

**АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

ANALYSIS OF THE IMPACT OF ZONES WITH SPECIAL CONDITIONS OF
USE OF TERRITORIES ON THE COST OF URBAN REAL ESTATE

УДК 332.6+657.922

Близнюкова Т.В., доцент кафедры Градостроительства и пространственного развития, Государственный университет по землеустройству, г. Москва

Пекунова А.В., магистрант, Государственный университет по землеустройству, г. Москва

Bliznukova T.V., tvblisnukova@yandex.ru

Pekunova A.V., pekunova.an@gmail.com

Аннотация

В статье рассматриваются зоны с особыми условиями использования территорий в черте города Ижевск, их влияние на возможность наиболее эффективного использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением, на ценообразующих фактор и стоимость объектов городской недвижимости. А так же выявлены трудности, с которыми сталкиваются правообладатели земельных участков попадающих в зоны с особыми условиями использования территорий, необходимость учитывать их интересы при оценке земель и необходимость разработать единую методику, которая бы позволяла учитывать влияние ЗОУИТ при определении, как рыночной стоимости земельного участка, так и кадастровой.

Annotation

The article considers zones with special conditions for the use of territories within the city of Izhevsk, their impact on the possibility of the most efficient use of land plots in accordance with their intended purpose, on the price-forming factor and the cost of urban real estate. And also the difficulties faced by the right holders of land plots falling into zones with special conditions of use of territories, the need to take into account their interests when assessing land and the need to develop a unified methodology that would allow taking into account the impact of ZOUIT in determining both the market value of the land and cadastral.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования территории, оценка недвижимости, земельные участки, стоимость имущества, наиболее эффективное использование земли

Keywords: zones with special conditions for the use of the territory, real estate valuation, land plots, property value, the most efficient use of land

Большую сложность при определении стоимости земельного участка представляет проблема учета фактора влияния зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ). Запреты и ограничения, возникающие при организации таких зон, оказывают влияние на экономические, технические и правовые характеристики объекта, попадающего в их границы. В связи со специфическим характером землепользования в пределах ЗОУИТ, фактор наличия таких зон на территории земельных участков вместе с перечнем ограничений, влияющих на хозяйственную деятельность в их границах и снижающих уровень ценности земельного участка, должен включаться оценщиками в состав ценообразующих факторов. Это позволит обеспечить наиболее обоснованные и достоверные результаты определения величины стоимости имущества. Игнорирование оценщиком факта наличия в границах земельного участка ЗОУИТ, может ставить под сомнение достоверность результатов оценки. Вместе с тем, на сегодняшний день нет единой методики, которая бы позволила учитывать

влияние ЗОУИТ при определении, как рыночной стоимости земельного участка, так и кадастровой.

Общее регулирование правового статуса ЗОУИТ началось с принятием Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». До этого момента в законодательстве лишь разрозненно содержались некоторые общие положения о таких зонах, однако главным образом их статус регулировался нормативно-правовыми актами в отношении конкретных видов зон, что существенно затрудняло применение этих норм и приводило к многочисленным судебным спорам. [7]

В целях установления единых подходов к правовому регулированию режима ЗОУИТ и ограничений использования земельных участков ЗК РФ был дополнен новой главой 19 «Зоны с особыми условиями использования территорий». [3]

Упрощенная оценка влияния некоторых ЗОУИТ на территориальные зоны, разрешенные на землях населенных пунктов.

Территориальные зоны (г. Ижевск)	ЗОУИТ (+ есть влияние, – нет влияния на рассматриваемую территориальную зону)						
	1	2	3	4	5	6	7
Жилые зоны	+	+	+	+	+	–	–
Общественно-жилые зоны	+	+	+	+	+	–	–
Общественно-деловая застройка	+	+	+	+	+	–	–
Рекреационные зоны	–	+	+	–	–	–	–
Сельскохозяйственные зоны	–	–	+	+	+	+	+
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	+	+	+	+	+	+	+
Зоны специального назначения	+	+	+	+	+	+	+

Примечание: 1 – зоны затопления и подтопления; 2 – зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов; 3 – приаэродромная территория; 4 – зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, 5 – зоны охраны, защитная зона объекта культурного наследия, 6 – водоохранная зона, 7 – прибрежно-защитная зона; [2]

Как видно из таблицы, наибольшее влияние на разрешенный вид деятельности оказывает приаэродромная территория. Приаэродромная территория устанавливается актом уполномоченного Правительством РФ

федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с настоящим Кодексом, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. [3]

На приаэродромной территории выделяются семь подзон, для каждой из которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

В ходе анализа документов территориального планирования и градостроительного зонирования г. Ижевска выявлено, что значительная часть города попадает в границы приаэродромной территории.

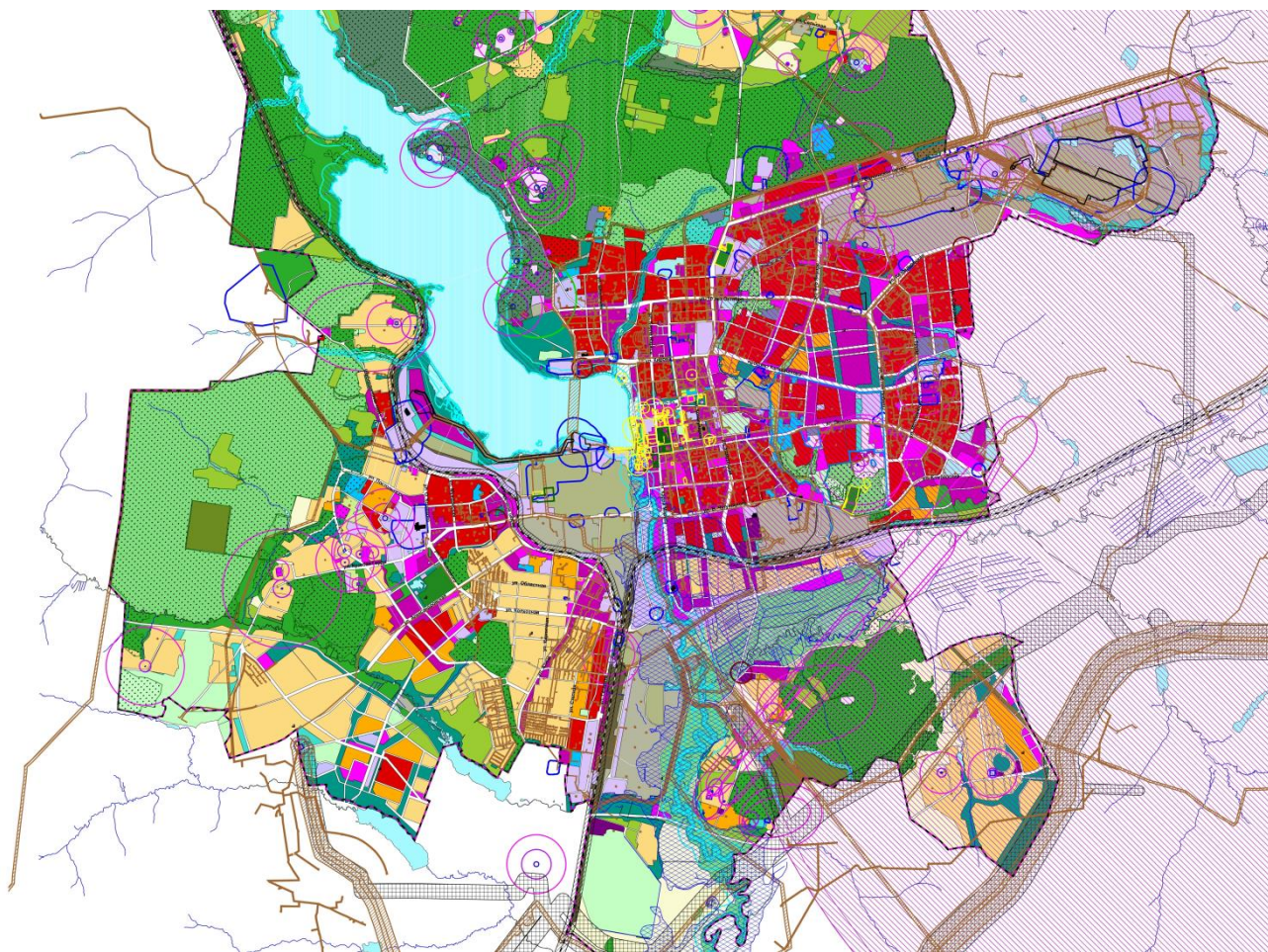


Рисунок 1 – Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории города Ижевск

В частности, в 3,4,5,6 подзоны [8], каждая из которых предусматривает свои ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости. [1]

<i>Третья подзона</i>	<i>Четвертая подзона</i>	<i>Пятая подзона</i>	<i>Шестая подзона</i>
Запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения	Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи	Запрещено размещение магистральных газопроводов и объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу; запрещено размещение арсеналов, баз и складов ракет и боеприпасов до наружных проволочных ограждений охранного периметра аэропорта на расстоянии менее 15 км; запрещено размещение складов нефти, магистральных нефтепроводов, нефтепродуктопроводов и сооружений на них на расстоянии менее 200 м до территории аэропорта;	Запрещается размещать полигоны ТБО, несанкционированные свалки; Запрещается размещать предприятия по разведению в неволе ценных пушных зверей для получения шкур; запрещается размещать свинарники, коровники, птицефермы, рыбные пруды; запрещается размещать пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями; запрещается размещать элеваторы (зернохранилища)

Так же, в связи с огромной площадью, которую занимает приаэродромная территория, возрастает актуальность проблемы наложения сразу нескольких ЗОУИТ на земельные участки, т.к. наложение ЗОУИТ друг на друга может привести к значительному затруднению реализации прав по использованию земельного участка, а так же к невозможности использования земель в целом. А поскольку ЗОУИТ определяет режим использования

земельных участков и может накладывать ограничения в трехмерном пространстве, такие как: этажность застройки (высота зданий, сооружений), устройство подземных коммуникаций, пролет воздушного транспорта и др. [6] Соответственно, возможность получения первоначально планируемого дохода будет исключена. Из этого следует, что наличие ЗОУИТ на земельном участке характеризуется не только режимом использования территорий, но и их площадью, пространственным расположением. [5] Это является большой проблемой, с которой сталкивается практически каждый новый правообладатель, в то время как на соседствующем земельном участке может располагаться сооружение, фактически нарушающее правила застройки и землепользования в данной зоне, однако возведенное до ее установления. Например, как изображено на рисунке 2, земельный участок, расположен одновременно в третьей подзоне приаэродромной территории и санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов, в соответствии с публичной кадастровой картой.

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	18:26:020022:173
Кадастровый квартал:	18:26:020022
Адрес:	Удмуртская Республика, городской округ город Ижевск, город Ижевск, шоссе Воткинское, земельный участок 95/3
Площадь уточненная:	4 841 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Земельные участки (территории) общего пользования (благоустройство территории) (код 12.0.2) (Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности 9 этажей и выше (Ж1))



Рисунок 2 – Отображение объекта жилого строительства на публичной кадастровой карте

Расположение участка в этих зонах значительно ограничивает возможные варианты его использования, и он уже не может быть оценен так

же, как участок равной площади, но не попадающий в зону действия ЗОУИТ, так как максимальной полезностью, а значит стоимостью, обладает земельный участок, стратегия развития или освоения которого соответствует наиболее эффективному использованию. А попадание земельного участка в зону с особыми условиями использования территорий вынуждает собственника или инвестора менять вариант использования участка, что неизбежно приводит к снижению рыночной стоимости объекта.

Таким образом, ограничения, накладываемые ЗОУИТ, являются не только причиной убытков, т.к. независимо от природы ограничений прав они не позволяют в полной мере использовать потенциал участка и извлекать максимальный доход (по крайней мере, в теории), а стало быть, являются источником убытков), но и зачастую становятся причиной увеличения ежегодных трат. [9]

<i>Параметры анализа наиболее эффективного использования</i>		<i>Возможные последствия попадания земельного участка в зону с особыми условиями использования территорий</i>
Юридическая разрешенность	З О У И Т	Запрет или ограничение на определенные виды хозяйственной деятельности
Физическая возможность (технологическая обоснованность)		Увеличение сроков получения разрешительной документации, строительства и согласования документов
Финансовая оправданность (обоснованность)		Удорожание строительства и эксплуатации объектов капитального строительства вследствие выполнения требований охраны жизни и здоровья, экологических требований
Максимальная продуктивность		Снижение размеров зоны допустимого размещения объектов капитального строительства, уменьшение арендопригодной площади, снижение этажности, коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки
		 <p>Отклонение от варианта наиболее эффективного использования земельного участка</p> <p>Снижение стоимости (полезности) земельного участка</p>

Наличия ограничений на право использования земельных участков ведет к снижению стоимости недвижимости, ничем не компенсируется и приводит к увеличению издержек, ущербов, связанных с существованием ограничений деятельности. [4]

Поэтому, с целью защиты прав и интересов правообладателей, необходимо разработать и научно обосновать методологию расчета как рыночной, так и кадастровой стоимости земельных участков с учетом ЗОУИТ.

Не редки случаи, когда обременения в использовании земель существуют, но информации о них нет. Тогда появляется дополнительная вероятность ущерба для собственников или землепользователей: в любой момент информация о наличии таких обременений может быть обнародована, что может повлечь за собой дополнительные затраты на исполнение возникших обременений. Так как целевое назначение, разрешенное использование земельных участков в Российской Федерации являются основными инструментами формирования режима использования земель.

Таким образом, можно заключить, что наличие одной или более зон с особыми условиями использования территорий на земельном участке, или возникновение такой зоны на уже используемом участке, ограничивает возможность полноценного и наиболее эффективного использования этой земли в соответствии с его целевым назначением и влечет за собой не только уменьшение ценности такого земельного участка, но и убытки, вызванные исполнением возникших обременений. Поэтому необходимо учитывать интересы правообладателей земель, попадающих в ЗОУИТ, при оценке земель и разработать единую методику, которая бы позволяла учитывать влияние ЗОУИТ при определении, как рыночной стоимости земельного участка, так и кадастровой.

Литература

1. Воздушный кодекс Российской Федерации // КонсультантПлюс: [портал] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_13744/ (Дата обращения: 05.06.2022)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации // КонсультантПлюс: [портал] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (Дата обращения: 07.06.2022)
3. Земельный кодекс Российской Федерации // КонсультантПлюс: [портал] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (Дата обращения: 06.06.2022)
4. Антропов, Д.В. Особенности землепользования в зонах с особыми условиями использования территорий \ Д.В. Антропов – Имущественные отношения в Российской Федерации, 2021 – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-zemlepolzovaniya-v-zonah-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-territoriy> (Дата обращения: 17.06.2022)
5. Быкова, Е.Н. Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика: Монография \ Е.Н. Быкова – СПб: Издательство Лань, 2019. – 240 с.
6. Волченкова, Е.А. Разработка классификатора для трехмерного моделирования зон с особыми условиями использования территорий \ Е.А. Волченкова, А.В. Дубровский – Интерэкспо Гео-Сибирь, 2021 – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/razrabotka-klassifikatora-dlya-trehmernogo-modelirovaniya-zon-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-territoriy> (Дата обращения: 20.06.2022)
7. Межуева, Т.В. Учет влияния зон с особыми условиями использования территорий при оценке земельных участков: обоснование, основные проблемы и пути решения \ Т.В. Межуева, Е.С. Пичуева –

Интерэкспо Гео-Сибирь, 2021 – Режим доступа:
<https://cyberleninka.ru/article/n/uchet-vliyaniya-zon-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-territoriy-pri-otsenke-zemelnyh-uchastkov-obosnovanie-osnovnyue-problemy-i> (Дата обращения:20.06.2022)

8. Проект решения по установлению зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Ижевск (с учетом объектов реконструкции по объекту «Реконструкция аэропортового комплекса (г. Ижевск)») – Режим доступа:
<https://favt.gov.ru/public/priaerter/Ижевск/ПАТ%20Ижевск.pdf> (Дата обращения:05.06.2022)

9. Сутягин, В.Ю. Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка \ В.Ю. Сутягин – Имущественные отношения в Российской Федерации, 2017 – Режим доступа:
<https://cyberleninka.ru/article/n/uchet-vliyaniya-ohrannyh-zon-na-stoimost-zemelnogo-uchastka> (Дата обращения:25.06.2022)

Literature

1. The Air Code of the Russian Federation // ConsultantPlus: [portal] – Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_13744 / (Accessed: 06/05/2022)

2. Urban Planning Code of the Russian Federation // ConsultantPlus: [portal] – Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 / (Accessed: 06/07/2022)

3. Land Code of the Russian Federation // ConsultantPlus: [portal] – Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 / (Accessed: 06.06.2022)

4. Antropov, D.V. Features of land use in areas with special conditions of use of territories \ D.V. Antropov – Property relations in the Russian Federation,

2021 – Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-zemlepolzovaniya-v-zonah-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-territoriy> (Date of application:17.06.2022)

5. Bykova, E.N. Assessment of lands with encumbrances in use. Theory and methodology: A monograph by E.N. Bykov – St. Petersburg: Lan Publishing House, 2019. – 240 p.

6. Volchenkova, E.A. Development of a classifier for three-dimensional modeling of zones with special conditions of use of territories \ E.A. Volchenkova, A.V. Dubrovsky - Interexpo Geo–Siberia, 2021 - Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/razrabotka-klassifikatora-dlya-trehmernogo-modelirovaniya-zon-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-territoriy> (Date of notification:20.06.2022)

7. Mezhuyeva, T.V. Taking into account the influence of zones with special conditions of use of territories when assessing land plots: justification, main problems and solutions \ T.V. Mezhuyeva, E.S. Pichueva - Interexpo Geo–Siberia, 2021 - Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/uchet-vliyaniya-zon-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-territoriy-pri-otsenke-zemelnyh-uchastkov-obosnovanie-osnovnye-problemy-i> (Date of application:20.06.2022)

8. Draft decision on the establishment of a zone with special conditions for the use of the territory - the aerodrome territory of the Izhevsk airfield (taking into account the objects of reconstruction under the object "Reconstruction of the airport complex (Izhevsk)") – Access mode: <https://favt.gov.ru/public/priaerter/Izhevsk/PAT%20IZHEVSK.pdf> (Date of formation:05.06.2022)

9. Sutyagin, V.Yu. Accounting for the impact of security zones on the value of a land plot \ V.Yu. Sutyagin – Property relations in the Russian Federation, 2017 - Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/uchet-vliyaniya-ohrannyh-zon-na-stoimost-zemelnogo-uchastka> (Date of application:25.06.2022)