМТ, Статья 43 ГрК РФ), в котором выделяются общественные зоны (улично-дорожная сеть, трассы инженерных коммуникаций, зоны озеленения и рекреации) и «красные линии» фактических или возможных границ участков частной собственности.

Для отдельного участка по заявке собственника на основе этой документации разрабатывается *Градостроительный план земельного участка* – ГПЗУ, (Статья 57.3 ГрК РФ), содержащий подробную информацию, необходимую собственнику и архитектору для планирования и проектирования застройки участка. ГПЗУ является официальным разрешением на проектирование. Он содержит информацию обо всех обременениях, сервитутах и зонах участка с особыми условиями землепользования (см. пп. 9-15 указанной статьи ГрК РФ).

Если для оцениваемого участка разработан ГПЗУ, и этот документ доступен оценщику, то он явно содержит почти все обременения и сервитуты данного участка<sup>2</sup>, а также подробную информацию об участке и всех параметрах и условиях его возможной застройки. В этом случае оценщику остается только проверить наличие арендаторов, залоги (выписка из ЕГРН) и возможные «наложения» санитарно-защитных зон соседних предприятий на территорию участка<sup>3</sup>.

Если же ГПЗУ отсутствует (наиболее частый случай при оценке), то оценщику нужно знать, что перечисленные градостроительные документы «базового блока» определяют основные параметры разрешенного использования и застройки каждого участка территории, а также многие «стеснения и ограничения» права собственника по распоряжению своим конкретным участком.

Те из них, которые относятся ко всей ЗРЗ или ко всему кварталу, не являются обременениями (в отличие от формулировки 122-ФЗ), а характеризуют т.н. «родовые», или «типологические» признаки объекта (см. пример - Приложение 1). Как упомянуто выше, в ту же типовую группу корректных аналогов этой зоны регулирования застройки ЗРЗ, согласно базовым принципам права, входят еще не менее нескольких участков, а как правило, целые кварталы или территории этой же зоны ЗРЗ.

**Но те ограничения и нормативы, порождаемые документами «базового блока», которые могут действовать только на часть территории участка, на его подземную или надземную часть или их элементы, относятся к обременениям. Это не могут быть документы ГК, ЗК и ГрК, поскольку элементами их регулирования**

---

<sup>2</sup> «Почти», так как он не обязан содержать информацию о залогах, незарегистрированных сервитутах и СЗЗ соседних предприятий и близлежащих инженерных сетей (см [3,6,7]).

<sup>3</sup> Наиболее надежный способ проверки – визит к районному архитектору, а после 2025 г – выписка ЕГРН.

являются объекты не менее участка. А вот остальные законы и нормативные документы «базового блока» - Водный Кодекс, СНиП и СанПиН, плюс ведомственные нормативы, регулирующие охранные и защитные зоны инженерных сооружений и памятников истории и культуры (Ростехнадзор, Минстрой, Минкультуры), - порождают зоны ограничений землепользования и застройки, называемые с 2018 года «зонами особых условий использования территорий» - ЗОУИТ, определения которых включены в ст.1 ГрК и в гл. 19 ЗК РФ [6,13]. Если земельный участок и здание целиком или частично попадает в границы таких зон, то регламенты таких зон порождает конкретные обременения – запреты или ограничения строительства, требования размещения специальных сооружений и пр.

Может показаться, что включение объекта недвижимости в список охраняемых памятников истории и культуры является «законом для одного объекта», но это не так. Объявление объекта памятником делается на основании общих норм и законов, и должно быть обосновано в соответствии с установленными общими критериями отнесения объектов к числу охраняемых памятников.

**Выводы.** Если территорию участка или ее часть накрывает зона охраны исторического памятника, и/или санитарно-защитная зона транспортной магистрали, газопровода, теплотрассы, ЛЭП, водоохранная зона водного объекта, СЗЗ соседнего предприятия, то у этого участка появляется «персональное» обременение. Такое обременение не было специально установлено каким-либо законом или судебным решением для данного участка, не является «правом третьих лиц», но возникло в результате действий законов и норм, регулирующих охрану природных и водных объектов, памятников истории, линейных и стационарных инженерных объектов, а также защиту людей и окружающей среды от опасных объектов.

**Все сервитуты, договорные или установленные судом, как и все обременения, в противоположность утверждению закона 122-ФЗ, порождаются «персональными» особенностями истории, местоположения участка и решениями его собственника, подпадающими под действие ограничений и условий использования, установленных законами и нормативами**

\* обременение в форме залога или аренды – результат решений собственника;

\* арест по суду, ограничение оборота, залог в силу неуплаты налога - последствия действий/бездействий собственника;

\* наличие охранных и защитных зон на территории участка -

следствия местоположения и конфигурации границ участка;

\* охранный свидетельственный/обязательственный - следствие истории данного объекта, объявленного памятником природы, истории, культуры;

\* сервитут частный или публичный – результат местоположения и решения собственника, суда или местной администрации.

Предлагается следующее определение обременений и сервитутов.

**Обременение** - особое условие использования объекта оценки, ограничивающее права его владельца более, чем установлено для большинства его аналогов. Обременения объекта недвижимости порождаются индивидуальными особенностями его истории, местоположения, соседства, конфигурации границ, решениями его собственника или суда, подпадающими под действие ограничений и условий, установленных законами и нормативами, регулирующими использование строений и земельных участков. Обременения других материальных и нематериальных активов порождаются решениями их собственников (залог, договоры аренды, ограничение оборота, долевое владение), решениями суда (налоговый залог, ограничение оборота, ограничение использования, арест), или историей объекта (включение в список памятников, ограниченные сроки владения объектом интеллектуальной собственности).

**Сервитут** – установленное договором или судом право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества – земельным участком, зданием, помещением или их частью.

Законодательство РФ различает *сервитут* (*персональный сервитут*, ГК РФ статья 274), который предоставляет право ограниченного пользования объектом недвижимости определенному лицу (лицам), например собственнику соседнего участка, и *публичный сервитут* (ЗК РФ Статья 23). *Публичный сервитут* предоставляет право ограниченного пользования объектом недвижимого имущества любому владельцу определенного (например, соседнего) участка (*сервитут одного участка в пользу другого*), либо неограниченному кругу лиц. Публичные сервитуты, устанавливаются договором, судом или местной администрацией в целях, перечисленных в статье 39.37 ЗК РФ, в том числе на участках частной собственности. Есть сервитуты объектов недвижимости, ограниченные во времени (расписанием или очередью (*timeshare*)), например – крытый каток в определенное время суток открыт для клиентов соседнего отеля – ограниченный во времени сервитут катка в пользу отеля).

При смене собственника подчиненного участка персональный и публичный сервитут сохраняются (см. ст.275 ГК РФ)<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> При смене собственника обслуживаемого участка персональный сервитут не сохраняется.

Статья 52 Закона N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» обязывает ЕГРН регистрировать сервитут по заявке любой из двух сторон. Сервитут отличается от обычного договора между сторонами тем, что а) его можно установить по требованию одной из сторон, и б) он публично фиксируется в регистрационной системе. Не зарегистрированный в ЕГРН сервитут не существует.

Из текста в рамке и приведенных определений следует, что оценщики недвижимости, анализируя и описывая объект оценки, должны искать источники неявных обременений объекта в его пределах и в окрестностях его местоположения, а явные – в действующих документах Росреестра и градостроительного регулирования (выписка ЕГРН, ГПЗУ, кадастровый план, ППТ, ЗРЗ Генплана, региональный реестр памятников истории и культуры). И даже этого может быть недостаточно – требуется найти еще границы санитарно-защитных зон соседних предприятий, близлежащих транспортных магистралей, зон охраны объектов ФСО [14] и приаэродромной территории, чтобы убедиться – попадает или нет объект оценки в их границы.

Таким образом, в отличие от **явных** обременений недвижимости, внесенных в кадастровые и регистрационные документы (зalog, договор аренды, сервитут, арест и пр.) объект оценки может попасть под действие многих **неявных** (официально не оформленных до разработки ППТ и ГПЗУ) обременений, порождаемые *охранными зонами* и *санитарно-защитными зонами* указанных объектов и охраняемых памятников истории и культуры, расположенных рядом с объектом оценки. Имея в виду цели оценки мы будем разделять неявные обременения на *очевидные* и *неочевидные*.

### **2.3 Неявные обременения**

Поясним изложенное на примерах выявления наиболее типичных обременений, порождаемых сооружениями транспорта, инженерной инфраструктуры, водными объектами и соседними предприятиями.

*Охранные зоны.* Вдоль каждой транспортной магистрали (автомобильной, железнодорожной, даже воздушной) и вокруг трассы всех инженерных коммуникаций (ЛЭП, газопровод, теплотрасса, водопровод, воздухопровод, водоотведение) установлены три зоны ограничений – *полосы отвода, охранные зоны, санитарно-защитные зоны*.

1) *Охранные зоны.* Для защиты и обслуживания самой магистрали

устанавливается **полоса отвода** и/или **охранная зона** определенной ширины, по средней части которой идет сама магистраль.

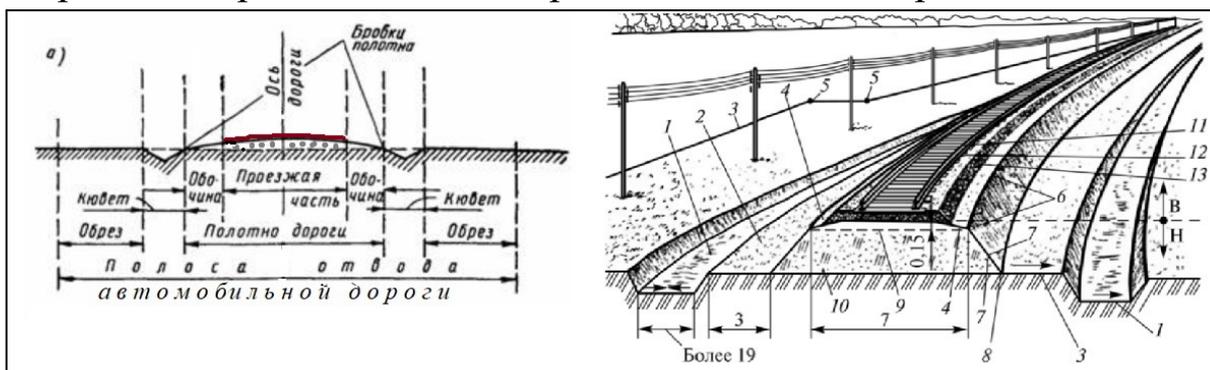


Рис. 1 Структура автомобильной дороги и ж/д пути в полосе отвода. Для этих объектов границы полосы отвода и охранной зоны совпадают на большей части их протяженности. Обратите внимание, что полоса отвода значительно шире проезжей части дороги и насыпи рельсового пути.

Полоса отвода устанавливается, как следует из названия, для проектирования, строительства и безопасной эксплуатации транспортных или трубопроводных магистралей. Оценщикам нужно знать, что *охранные зоны* инженерных сооружений создаются в целях их защиты от неконтролируемых действий людей<sup>5</sup> и для беспрепятственного доступа обслуживающего персонала к любому участку сооружения (см. Приложение 2).

Ширина охранной зоны устанавливается в зависимости от класса/мощности магистрали (см. Приложение 3). Например труба проложенного в земле газопровода имеет диаметр от 0,3 до 1 метра, ее охранная зона составляет 5-10 м от оси трубы в обе стороны, и эта зона должна быть постоянно свободна для подъезда ремонтной бригады к любому участку трассы. То же относительно других инженерных сетей. Вдоль ж/д путей кроме полосы отвода устанавливается кое-где и более широкая охранная зона, но только там, где неконтролируемое землепользование может повредить путь, например в примыкающих к полотну насыщенных водой грунтах запрещается изменение гидрологического режима – рытье котлованов, глубоких канав, устройство запруд, дамб и проч.

Для защиты водных объектов установлены три уровня охраны – береговая полоса, прибрежная защитная полоса (ПЗП) и водоохранная зона (Водный Кодекс РФ ст.6.6, ст.65). Береговая полоса (5 или 20 м) - это общественная зона, она не может входить в состав земельных участков частной собственности. Водоохранная зона и ПЗП могут включать участки частной собственности, но в их пределах

<sup>5</sup> Известны два случая в Москве, когда строители, забивая сваи, пробили тоннель метрополитена.

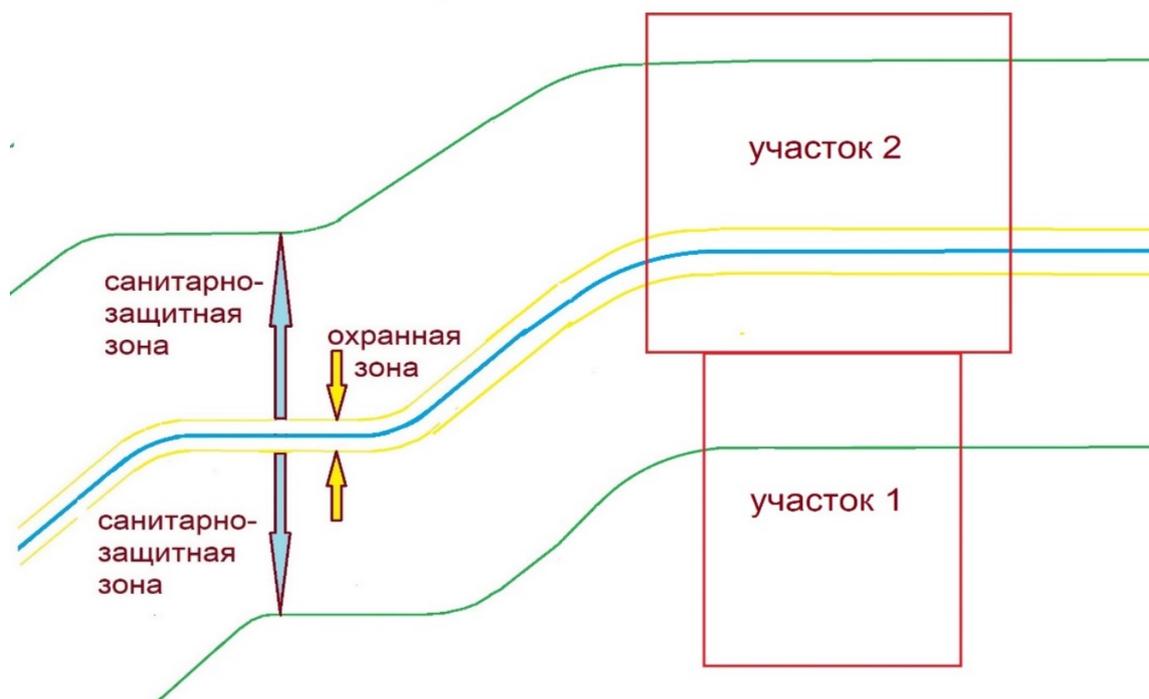
землепользование существенно ограничено. В курортных районах эти зоны могут дополняться еще *зонами и округами санитарной охраны* водных объектов (см. ВК РФ ст. 115) с особыми режимами землепользования и строительства.

Вокруг аэропортов и вдоль трасс взлета-посадки также установлены зоны охраны, любое строительство в пределах которых, требует согласования служб аэропорта и Росавиации, прежде всего по типу сооружений, их высоте, нормам освещения и радиоизлучения.

2) *Защитные и Санитарно-защитные зоны*. Другой тип зон вокруг инженерных сетей и сооружений установлен не для защиты трасс, а **для защиты людей и строений от вредного воздействия самих сооружений и магистралей** (ЛЭП, автомобильные и железные дороги, аэропорты, газопроводы, свалки ТБО, очистные сооружения), или от воздействия потенциально опасных и аварийных ситуаций (газопроводы, нефтепроводы, плотины ГЭС, теплосети, промышленные предприятия и пр.). Это – **санитарно-защитные зоны (СЗЗ)**, устанавливаемые государственными санитарными правилами и нормами (СанПиН, [5]). Как правило, СЗЗ по понятным причинам шире охранных зон (см. Приложение 3). Кроме того, СанПиН определяет размеры СЗЗ (дистанции разрывов) вокруг всех предприятий и инженерных сооружений, представляющих актуальную или потенциальную опасность для здоровья или даже пребывания окружающих людей. Режимы землепользования в санитарно-защитных зонах также определяет СанПиН, реже – определенные строительные нормы СНиП. Как правило, в пределах охранных зон и «разрывов» большинства инженерных сооружений запрещена всякая застройка, а в пределах СЗЗ запрещена жилая застройка, детские, рекреационные, лечебно-оздоровительные, спортивные объекты, объекты массового пребывания людей, пищевое производство, животноводство, овощеводство и т.д.

Например, если охранный зона газопровода высокого давления составляет 5-10 м по обе стороны магистрали, то его СЗЗ составляет 150-300 метров с каждой стороны в силу взрыво- и пожароопасности.

**Рис.2** Схема трассы газопровода с его охранной и санитарно-защитной зонами. Часть участка 1 и почти вся площадь участка 2 попадают в границы СЗЗ. По территории участка 2 проходит сама трасса и ее охранный зона.



Таким образом, если по территории участка проходит трасса какого-либо линейного инженерного сооружения (газопровод, водопровод, линия электропередач, кабель связи, теплотрасса и т.д.), принадлежащая или не принадлежащая собственнику участка, то на участке имеется а) охранный зона данного сооружения, и б) его же санитарно-защитная зона. В пределах этих зон (ЗОУИТ) землепользование существенно ограничено, но в каждой по своим нормативам.

Если же рядом с участком проходит железная дорога, шоссе, ЛЭП или трубопровод (полный список см. Приложение 2), то территория участка возможно попадает в ЗОУИТ этих объектов, что порождает соответствующие обременения (на рисунке 2 это участок 1).

Такое обременение участка 1 не было специально установлено каким-либо законом или судебным решением для данного участка. Оно не является «правом третьих лиц» на территорию, но возникло в результате действий законов и норм, регулирующих сооружение и эксплуатацию транспортных и инженерных объектов частной, государственной и муниципальной собственности, и защиту населения от самих объектов.

Оценщику необходимо знать, что информация о том, что участок, его часть, или объект недвижимости попадают частично или полностью в границы санитарно-защитной зоны до 2025 г может не вноситься в кадастровые документы и документы ЕГРН<sup>6</sup>. Заметим, что границы охранных зон опасных сооружений (газопроводы, ЛЭП,

<sup>6</sup> См. [3,6,7], а также Заключение.

кабели электроснабжения, трансформаторные подстанции, паропроводы ТЭЦ) должны обозначаться на местности явными знаками и надписями, а автомобильные и железные дороги явно видны на местности и на интернет-картах. Но границы санитарно-защитных зон не обозначаются знаками. И их обнаружение может представлять для оценщика проблему. Например, оценщик видит автомобильную дорогу за границей участка, знает примерное расстояние до нее, но не знает класса дороги, поэтому не может определить – попадает участок в СЗЗ дороги или нет. Нужна дополнительная информация. То есть, наблюдаются явные признаки наличия обременений, и иногда они очевидны, иногда – не очевидны, что требует дополнительных исследований.

#### ***2.4 Проблемы регистрации обременений. Какие особенности и недостатки объектов оценки не являются обременениями.***

В профессиональной литературе неоднократно отмечалось что отсутствие информации об обременениях недвижимости в ЕГРН нарушает базовый принцип регистрационной системы: «если право или его ограничение не зарегистрировано, то их не существует». Проблема выявления и учета обременений в том и состоит, что они:

- а) кроме залогов и сервитутов до сих пор не регистрировались в ЕГРН, не всегда и не все включаются в ППТ и в ГПЗУ, (см. [3,6,7,15]), и при отсутствии этих документов их обнаружение затрудняется, поскольку многие обременения "невидимы" при осмотре объекта.
- б) должны быть включены в описание объекта оценки по закону об оценочной деятельности и по стандартам оценки. Упущение оценщиком описания и характеристик обременений объекта, влияющих на его стоимость, - серьезная ошибка.
- с) по закону № 342-ФЗ от 3.08.2018 все обременения объектов недвижимости должны быть зарегистрированы в ЕГРН до 1.1.2025. До этой даты оценщики должны сами находить обременения, их регламенты и порождаемые ими ограничения на использование земли и объектов недвижимости (см. Приложение 3 и Заключение).

Заявленная законом № 342-ФЗ реформа регистрации обременений недвижимости, помимо аренды, залогов и сервитутов, относит к обременениям только те, что порождаются зонами с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ), в список которых включены 24 вида охранных и 4 вида защитных зон. Это дает ключ к пониманию отличия обременений от всех иных ограничений и особых условий использования объектов недвижимости. А именно,

обременения – это относящиеся к отдельным объектам ограничения прав владельца, которые определены законами и/или нормативами, и от которых самому собственнику «избавиться» невозможно. Чтобы учесть влияние обременения на стоимость объекта необходимо выявить это обременение (если оно зарегистрировано - узнать его из выписки ЕГРН) и выяснить, как и в чем соответствующий регламент (Положение) ограничивает права владельца распоряжаться объектом.

Все прочие ограничения и обстоятельства, затрудняющие владение объектом или удорожающие эксплуатацию (физические, природные, технические, социальные) выявляются из предоставленных заказчиком документов, из описания свойств и характеристик объекта и из его положения на рынке, как это предусмотрено ФСО-7.

Таким образом, обременения и сервитуты - это официальные законные ограничения прав собственности, которые не "исправляются" дополнительными затратами, или изменением условий эксплуатации.

Выше отмечено, что законы РФ предусматривают выплату соразмерной платы за сервитут собственнику подчиненного участка (ст. 39.46 ЗК РФ). Однако закон ничего не говорит о прочих обременениях объектов от ЗОУИТ. В связи с этим перед независимым оценщиком недвижимости могут быть поставлена задача определения соразмерной платы за сервитут, и задача определения рыночной или иной стоимости объекта недвижимости, обремененного полностью или частично ЗОУИТ, сервитутом или договором аренды.

Для такого рода оценок нужно а) убедиться, что объект имеет обременения б) знать регламент (положения, требования) данного вида обременений, и их влияние на условия застройки и эксплуатации/использования данного объекта с) учесть влияние обременения на рыночную стоимость во всех трех стандартных подходах к оценке. В работе [3] представлены материалы судебной экспертизы независимого отчета по оценке соразмерной платы за сервитут. См. также методические рекомендации Минэкономразвития по данной теме [17].

## ***2.5 Где искать информацию?***

### ***2.5.1 Земельные участки.***

Наличие охранных зон (ОЗ) на территории участка, может быть явно установлено кадастровым инженером в ходе оформления границ участка и оформления кадастрового плана. Тогда наличие охранной зоны включается в данные ЕГРН по данному участку. В этом случае в

кадастровом плане участка, в разделе «Обременения», указывается «охранная зона инженерных сооружений площадью S кв.м», а на плане указывается граница охранной зоны. Но это происходит не всегда даже при явном наличии инженерных сооружений на участке. Такая информация может вноситься в регистрационные документы по заявлению собственника участка, или по информации владельца инженерного сооружения, представленной в местную администрацию [6,8]. Но часто бывает, что кадастровый план не содержит данных о трассировке проложенных на участке сетей.

Важно отметить, что в кадастровом плане участка отображается именно *охранная зона* данного сооружения, но не его *санитарно защитная зона - СЗЗ*, которая, например, для ЛЭП, газопроводов, автомобильных и железных дорог будет гораздо шире охранной зоны. СЗЗ по понятным причинам порождает существенные обременения землепользования и ограничения застройки.

Если магистраль не проходит непосредственно по участку, а на участок попадает только ее ОЗ или СЗЗ, то информация о границах ОЗ может попасть в кадастровый план, если она официально заявлена владельцем сети или местной администрацией [6], но СЗЗ, как правило, в настоящее время не включается в кадастровый план участка. То же относительно водоохранной зоны и санитарной зоны охраны курорта. Информация о наличии на участке СЗЗ будет включена в ГПЗУ, когда собственник закажет его с целью определенной застройки участка. Однако при оценке участков, для которых ГПЗУ не оформлен, выявлением охранных и санитарно-защитных зон должен заниматься собственник<sup>7</sup> и/или оценщик при описании участка и анализе вида наиболее эффективного его использования.

Если оценщику доступен Проект планировки территории (ППТ), то он содержит информацию о зонах с особыми режимами землепользования и застройки<sup>8</sup>, а также об объектах истории и культуры на данной территории (см. ГрК РФ Ст. 42, пп.5-6).

**Пример 1.** При оценке четырех смежных участков 6-9 (см. рис.3), только кадастровый план участка 9 содержал информацию об охранной зоне ЛЭП 320 кВ, проходящей по участку (но не о ее СЗЗ). В

---

<sup>7</sup> Ст.37 ЗК РФ требует от продавца земельного участка сообщить покупателю все ограничения и обременения, иначе покупатель может признать договор недействительным и/или требовать компенсацию. Фактически Земельный Кодекс возлагает на собственника ответственность за сбор и учет всех обременений и ограничений участка, перечисленных в п.3 ст.37, однако только для целей продажи.

<sup>8</sup> Если ППТ не опубликован, то с ним можно ознакомиться в ходе рабочего визита к районному архитектору.

ходе работ по оценке выяснилось, что СЗЗ ЛЭП покрывает почти весь участок 9 и часть участка 8. Кроме того, все участки частично попадают в СЗЗ проходящей рядом железной дороги, и в две СЗЗ газопроводов среднего давления, проходящих вдоль шоссе.

Выявленные оценщиком СЗЗ от ЛЭП, газопроводов и шоссе, накрывающие участки, подтверждаются на современной схеме Проекта планировки территории района. Зона обременений, порождаемых указанными СЗЗ, где нельзя размещать капитальные строения, составила примерно 50% совокупной территории участков.

**Рис.3** Пример выявления обременений при оценке 4-х незастроенных участков (в желтых границах на правом рисунке). На современной схеме Проекта планировки территории границы СЗЗ инженерных сетей показаны официально.



**Выводы.** Если территорию участка хотя бы частично накрывает зона охраны и/или санитарно-защитная зона транспортной магистрали, газопровода, теплопровода, паропровода, воздуховода, ЛЭП, канализационного коллектора, прибрежная защитная полоса и водоохранная зона водного объекта, СЗЗ предприятия, то у этого участка появляется «персональное» обременение, порожденное регламентом СЗЗ как зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ). Для каждого типа зоны действует свой регламент разрешенного использования и ограничений.

**Охранные зоны линейных инженерных сооружений,** как правило, должны быть свободны от любой застройки, чтобы обеспечить круглосуточный доступ аварийных и ремонтных бригад к любому участку таких сооружений.

**В санитарно-защитной зоне и зоне ограничений застройки,** как правило, запрещается строительство жилых зданий всех видов, стационарных лечебно-

профилактических и санаторно-курортных учреждений, детских дошкольных учреждений, средних учебных заведений всех видов, интернатов и других зданий, предназначенных для круглосуточного или длительного пребывания людей. Во многих СЗЗ запрещается размещение объектов капитального строительства.

Оценщику важно знать, что общедоступные данные публичной карты Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/> ) по кадастровому номеру участка дают открытую информацию:

- о местоположении участка
- о конфигурации границ участка о его соседях и окружении
- о площади
- о зарегистрированных строениях на участке
- о правовом статусе (частная собственность, собственность публично-правовых образований – муниципальная, субъекта, федеральная).
- о виде разрешенного использования
- о кадастровой стоимости.

Списка обременений общедоступные публичные данные Росреестра не содержат. Информацию об обременениях участка содержит его *кадастровый план*, который с 1 января 2017 года, включен в новый формат выписки ЕГРН, разработанной на основе последней редакции закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Выписка ЕГРН по объекту недвижимости должна содержать данные по зарегистрированным обременениями (прежде всего – о залогах), но до 1.1.2025 г может не содержать информацию о других обременениях

Таким образом, если оценщику не доступны ППТ и ГПЗУ, то основную информацию о зарегистрированных обременениях и сервитутах дает оценщику выписка из ЕГРН и данные публичной карты Росреестра, предоставляющей базовую информацию по кадастровому номеру участка (<https://pkk.rosreestr.ru/>). Местоположение участка на двух картах Росреестра (на карте границ участков и на спутниковой) дает возможность оценщику до осмотра объекта и его окружения сразу же установить расположение участка на карте Генерального плана города или муниципального района, и выяснить – в какой зоне регулирования застройки расположен участок, и какие магистрали, водные объекты, и зоны застройки его окружают.

Например, если участок расположен в границах зоны Ж-3 Генерального плана Калининграда (см. Приложение 1 ), то возможные способы и параметры его использования и застройки могут быть

только из тех видов разрешенного использования (ВРИ), которые утверждены регламентом этой зоны (малоэтажная жилая застройка определенных параметров). Несмотря на то, что регламент этой зоны, утвержденный Правительством Калининградской области, существенно ограничивают права собственника любого участка, отнесенного к этой зоне, все эти «ограничения, условия и запрещения, стесняющие правообладателя» не являются обременениями, вопреки определению ФЗ №122. Почему? Ответ простой: для всех участков, попавших в эту зону, эти ограничения являются «родовыми признаками» вида, типа. А вот если отдельные участки с установленным ВРИ, попали под действие условий и ограничений, не действующих равно на все без исключения участки этой зоны, то это уже, действительно, обременения.

Анализ источников информации о нормативах регулирования застройки и о действующих обременениях участков приведен также в [6, 13].

### **2.5.2. Здания и строения**

В отличие от земельных участков далеко не все капитальные строения зарегистрированы в Росреестре. Те, что зарегистрированы, имеют (как и участки) уникальный кадастровый номер и отражаются на картах Росреестра. По кадастровому номеру объекта Росреестр предоставляет базовую информацию (площадь здания, его тип (жилое, нежилое), вид (административное, торговое), материал стен, количество этажей (надземных, подземных), год ввода в эксплуатацию, кадастровую стоимость. Информацию о *зарегистрированных обременениях* зданий и строений (признание памятником, залог, арендованные площади, зарегистрированные сервитуты<sup>9</sup>, арест) должна содержать выписка ЕГРН. Охранные и санитарно-защитные зоны транзитных инженерных сетей, а также договорные сервитуты (например, право размещения рекламы на крыше или фасаде) данные Росреестра не содержат, если только они специально не заявлены собственником. Поскольку далеко не все

---

<sup>9</sup> Статья 277 ГК РФ признает возможность частного или публичного сервитута для здания.

здания зарегистрированы в ЕГРН, то, соответственно, оценщик может игнорировать при оценке договорной сервитут, если здание не зарегистрировано в ЕГРН.

В любом случае оценщику важно различать договорные/частные сервитуты и публичные, установленные судом или администрацией.

К первым относятся, например, договоры на установку рекламы или базовых станций мобильной связи на крыше здания. Ко вторым, например, установка навигационных знаков для речных судов на крыше прибрежных зданий.

*Обязательные договорные* обременения имеют место например, когда по договору продажи участка или здания в коттеджном поселке согласно его уставу для всех зданий действует запрет устройства окон на определенной стороне, запрет на дровяные печи/камины или требование оформлять фасад, кровлю одним из нескольких установленных образцов. Такие обременения аналогичны зональным регламентам для застройщиков, но установленные частным образом. Влияние договорных обременений на рыночную стоимость устанавливается по данным сравнений цен аналогов, имеющих и не имеющих таких ограничений (отмечается, что подобные обременения могут иногда иметь не отрицательный, а положительный эффект на цены).

### ***2.5.3 Памятники истории и культуры***

Охрана и использование памятников истории и культуры регулируется федеральным законом №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002.

*Списки памятников* всемирного, федерального и регионального значения и *границы их охранных и защитных зон* публикуются региональными Комитетами (Управлениями) по охране объектов культурного наследия. (см например,

<https://gkn.pskov.ru/deyatelnost/ohrana-kulturnogo-naslediya/obekty-kulturnogo-naslediya-pskovskoy-oblasti> ; <http://docs.cntd.ru/document/550250286> ).

Статус памятника может быть присвоен земельному участку, зданию, строению (например, заводскому корпусу) сооружению (башня Шухова в Москве, нередко статус памятника истории в Петербурге имеют дымовые трубы постройки до 1917 г) и целым ансамблям (Дворцовая площадь, Новгородский и Московский Кремль, музей-заповедник Михайловское, Бородинское поле).

Все обременения прав владельца и его обязанности по сохранению объекта-памятника исчерпывающе описывает официальный документ - *охранное обязательство* (Статья 47 указанного закона

№73-ФЗ), *охранно-арендные, охранные договоры или охранные обязательства*, оформленные ранее по предыдущему закону (N 315-ФЗ от 22.10.2014). Охранное обязательство регистрируется и предоставляется собственнику объекта.

Оценщикам следует различать сам *объект охраны, территорию объекта*, признанного памятником истории и культуры, его *охранную зону и защитную зону*.

Согласно статье 34.1 Федерального закона №73-ФЗ в защитной зоне объектов «... запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Размеры защитных зон объектов-памятников опеределены пп. 3 и 4 указанной статьи. Они гласят:

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

4. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. (Добавление: О применении требований, предусмотренных п. 4 ст. 34.1, см. ФЗ от 05.04.2016 N 95-ФЗ.)

#### ***2.5.4 Особые неявные обременения***

На практике встречаются случаи действия неявных обременений, связанных с т.н. «дедушкиной оговоркой» - разновидностью принципа «закон обратной силы не имеет» применительно к существующим уже отношениям. Дело в том, что размеры и

регламенты охранных и санитарно-защитных зон могут меняться при издании новых законов и норм, или меняться по фактическим замерам определенных параметров.

Например, при продаже земельного участка АЗС выяснилось, что новый собственник участка не сможет открыть здесь свою АЗС, поскольку новая редакция СанПиН увеличила размер СЗЗ для автозаправочных станций, и теперь в нее попадает стоящий невдалеке жилой многоквартирный дом, ранее не входивший в границы прежней СЗЗ. Прежняя АЗС может продолжать действовать, а новому владельцу участка эту же деятельность не согласуют.

Аналогичные «потенциальные» обременения могут возникать при увеличении размеров зон и исчезать при их уменьшении (см.[3,15]), или при других изменениях зональных регламентов. Новые программные изменения в законодательстве о ЗОУИТ предусматривают более жесткий подход к этим вопросам. Фактически отменяя «дедушкину оговорку» они после 2025 г требуют безусловного соблюдения регламента каждой ЗОУИТ со сносом незаконных построек и выкупом законно построенных прежде появления этой зоны (см. подробный анализ вопроса в [6]).

### ***2.5.5 Практические советы оценщикам.***

1. В ТЗ на оценку участка следует включать условие предоставить оценщику кроме правоустанавливающих документов: ГПЗУ (если есть), выписку ЕГРН, охранное обязательство (в случае памятника) и всю действующую и предыдущую исходно-разрешительную документацию, включая договоры на присоединение к сетям инженерного обеспечения (газовым, электрическим, водоснабжения, теплоснабжения, канализации и проч, все что есть).
2. При осмотре здания и участка одними из первых вопросов оценщика должны быть: где проходят подземные инженерные сети и где точки их подключения к магистральным? имеются ли на участке, под ним, и в непосредственной близости от его границ транзитные инженерные сети чужих собственников (газопровода, нефтепродуктопровода, тепло-, электро-, водоснабжения, ливневой и хозяйственной канализации)?
3. Осмотреть окружение, собрать информацию о соседних землепользователях. Обратит особое внимание на проходящие рядом дороги, ЛЭП, трубопроводы, водные объекты, а также

возможные источники загрязнения почвы, воздуха, воды (в том числе шумовое, световое, электромагнитное)?

4. Ознакомиться со всей доступной публичной градостроительной и планировочной документацией (в интернете: карты Росреестра, карты местности, тематические карты, Генеральный план (города, района, МО), ППТ, ПМТ. Если эти документы недоступны – обратиться к районному архитектору).
5. Если отсутствуют или недоступны ППТ, ГПЗУ, выписка ЕГРН, то согласовать с заказчиком и выбрать один из двух вариантов действий относительно учета обременений:

*Вариант А:* включить в договор на оценку, в ТЗ и в текст отчета Особые условия: «отчет выполнен в предположении, что объект оценки не содержит ограничений и обременений в использовании (строительстве, реконструкции) объекта, кроме установленных планировочными или градостроительными ограничениями для участков (объектов) данной зоны регулирования землепользования и застройки (указать какой)».

*Внимание,* вариант А неприемлем при оценке объекта залога для банковского кредита (см. [11] и Методические рекомендации АРБ по оценке залогов)

*Вариант Б:* перечислить в отчете установленные (явные) зарегистрированные обременения и сервитуты, а также самостоятельно выявленные оценщиком неявные очевидные и неочевидные обременения и ограничения. Включить в отчет особое условие, что оценка выполняется в предположении, что иных обременений и ограничений использования объект не содержит. Выполнить оценку стоимости с учетом всех наличных (выявленных и ранее установленных) обременений и ограничений.

**Рис.4** Пример 2: выявление охранных зон, СЗЗ транспортных магистралей, ЛЭП, газовых и тепловых сетей на участке, при отсутствии ГПЗУ и ППТ.



Из-за наличия выявленных зон с особыми условиями использования территории, порожденных охранными и санитарно-защитными зонами инженерных коммуникаций, памятника истории, закрытого кладбища, шоссе, железной дороги и водных объектов, площадь возможной малоэтажной жилой застройки участка 60 га, составила 18,5 га (показаны в красных границах, установленных при анализе участка). Оценка инвестиционного проекта выполнялась в этих условиях.

### **3. Учет обременений и сервитутов в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости**

**3.1 Земельные участки.** К явным, регистрируемым в ЕГРН обременениям относятся залог, то есть, использование участка в качестве действующего залога по кредиту, или по невыплаченному имущественному налогу, действующий договор (договоры) аренды, арест, запрет на сделки по решению суда, публичный сервитут, обременяющий участок в пользу другого участка или неограниченного круга лиц, а также частный/договорный сервитут, регистрируемый по соглашению сторон.

*Залоговое обременение.* Кроме регистрации объектов недвижимости в качестве обычных залогов по займам, с 1.1.2020 г в соответствии с Федеральным законом от 29.09.2019 N 325-ФЗ налоговым органам предоставлено право регистрировать залог

недвижимости в силу неуплаты имущественного налога. В этом случае налоговый орган включается в число залогодержателей, что запрещает сделки с объектом без участия и согласования с соответствующим налоговым органом.

При оценке рыночной стоимости заложенного объекта оценщик должен знать, что в гипотетической сделке купли-продажи объекта залога будут участвовать три стороны: продавец (залогодатель), покупатель и залогодержатель. И эти стороны будут участвовать в двух связанных сделках: одна - передача объекта от прежнего к новому собственнику, и вторая сделка - по реструктуризации долга. Задолженность по кредиту или по налогу будет либо погашена прежним собственником из цены продажи, и новый собственник получит объект без обременений, либо долг будет передан покупателю по его соглашению с кредитором (и/или налоговым органом). Первая сделка связана со второй, но решение принимают все стороны по соглашению. Вывод: обременение объекта в качестве залога не влияет на рыночную стоимость объекта, но влияет на его цену в сделке купли-продажи (см.[10]).

#### *Обременение участка арендным договором<sup>10</sup>*

При оценке рыночной стоимости незастроенного земельного участка частной собственности, обремененного договором аренды, важно знать, что законы многих стран (в том числе РФ, см. ГК РФ Ст. 617) защищают добросовестного арендатора, и уступка договора аренды новому собственнику на прежних условиях является обязательной (в терминологии МСО-2017/20 – подчиненной сделкой). Соответственно, рыночная стоимость арендованного объекта в сделке купли-продажи такого участка будет суммой стоимостей этих сделок – основной и подчиненной. Рыночная стоимость подчиненной сделки - уступки действующего договора аренды новому арендодателю может быть положительной величиной, но может быть и отрицательной, - все зависит от условий договора аренды, кредитной истории арендатора и состояния рынка.

Более подробно вопросы оценки рыночной стоимости арендованной недвижимости и условий «избавления от нежелательных арендаторов» рассматривается в [9,10].

*Другие виды обременений.* Если часть участка попадает в охранную или санитарно-защитную зону автомобильной или железной дороги, инженерной коммуникации, промышленного

---

<sup>10</sup> Оценка застроенных и арендованных участков государственной и муниципальной собственности здесь не рассматривается.

объекта или памятника истории и культуры, то оценщик должен выяснить и уточнить размеры и регламент зоны, то есть, - где, в чем и в какой степени обременения ограничивают собственника в распоряжении и эксплуатации участка.

Особую важность приобретает учет влияния обременений на рыночную стоимость участков, привлекательных для жилой застройки, особенно массовой и многоквартирной. Как отмечено выше, охранные и санитарно-защитные зоны такую застройку не допускают, но будет ошибкой корректировать стоимость участка, просто уменьшая его стоимость пропорционально «потере» части территории, попадающей в СЗЗ, охранную или иную ЗОУИТ,.

Дело в том, что современные градостроительные нормы регламентируют *коэффициент застройки* (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка), и *коэффициент плотности застройки* (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка<sup>11</sup>). Кроме того, каждая зона регулирования застройки ограничивает высоту (этажность) зданий. Таким образом, если, скажем, 25% площади участка, предлагаемого под жилую застройку, попадает под действие СЗЗ, то это совсем не означает, что рыночная стоимость участка снизится на 25% по сравнению с необремененными аналогами той же площади и расположения. Приведем пример.

**Пример 1.** Незастроенный участок площадью 0,5 га, размерами 100 x 50 метров, находится в градостроительной зоне Ж-3 многоквартирных жилых домов (см. Приложение 1). Коэффициент плотности застройки для этой зоны - 1,6. То есть, на участке можно построить не более 8000 кв.м. площадей. Учитывая ограничения по этажности и нормирование расстояний между домами получаем, что на участке можно разместить два четырехэтажных жилых дома площадью  $12*83*4=3984$  кв.м каждый, всего 7968 кв.м.

Предположим, часть того же участка попадает в СЗЗ высоковольтной ЛЭП, причем площадка возможной жилой застройки уменьшается до размеров 75\*50, то есть, на 25%. Тогда на этой площадке согласно тем же градостроительным нормативам можно разместить два дома площадью  $12*70*4=3360$  кв.м каждый, всего 6720 кв.м. Это значит, что при прочих равных рыночная стоимость участка может снизиться на 15,7% по сравнению с его полным аналогом, не имеющим обременения от СЗЗ.

Если такой же участок, с теми же градостроительными ограничениями расположен в зоне 9-этажной жилой застройки, то СЗЗ, покрывающая 25%

---

<sup>11</sup> В некоторых планировочных документах используют его обратную величину УЗД - *удельный показатель земельной доли*. Так что УЗД, равный 0,69, соответствует коэффициенту плотности застройки  $1,45 = 1/0,69$ .

и даже 30% территории, вообще не влечет снижения объемов жилой застройки, так как 8000 кв.м площадей вполне можно реализовать на свободной от СЗЗ части территории двумя девятиэтажными зданиями с фундаментами 40\*12 м, а на территории СЗЗ разместить парковку.

Для участков нежилой застройки наличие ЗОУИТ во многих случаях менее значимо, если, конечно, такая зона не занимает более половины участка.

Например, на сельскохозяйственных землях, попадающих под охранную зону ЛЭП, затруднена или невозможна работа уборочных комбайнов и поливной техники. Это снижает стоимость таких земель по сравнению с аналогами.

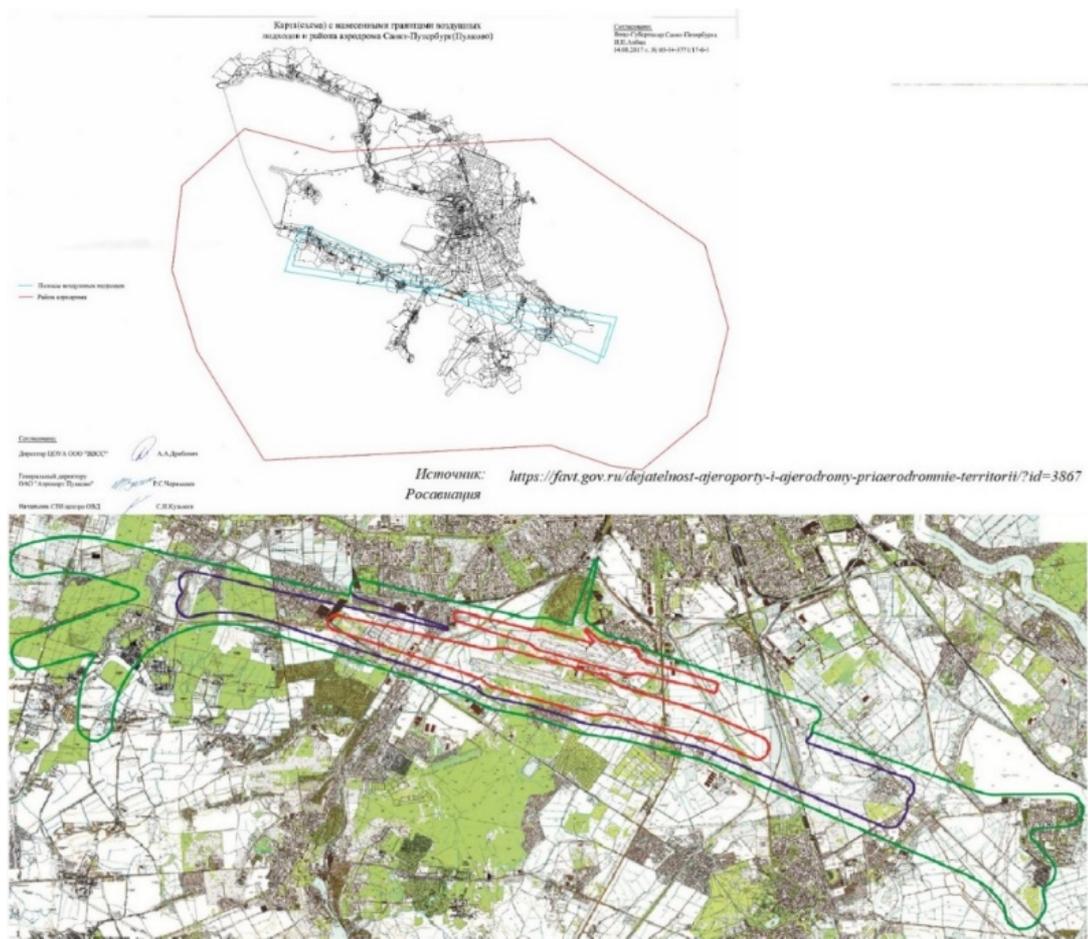
Другой пример: участки пашни или пастбища<sup>12</sup>, на протяжении примерно 500-1000 м попадающие в подзону трасс воздушных подходов к ВПП аэродрома, непригодны для выращивания кормовых культур и выпаса скота из-за загрязнений почвы. Соответственно, такое местоположение представляет собой явный фактор снижения рыночной стоимости подобных участков.

Та же ситуация с участками жилой застройки, попадающими в шумовую и санитарно-защитную зону аэропорта (см рис.5).

**Рис5.** Охранная зона аэропорта Пулково - зоны возможных ограничений застройки. Источник указан на рисунке.

---

<sup>12</sup> С 2002 г для участков земель с/х назначения введены аналоги ВРИ - т.н. угодья: «пашня», «пастбище», «виноградники», «сенокосы» и проч. (ЗК РФ Статья 77, 79). Угодья относятся к охраняемым землям (вид угодья не является обременением). В 2016 г Росреестр обязал местные администрации провести инвентаризацию с/х угодий и внести результаты в ЕГРН.



Еще пример: в пределах СЗЗ железной дороги запрещается жилищное строительство, размещение капитальных строений, и сооружений массового скопления людей. Кроме того, 50% территории этой зоны требуется занять озеленением (см. рис.3,4). Соответственно, эти ограничения необходимо учитывать при сравнении цен аналогов и в доходном подходе при оценке стоимости.

Но кроме снижения инвестиционных или эксплуатационных характеристик участка само наличие СЗЗ на участке может быть фактором снижения спроса и снижения цен на возводимые площади, или продукцию, произведенную на данном участке, например, из-за близости ЛЭП, автомагистрали или вредного производства. Как местный рынок жилых или коммерческих площадей реагирует на близость к указанным объектам – можно выявить статистически, например, анализируя парные сравнения продажных цен площадей, близких к ЛЭП, транспортным магистралям, опасным предприятиям, сравнивая их с аналогами, не имеющими таких соседей. Если же таких данных у оценщика нет, то аналитические расчеты представляют собой только оценку *теоретически возможных скидок с рыночной стоимости аналогов без обременений*. В работах [3,16] специально

отмечается, что оценка влияния обременений и сервитутов на рыночную стоимость земли и недвижимости сильно затруднена в силу уникальности большинства обременений и сервитутов и сложности поиска аналогов для выявления статистически значимых рыночных корректировок.

*Плата за пользование сервитутом.* Статья 274 ГК РФ дает право собственнику участка, обремененного частным или публичным сервитутом, требовать *соразмерной платы* за его использование лицами, в интересах которых установлен сервитут. Согласно статье 39.46 ЗК РФ, введенной 03.08.2018, размер платы за публичный сервитут определяется независимым оценщиком по стандартам оценочной деятельности в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 N 321 "Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут». Эти рекомендации предлагают оценивать рыночную стоимость публичного сервитута, которым обременен участок частной собственности или аренды, как разницу рыночных стоимостей необремененного и этого же, но обремененного участка.

В целом, как показывает практика, оценщики умеют учитывать физические ограничения и обременения в использовании земельных участков, прежде всего, из-за уменьшения площади и объемов возможной застройки, снижения качества местоположения для того или иного типа застройки, или из-за снижения доходности предполагаемого/фактического использования [3,13,16]. Еще раз подчеркнем, что предлагаемые в этих работах расчетные методики оценки возможных убытков собственника участка от действия обременений носят теоретический расчетный характер и могут быть использованы для оценки убытков от наличия обременения или соразмерной платы за пользование сервитутом, но для оценки рыночной стоимости участка с обременениями они не предназначены, что отмечают сами авторы этих методик.

**3.2 Здания строения, сооружения** Наиболее распространенные обременения строений и их частей – залог и аренда. Методика оценки заложенных объектов недвижимости та же, что и для земельных участков (см. п.3.1 выше). Что касается оценки арендованных площадей торговых, офисных и складских центров, то важно по согласованию с заказчиком в ТЗ на оценку точно определить предмет оценки. Это может быть

- объект без арендаторов (только здание с земельной составляющей или без нее);
- объект с текущими арендаторами и действующими договорами аренды;
- объект с текущими арендаторами, но при отсутствии якорного арендатора.

Особенно важно точно определить объекты оценки так называемой операционной недвижимости (АЗС, гостиниц, зданий ресторанов, спортивных сооружений и пр.). Недопустимо объектом оценки указывать «гостиница Ромашка». Если оценивается не бизнес, то следует точно указать, что «... объектом оценки является

- имущественный комплекс гостиницы «Ромашка», расположенной по адресу ....., включая здание, земельный участок, мебель, машины и оборудование, перечисленные в Приложении 1 к данному Договору», или
- здание (кадастровый номер...) и земельный участок (кадастровый номер...) действующей гостиницы «Ромашка», расположенные по адресу... ».

Кроме залога и аренды встречаются обременения зданий договорным или публичным сервитутом. Часто через здание, над ним или под ним проходят транзитные инженерные коммуникации, проложенные на основании частных или публичных сервитутов. Если само здание получает инженерные мощности от этой транзитной линии, то, согласно ст.39.46 ЗК РФ плата за такой сервитут не взимается. В иных случаях собственник здания может требовать соразмерной платы за неудобства и риски аварий, связанных с транзитными коммуникациями. Если на рынке наблюдается снижение цен на объекты, имеющие аналогичные обременения, то можно говорить о соответствующих корректировках на базе рыночных сравнений. В противном случае практикуется оценка соразмерной платы за обременение на базе оценки дополнительных затрат собственника и упущенной выгоды от наличия обременения ([3]).

*Здания и строения - памятники истории и культуры.* В зданиях-памятниках обычные обременения – это ограничения или запрет на реконструкцию, на изменения планировки и назначения помещений, требования сохранения фасада и элементов декора и оформления. Рыночная стоимость таких объектов зависит от нескольких факторов: от типа самого объекта, от местоположения и эксплуатационных характеристик. Пример крайних случаев – требование сохранения

старинной кирпичной дымовой трубы и стильное здание-памятник в историческом центре города. Если трубу нельзя никак использовать, то рыночная стоимость объекта – нулевая или даже отрицательная – ее наличие и затраты на содержание снижают стоимость участка. Стильное здание в центре может быть дороже современных зданий той же площади. Обычно рыночная стоимость нежилых зданий-памятников оценивается по уровню ставок аренды их площадей в сравнении со ставками на площади необремененных аналогов, за вычетом дополнительных затрат на содержание памятника.

### ***3.3 Предметы движимого/личного имущества***

К этому типу относятся ценные вещи, машины, оборудование, нереализованные товарные запасы, природные ресурсы (например, разведанные запасы сырья в оконтуренном месторождении). Распространенным обременением движимого имущества является залог.

Залогодержатель заложенного имущества может сохранять его у себя до возвращения задолженности (Федеральный закон от N 196-ФЗ "О ломбардах" от 19.07.2007) или оставить у залогодателя с правом проверки его наличия и состояния. Если оцениваемое имущество заложено, то оценщик должен потребовать у собственника ознакомиться с договором залога, чтобы решить, влияет ли статус залога на стоимость объектов оценки.

С 2014 года в соответствии с "Основами законодательства Российской Федерации о нотариате" в РФ действует ***Единый Реестр уведомлений о залогах движимого имущества***, официальным оператором которого является Федеральная нотариальная палата. Открытая часть Реестра уведомлений о залогах движимого имущества доступна в интернете по адресу: **[www.reestr-zalogov.ru](http://www.reestr-zalogov.ru)**. Реестр имеет добровольный характер, т.е. сведения в него вносятся по желанию заемщика или кредитора. Если залог оформлен по нескольким займам, то действует правило о старших и младших залогах.

Точное описание объектов при оценке предметов залога, проверка представленных документов и свидетельств и оценка их качества входит в обязанности оценщика (см. [18]).

Следует различать залог машин и оборудования как отдельных предметов и как имущественного комплекса предприятия. Во втором случае предметы залога находятся под косвенным контролем залогодателя.

Кредитор (см. [12]) и оценщик должны убедиться, что предметы залога:

1. точно и надежно идентифицируются;
2. заемщик является законным собственником, на что имеются достаточные свидетельства и надлежащим образом оформленные документы;
3. объекты ликвидны, имеют рыночную стоимость;
4. объекты залога надежно сохраняются, охраняются, кредитор имеет возможность регулярного контроля за их состоянием и операциям с ними.

При оценке следует учитывать, что объекты залога должны быть по закону застрахованы собственником в пользу залогодателя на весь период действия займа.

Оценщикам следует различать рыночную стоимость оборудования при его приобретении и его текущую восстановительную стоимость как действующего.

*Обременения предметов движимого имущества.* Закон РФ N 4804-1 «О вывозе и ввозе культурных ценностей» (в ред. 2019г) устанавливает ряд обременений на владение предметами культурных ценностей: особый порядок перемещения через таможенную границу РФ, в ряде случаев запрет на вывоз и контроль оборота. Ст. 6 указанного закона определяет несколько типов предметов государственной и частной собственности, относимых к культурным ценностям и исторической значимости для страны. Существуют реестры особо охраняемых предметов, в том числе частной собственности, которые запрещены к вывозу, и оборот их даже внутри страны контролируется гос.органами.

#### **4. Оценка бизнеса при залоговом обременении**

В зависимости от предмета оценки оценщик может предполагать наличие тех или иных обременений оцениваемого бизнеса, оборудования или объектов недвижимости.

*Учет залоговых обременений при оценке пакетов акций и долей в ООО.*

Статья 358.15 ГК РФ гласит:

Залог прав акционера осуществляется посредством залога принадлежащих акционеру акций этого общества, залог прав участника общества с ограниченной ответственностью - посредством залога принадлежащей ему доли в уставном капитале общества в соответствии с правилами, установленными настоящим Кодексом и законами о хозяйственных обществах.

Залог прав участников (учредителей) иных юридических лиц не допускается. При залоге акций удостоверенные ими права осуществляет залогодатель (акционер), если иное не предусмотрено договором залога акций (статья 358.17).

Если иное не предусмотрено договором залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, до момента прекращения

залога права участника общества осуществляются залогодержателем.

Для кредиторов наиболее важным критерием принятия залога является его ликвидность.

Таким образом, при оценке рыночной стоимости заложенного пакета акций, управляемого залогодателем, действует ранее упомянутый принцип – залоговое обременение не влияет на его рыночную стоимость, но влияет на цену.

Вопросы оценки заложенной доли в ООО требует специального анализа и здесь не рассматриваются.

Выше упоминалось, что при оценке операционной недвижимости, неотделимой от бизнеса (гостиницы, АЗС, выставочные центры, концертные залы, спортивные сооружения, рестораны и пр.), в ТЗ и в отчете важно точно указывать объект оценки. Например, «Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости 44 652 000 обыкновенных именных акций ПАО «Гостиница «Ромашка», составляющих 74,42% уставного капитала Общества».

## **5. Оценка нематериальных активов с обременением.**

*Залог.* Предметом залога могут быть только те объекты интеллектуальной собственности (ОИС), которые по закону могут обращаться на рынке. Например личные авторские права, согласно ст.1228 ГК РФ, как и некоторые другие, - непередаваемы, и предметом залога быть не могут.

- Необходима независимая идентификация предмета залога, независимая регистрация права и залога у регистратора (см. Роспатент, ЕАПО, ВОИС, ЕАПВ) и возможность контроля заложенного ОИС залогодержателем;
- Особенностью ОИС является ограниченный срок действия исключительного права и правовой охраны (ГК РФ Статья 1363): для патентов — 20 лет с даты подачи заявки, для полезных моделей — 10 лет, для промышленных образцов — 5 лет, для товарных знаков — 10 лет, для программ для ЭВМ — в течение всей жизни автора и семидесяти лет, считая с 1 января года, следующего за годом смерти автора, для баз данных — 15 лет, считая с 1 января года, следующего за годом ее создания или обнародования.

*Выводы:* до проведения оценки рыночной стоимости ОИС или в ходе ее важен правовой анализ возможности и условий использования объекта в качестве залога. Необходима проверка регистрации ОИС и их возможных обременений в указанных реестрах.

Кроме залога и ограниченного по времени права владения, ОИС могут иметь другие обременения – ограничения на публикацию, на

распространение, связанные условия использования в стране, особые условия передачи прав зарубежному приобретателю и проч.

Обременения прав правообладателя ОИС регистрируются в тех же официальных реестрах и регистрах, где регистрируется и сам ОИС. Незарегистрированные в публичном реестре обременения ОИС считаются недействительными (статьи 1232, 1234 ГК РФ).

### **Заключение. Государственная программа реформирования учета защитных и охранных зон.**

Все изложенное выше соответствует действующему на 1.01.2021 законодательству РФ, стандартам оценочной деятельности и практике оценки.

В Приложении 3 указаны официальные источники размеров охранных и санитарно-защитных зон, порождаемых различными линейными и стационарными инженерными сооружениями и предприятиями различного класса санитарной опасности. Как видим, источники этой информации различны, даты соответствующих решений тоже различны, что создает трудности для оценщиков при поиске такой информации и проверке ее актуальности на дату оценки. Выше в статье неоднократно отмечалось, что в стране нет единых правил формирования и регистрации охранных и защитных зон и регистрации их границ в документах и картах. Выписки ЕГРН с кадастровыми планами и даже ГПЗУ не обязаны в настоящее время отражать все обременения и ограничения использования объектов недвижимости, что, по мнению юристов, нарушает права их владельцев (см. [6], раздел Новое регулирование).

Для проектировщиков и застройщиков этот разнобой также остается проблемой, и, бывает, приводит к конфликтам и судебным разбирательствам, когда застройщик «вдруг» узнает, что построил объект в охранной или защитной зоне, и ему не согласуют ввод объекта в эксплуатацию, а иногда требуют сноса.

По этим причинам в 2018 году российское законодательство начало реформу регламентов и учета зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ). Основные положения реформы содержит Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Одновременно в Земельный Кодекс внесена статья 105 с исчерпывающим списком 28-ми ЗОУИТ, в который вошли 24 вида охранных и 4 вида защитных зон. Закон 342-ФЗ потребовал до 1.1.2020 разработать и принять Положения по каждой из зон с особыми

условиями использования территории, к началу 2020 года - создать единую базу данных по всем (!) ЗОУИТ страны, а к 2022 году - зарегистрировать в ЕГРН все ЗОУИТ, попадающие на каждый земельный участок или зарегистрированный ОКС. Закон предусматривает введение жестких мер к застройщикам, нарушающим регламенты зон, вплоть до сноса капитальных строений, построенных в их пределах.

- Согласно требованиям Закона 342-ФЗ после внесения сведений о каждой конкретной ЗОУИТ в ЕГРН, последний обязан в течение 5 рабочих дней с даты внесения сведений об этих ограничениях уведомлять владельцев земельных участков о наличии таких зон на их территории.

Однако после принятия закона за весь последующий год были утверждены лишь два регламента охранных зон (для пунктов геодезической сети и для объектов охраны ФСО<sup>13</sup>). Поскольку реализация закона оказалась труднее, чем ожидал законодатель, 27 декабря 2019 г. был принят закон № 455-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений...», который продлил до 1.1.2022 срок разработки Положений по всем ЗОУИТ, а срок окончания всей реформы формирования и учета охранных и защитных зон продлил до 1.1.2025 г.

Важно отметить, что перенос срока внесения всех ЗОУИТ в ЕГРН на 2025 год затрудняет девелоперский бизнес, создавая период правовой неопределенности, что существенно затрудняет правоприменение: непонятно, когда ждать положения об остальных зонах, и что делать застройщикам, девелоперам-покупателям и оценщикам в переходный период.

Для оценщиков это также означает, что получить от собственника/заказчика полную информацию обо всех обременениях участка до 2025 г будет затруднительно, как и раньше. И участникам рынка придется в переходный период применять прежнюю практику выявления обременений<sup>14</sup>, одновременно следя за информацией о ходе реформы, чтобы во-время вносить поступающие изменения в таблицу, аналогичную таблице Приложения 3, приведенную ниже, но уже на 28 позиций по всем типам ЗОУИТ. Одновременно требуется следить за изданием Положений о каждом из 28 видов охранных и защитных зон с особыми условиями землепользования.

---

<sup>13</sup> Постановление Правительства РФ № 1132 от 31.08.2019 (Положение о зоне охраняемого ФСО объекта).

<sup>14</sup> Важно отметить, что граница СЗЗ предприятия может формироваться «от забора», а может - «от источника» по замерам границ допустимого уровня загрязнений и опасностей, порождаемых предприятием (см.[15]). Как будет ЕГРН учитывать текущие изменения границ СЗЗ – пока не ясно.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

**Приложение 1.** Пример регламента зоны регулирования застройки Ж-3 (Калининград, [https://www.klgd.ru/activity/construction/gr\\_documents/pravilo/pzz.pdf](https://www.klgd.ru/activity/construction/gr_documents/pravilo/pzz.pdf) [https://www.klgd.ru/activity/construction/gr\\_documents/post627\\_0710.pdf](https://www.klgd.ru/activity/construction/gr_documents/post627_0710.pdf)).

### **Ж-3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона предназначена для застройки малоэтажными (до 4 этажей) и блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Предельная этажность застройки зоны – 4 этажа** (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 23.03.2016 № 58.

*\*Для индивидуальных жилых домов и отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа применяются параметры, установленные для зоны Ж-4).*

#### **Основные виды разрешенного использования:**

1. Многоквартирные жилые дома до 4 этажей (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)
2. Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
3. Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
4. Школы общеобразовательные
5. Многопрофильные учреждения дополнительного образования
6. Детские дошкольные учреждения
7. Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
8. Амбулаторно-поликлинические учреждения
9. Пункты оказания первой медицинской помощи
10. Аптеки
11. Гостиницы
12. Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
13. Физкультурно-оздоровительные сооружения
14. Учреждения клубного типа по месту жительства
15. Библиотеки по месту жительства
16. Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
17. Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
18. Мемориальные комплексы, памятные объекты
19. Информационные туристические центры
20. Учреждения социальной защиты
21. Отделения, участковые пункты милиции
22. Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
23. Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
24. Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
25. Объекты бытового обслуживания
26. Предприятия общественного питания
27. Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)
28. Скверы, сады, бульвары

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

29. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей: - Подземные - Полуподземные - Многоуровневые (до 4 этажей) - Встроенные или встроенно-пристроенные - Боксового типа для инвалидов
30. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
31. Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей - Гостевые - Подземные или полуподземные - Многоуровневые (до 4 этажей)
32. Детские площадки, площадки для отдыха
33. Площадки для выгула собак

**Условно разрешенные виды использования:**

34. Офисы
35. Школы-интернаты
36. Конфессиональные объекты
37. Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
38. Временные торговые объекты

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)	м	3
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости м 6	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Минимальная площадь земельного участка, образуемого для строительства жилого дома (жилого блока) блокированной застройки. *Действие данного градостроительного регламента не распространяется на случаи реконструкции существующего жилого дома (жилого блока) блокированной застройки (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409) 12 м 2	кв.м	250
10	Площадь приквартирного участка в застройке многоквартирных 2-4 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	кв.м	30-60

**Подзона Ж-3.1 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (о.Октябрьский)**

Специальные требования: применительно к территории в границах наб. Ветеранов – наб. Генерала Карбышева – эстакада «Восточная» (проектируемая) – р. Старая Преголя в

Московском районе (о. Октябрьский) предельная этажность зданий – 5 этажей (в редакции решения городского Совета депутатов города Калининграда от 02.03.2016 № 44).

**Приложение 2. Охранные и защитные зоны.** Источник: "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в ред. от 15.10.2020).

**Статья 105. Виды зон с особыми условиями использования территорий** (введена Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранный зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранный зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 12) охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 14) прибрежная защитная полоса;
- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 17) зоны затопления и подтопления;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20) охранный зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 21) зона наблюдения;
- 22) зона безопасности с особым правовым режимом;

- 23) рыбоохранная зона озера Байкал;
- 24) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 26) охранная зона гидроэнергетического объекта;
- 27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;
- 28) охранная зона тепловых сетей.

(Примечание автора: №№ 17,18,19,25 – защитные зоны, остальные – охранные).

### Приложение 3. Таблица размеров некоторых охранных и санитарно-защитных зон.

Данные приводятся автором в методических целях. Для целей практической оценки приведенные данные следует использовать после проверки по актуальным на дату оценки официальным документам. Согласно действующему на дату публикации данного документа законодательству РФ приведенные в таблице данные действительны до 1.1.2022 для зон, которые установлены до указанной даты, *вне зависимости от соответствия решений об их установлении новым требованиям ст. 106 ЗК РФ* (см. [6], раздел Переходные положения).

	Охранная зона Полоса отвода	Санитарно-защитная зона
<b>Линейные инженерные сооружения</b>		
<b>Воздушные ЛЭП<sup>15</sup></b>	От крайних проводов	С каждой стороны
< 1 кВ		2 м
1-20 кВ	2	10 м (в городах 5 м для ЛЭП с изолированными проводами)
35	5	15
110	5	20
150- 220	5	25
300-500	5	30
Свыше 1100	5	55
<b>Подземные кабельные, до 1 кВ</b>	1	1

<sup>15</sup> Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства...» №160 от 24 февраля 2009 года. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в ред.2008 г).



<b>водоснабжения<sup>22</sup></b>		
Источники, водозаборы:		
1-й пояс охраны	30-50	
2-й пояс охраны	500-1000	
3-й пояс охраны	до 1000	
Сооружения водоподготовки	10 - 30	(от 100 до 1000 для станций хлорирования воды)
<b>Канализационные очистные сооружения<sup>2</sup></b>		
КНС	10	15-30
Сооружения биологической очистки стоков	100	150-1000
<b>Приаэродромные территории<sup>23</sup></b>		
Зоны ограничения застройки	1000 - 40000	0 – 3000
Шумовые зоны		2000-4000
Зоны химического загрязнения		2000-3000
<b>Пункты государственной геодезической сети<sup>24</sup></b>	4 м вокруг пункта на местности, или все здание, на котором установлен пункт	
<b>Объекты культурного наследия<sup>25</sup></b>		
В границах населенного пункта	100-150	
Вне населенных пунктов	200-250	
<b>Предельно допустимые уровни шума на придомовых территориях<sup>26</sup></b>		
Дневное время (7-23)		не выше 55 дБ
Ночное время (23-7)		не выше 45 дБ (кратковременно 65)
<b>Предприятия и иные объекты от 5-го до 1-го класса санитарной опасности<sup>27</sup></b>	(см. [5])	см. СанПиН <sup>19</sup>

<sup>22</sup> СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

<sup>23</sup> Федеральный закон №135-ФЗ от 01.07.2017 о приаэродромных территориях. См. <http://www.nara-grad.ru/rosaviatsiya-soglasovanie-okhrannoy-zony.php> Единственный вид сооружений, у которых размер СЗЗ много меньше охранной зоны.

<sup>24</sup> Постановление Правительства от 21.08.2019 № 1080

<sup>25</sup> Федеральный закон от 05.04.2016 N 95-ФЗ

<sup>26</sup> ГОСТ 22283-2014

<sup>27</sup> Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная

## ЛИТЕРАТУРА

1. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первый отдел: О вещах, или предметах обладания. 1880.
2. Копцев А.Н. Сервитуты в российском праве: проблемы правового регулирования. «Гражданское право», 2007, N 2
3. Бакулина А.А. Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом. М., Финансовый университет. 2016 г. - 140 с.
4. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок. Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации «26» апреля 2017 года. См. <http://www.supcourt.ru/documents/all/15912/#:~:text>
5. СанПиН 2008 г: Зарегистрировано в Минюсте РФ 25 января 2008 г. Регистрационный N 10995. Изменения: № 1 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.2361-08, № 2 - СанПин 2.2.1/2.1.1.2555-09, № 3 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10. [http://snipov.net/c\\_4819\\_snip\\_113941.html#i501050](http://snipov.net/c_4819_snip_113941.html#i501050)
6. Юридический справочник застройщика. 5-е издание / Под ред. Д.С. Некрестьянова. – СПб, Изд-во ГУД, 2020г, – 324 с . Раздел 1.4. Зоны с особыми условиями использования территорий. <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/glava-1-4/> .
7. Муравьева М.С. Об охранных зонах тепловых сетей. Журнал "Новости теплоснабжения" №08 (156), 2013г, [www.nts.ru/8\\_2013.html](http://www.nts.ru/8_2013.html) .
8. Документы Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области по утверждению границ охранных зон газораспределительных сетей [https://dizovo.ru/land-relations/utverzhdenie-granits-okhrannykh-zon-gazoraspredelitelnykh-setey-i-ustanovlenie-ogranicheniy-prav-na-/?PAGEN\\_1=5](https://dizovo.ru/land-relations/utverzhdenie-granits-okhrannykh-zon-gazoraspredelitelnykh-setey-i-ustanovlenie-ogranicheniy-prav-na-/?PAGEN_1=5)
9. Лебедев В.В. Учет обременения в виде договора аренды при оценке недвижимости. Вопросы оценки 2013, №1.
10. Мягков В.Н. Стоимость – не цена. Виды стоимостей и цен. Вопросы оценки, 2019, №2, стр.2-22.
11. Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015.

12. Положение Банка России № 570-П от 26 декабря 2016 г. “О порядке проведения Банком России экспертизы предмета залога, принятого кредитной организацией в качестве обеспечения по ссуде”
13. Круглякова В.М. Учет влияния зон с особыми условиями использования территории на процесс оценки земельного участка для различных целей и задач, в том числе – оспаривания рыночной стоимости. Доклад на XXII конгрессе РОО «Реалии оценочной практики...» 25.11.2020. <https://www.youtube.com/watch?v=xsfUXMDpymg>
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.08.2019 №1132 «Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта».
15. Запрет на строительство дома со ссылкой на нормы СанПиН без соответствующих расчетов недопустим. Адвокатская газета, 21 мая 2019 г. <https://www.advgazeta.ru/novosti/zapret-na-stroitelstvo-doma-so-ssylkoy-na-normy-sanpin-bez-sootvetstvuyushchikh-raschetov-nedopustim/>
16. Федоров Е.В. Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. 2015 г. (см. Оценщик.Ру <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html> , или <https://mdcrf.ru/page7080947.html>)
17. Приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 N 321 "Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам».
18. Вовк А.С., Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Рекомендации по оценке активов для целей залога (версия 1). (см. сайт СПО Ассоциация оценщиков СПО [http://www.cpa-russia.org/upload/file/RPO\\_16092014\\_veb.pdf](http://www.cpa-russia.org/upload/file/RPO_16092014_veb.pdf) )
19. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

Автор текста рекомендаций, член СПб НМСО, В.Н.Мягков.