



Актуальные проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий

Скатов М.А., Президент СРО СОЮЗ «Федерация Специалистов Оценщиков», аспирант Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, Москва, Россия

Аннотация. Рассмотрены проблемы оценки обременений в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) как особого объекта при оценке рыночной и кадастровой стоимости земельных участков. Оценка ЗОУИТ является одним из наиболее сложных видов оценки в связи с относительно небольшим количеством рыночных данных, что диктует необходимость дополнительного инструментария и допущений. Проанализирована международная практика оценки обременений и применение различных коэффициентов для оценки влияния различных видов обременений на стоимость земельных участков. Проведен анализ региональной практики оценки земли с учетом различных видов обременений, сделаны выводы о необходимости применения различных подходов в зависимости от степени нетипичности объекта с ЗОУИТ.

Ключевые слова: кадастровая оценка земельных участков, оценка обременений, зоны с особыми условиями использования территорий

Actual problems of assessing the cadastral value of land plots, taking into account zones with special conditions for the use of territories

Skatov M.A., President of the SRO UNION «Federation of Appraisers Specialists», Postgraduate student of Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia

Annotation. The problems of assessing encumbrances in zones with special conditions of use of territories (ZOUIT) as a special object in assessing the market and cadastral value of land plots are considered. ZOUIT valuation is one of the most difficult types of valuation due to the relatively small amount of market data, which dictates the need for additional tools and assumptions. The international practice of assessing encumbrances and the use of various coefficients to assess the impact of various types of encumbrances on the value of land plots is analyzed. The analysis of the regional practice of land valuation taking into account various types of encumbrances is carried out, conclusions are drawn about the need to apply different approaches depending on the degree of atypicality of the object with ZOUIT.

Key words: cadastral valuation of land plots, assessment of encumbrances, zones with special conditions of use of the territory

В 2013 году закончилось проведение массовой государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) объектов недвижимости на территории Российской Федерации. С 2014 года начался переход субъектов Российской Федерации на определение налоговой базы для расчета налога на имущество исходя из его кадастровой стоимости (далее – КС). При этом положение о том, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величину его рыночной стоимости, определенной на ту же дату, несмотря на совершенствование и разработку новых методик определения кадастровой стоимости, до сих пор не реализовано. Каждый год правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства оспаривают кадастровую стоимость путем приведения ее к рыночной [1]. Это происходит как в рамках рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра (далее – комиссии при Росреестре), так и в судебном порядке, причем сводная статистика по Российской Федерации по результатам пересмотра кадастровой стоимости демонстрирует значительные масштабы завышения стоимости недвижимости при проведении ее кадастровой оценки [2].

Досудебная практика рассмотрения споров о ГКО в комиссиях. За девять месяцев 2022 года общее количество заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявления), поданных в комиссии, в рамках положений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», составляет 3 042 единицы в отношении 4 844 объектов недвижимости. Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости до рассмотрения заявлений в комиссиях составляла 123,1 млрд. руб., по итогам рассмотрения стала 93,6 млрд. руб., что свидетельствует о снижении кадастровой стоимости этих объектов на 24%.

Судебная практика рассмотрения споров о ГКО. За период с 01.01 по 31.10.2022 года в судах инициирован 8 931 спор о величине, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) кадастровой стоимости в отношении 17 052 объектов недвижимости. В результате вынесенных в судебном порядке решений наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости этих объектов приблизительно на 130,21 млрд. р. (на 44,58%).

При этом анализ споров о пересмотре кадастровой стоимости по общим основаниям и по основаниям, связанным с нахождением объектов недвижимости в зонах с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ), хотя бы на примере обращений с замечаниями к проекту отчета по ГКО земельных участков (далее – ЗУ) в Московской области в 2022 г., показывает, что количество таковых во втором случае встречается более, чем в 12 раз чаще (см. табл. 1).

Более детальный анализ отчета по ГКО земельных участков в Московской области [4] в части расчетов, связанных с определением коэффициента, учитывающего влияние на КС земельного участка факта его нахождения в ЗОУИТ (далее – коэффициент ЗОУИТ, $K_{ЗОУИТ}$), показывает, что в подавляющем большинстве случаев данная поправка при расчете кадастровой стоимости ЗУ вообще не учитывается, что выражается в следующих вариантах

ошибок оценки:

- отсутствие индивидуального расчета кадастровой стоимости объектов с учетом нахождения их в ЗОУИТ;
- отсутствие описания и характеристики ЗОУИТ в информации об объектах оценки, находящихся в этих зонах;
- отсутствие описания порядка учета в расчетах особенностей каждого из 28 видов ЗОУИТ, которые установлены ст. 105 ЗК РФ на дату оценки;
- отсутствие учета в общей площади земельного участка долей, приходящихся на ЗОУИТ.

Таблица 1

Количественный анализ заявлений собственников земельных участков в комиссию при Росреестре с замечаниями к проекту отчета о ГКО земельных участков в Московской области в 2022 году [3]

Вид обращений	Количество	Результаты рассмотрения замечаний из обращений	
		<i>учтены</i>	<i>не учтены</i>
По всем категориям земельных участков	9 812 (0,37%*)	3 314 (34%)	6 458 (66%)
По ЗУ, находящихся в ЗОУИТ	441 (4,5%**)	101 (23%)	340 (77%)

* Доля спорных ЗУ от общего количества оцененных земель.

** Доля спорных ЗУ в ЗОУИТ от общего количества оцененных таких участков.

В совокупности данные ошибки оценки способны приводить к существенному завышению кадастровой стоимости и неучету важного ценообразующего фактора (часто в расчетах для его учета используется коэффициент равный единице, что равноценно неучету фактора).

При этом на запрос Московской торгово-промышленной палаты от 12.10.2022 г. № 05.12-2/3075 из ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» получен следующий ответ от 17.11.2022 №02-9926/22Р-1 «Следует отметить, что наличие зон с особыми условиями использования территории влияет на кадастровую стоимость для каждого земельного участка индивидуально в зависимости от местоположения, количественных и качественных характеристик, уровня освоенности

конкретного земельного участка.

В связи с этим определить степень влияния на кадастровую стоимость зон с особыми условиями использования территории в целом для вида использования всех земельных участков не представляется возможным.»

По нашему мнению, можно согласиться с тем, что шаблонное нормативное установление одинаковых коэффициентов снижения кадастровой стоимости в связи с нахождением земельных участков в ЗОУИТ не является решением проблемы. Необходим дифференцированный подход к типовым и нетиповым случаям, а также к случаям, когда ограничение, образующее ЗОУИТ, удастся зарегистрировать в Росреестре как обременение, и к случаям, когда это невозможно по каким-либо причинам.

Однако и полное игнорирование самого факта ЗОУИТ (установление коэффициента 1,0) является грубой ошибкой оценки, а не решением проблемы.

Сложность решения данного вопроса объясняется отчасти методологической нерешенностью оценки влияния на КС обременений в виде ЗОУИТ, отчасти недостатком информации (в Российской Федерации отсутствует отдельный учет ограничений, если они не зарегистрированы в виде обременений, что ограничивает выбор объектов-аналогов для проведения сравнительного анализа), В любом случае, такая ситуация требует проведения дополнительных исследований с целью выработки методик расчета, по возможности основанных как на учете международного опыта, так и наработанных российских теории и практики оценки.

На сайте Росреестра приведено следующее определение: «Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) – это территории с особым правовым режимом и ограничениями, например, по эксплуатации участков или строительству на них. ... Впервые понятие «Зоны с особыми условиями использования территорий» появилось в 2008 году в Градостроительном Кодексе РФ. А в 2018 году в Земельный Кодекс РФ введена

новая глава XIX «Зоны с особыми условиями использования территорий», которой установлено 28 видов таких зон.» [5]

Статья 104 Земельного Кодекса РФ содержит следующий перечень целей установления ЗОУИТ (введена Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ):

«Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в следующих целях:

- 1) защита жизни и здоровья граждан;
- 2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
- 3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия;
- 4) охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
- 5) обеспечение обороны страны и безопасности государства...» [6]

Статья 105 Земельного Кодекса РФ выделяет 28 видов ЗОУИТ:

- «1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранная зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранная зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта,

запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;

11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);

12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

13) водоохранная зона;

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 445-ФЗ)

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) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;

21) зона наблюдения;

22) зона безопасности с особым правовым режимом;

23) рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал;

(пп. 23 в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 445-ФЗ)

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.» [6]

Это накладывает дополнительные ограничения на владельцев земельных участков, попадающих частично или полностью в эти зоны. Теоретически данный перечень мог бы быть исчерпывающим, однако на практике существуют прецеденты введения на уровне отдельных субъектов РФ дополнительных видов ЗОУИТ, не значащихся в федеральном законодательстве, как это было, например, в Санкт-Петербурге с «зоной права прохода и проезда» [7]. Отчасти данный факт объясняется размытостью, которая присутствует в определениях видов ЗОУИТ.

С момента введения понятия ЗОУИТ в законодательство и правоприменительную практику накопилось довольно значительное количество судебных прецедентов определения границ ЗОУИТ и пр. (например, практика установления ЗОУИТ ПАО «Газпром» в судебном порядке в случае отказа в регистрации ЗОУИТ со стороны территориальных подразделений Росреестра [8]). Вопросы учета ЗОУИТ также становились объектом рассмотрения Конституционным Судом Российской Федерации (см., например, Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 11.11.2021 № 48-П [9]).

Различные вопросы, связанные с ЗОУИТ, были объектами академических исследований по различным направлениям, например:

- характер ограничения прав предпринимателей в рамках осуществления хозяйственной деятельности в таких зонах [10];
- экономико-правовые аспекты, связанных с установлением ЗОУИТ [11–15].

Академический интерес не обошел стороной и вопросы оценки недвижимости, неизбежно возникающие в связи с необходимостью учета

влияния ЗОУИТ на возможности использования земельных участков со стороны собственников, и как следствие на их стоимость [16–18]. Однако следует отметить, исследования при этом носят скорее качественный, нежели количественный характер, что отчасти связано с неполнотой информации, присущей оценке земельных участков и с специфичностью обременений, обусловленных наличием ЗОУИТ. Присутствует общая констатация необходимости учета их влияния на стоимость ЗУ в совокупности с признанием, что методологический аппарат требует дальнейшего развития. Исследования, содержащие количественные оценки, часто содержат отсылку к необходимости использования экспертных данных и квалиметрического анализа [19–21], что в целом оправдано в условиях неполноты информации, однако может привносить в расчеты существенный элемент субъективности.

Исключением можно считать исследование об оценке негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земель [22], в котором помимо использования регрессионного анализа представлен системный взгляд на проблематику с точки зрения новой институциональной теории. Последний подход обладает рядом преимуществ, так как помимо изолированной оценки негативного влияния ЗОУИТ на стоимость конкретных земельных участков, формирует базу для оценки инфраструктурных экстерналий на стоимость земли (к примеру, при строительстве объектов инфраструктуры, имеющих негативное влияние на окружение). Следует также отметить и другие преимущества подходов, изложенных в приводимом исследовании:

- использование фиктивных переменных для изолированной оценки влияния ЗОУИТ на стоимость;
- учет различного характера влияния ЗОУИТ не только от вида зоны, но и степени воздействия на геометрические параметры (т.н. «изрезанность» участка);
- дифференциация подходов к оценке стоимости ЗУ, находящихся в

ЗОУИТ в зависимости от степени развитости рынка – сравнение стоимостей земельных участков (на активном рынке), использование экспертного или квалиметрического методов только для менее активных (узких, депрессивных) рынков.

Следует также отметить, что при исследовании вопросов влияния ЗОУИТ на рыночную стоимость земельных участков не стоит игнорировать и более ранние исследования, которые в явном виде не упоминали ЗОУИТ, но заложили основу для оценки сервитутов. В частности, как отмечает В.Ю. Сутягин [23], понятия «охранная зона» и «сервитут» имеют родственный характер, а значит в данном случае применимы и методологические основы оценки соразмерной платы за сервитут (определяемой как размер убытков или недополученной выгоды, причиненных собственнику, ограничением его прав).

Несмотря на то, что установление особых условий использования территорий, в отличие от сервитута, в общем случае не предусматривает выплаты компенсации владельцу ЗУ, они, тем не менее, оказывают влияние на стоимость земельного участка. Условно стоимость земельного участка без ограничений и с ограничениями может довольно существенно отличаться, разница в случае с сервитутом соответствует соразмерной плате за него, а в случае с ЗОУИТ – дисконту к рыночной стоимости, возникающему в результате введения ЗОУИТ [24].

Важным следствием данного подхода является и то, что при оценке земельного участка расширяется методический инструментарий оценки. В частности, как можно заметить по приведенным исследованиям по вопросам оценки стоимости земельных участков с учетом их нахождения в ЗОУИТ, акцент делается в той или иной степени на применении сравнительный подход к оценке, условно к определению дисконта с использованием для сравнения участков-аналогов при наличии, либо отсутствии охранных зон. Образующаяся в этом случае разница позволяет сделать вывод об обоснованном размере дисконта. Вместе с тем, при индивидуальной оценке влияния обременения не

менее точным может быть подход, основанный на приведенной стоимости денежных потоков в двух вариантах НЭИ:

- наилучшее использование земельного участка без обременения в виде ЗОУИТ;
- наилучшее использование земельного участка с учетом обременения в виде ЗОУИТ (в том числе и на часть земельного участка).

Проведение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования может быть довольно трудоемким, однако, в наиболее сложных и дискуссионных ситуациях такой подход может быть оправданным по следующим причинам:

- применение дисконтов, основанных на рыночных данных и полученных сравнительным подходом, может не учитывать конфигурацию возникающего обременения (упомянутая ранее «изрезанность» участка);
- на наименее активных рынках, где часто предлагается использовать либо квалитетрический, либо экспертный подходы, может быть довольно мало ценовой информации по земельным участкам (в особенности в части исторических значений), но вполне достаточно информации по стоимости недвижимости (в частности, жилой), которая может быть объектом девелопмента.

Последнее означает, что обоснованность применения доходного подхода в случае относительно малоактивных рынков может быть не ниже по сравнению с квалитетрическим или экспертным подходами. Во всяком случае, доходный подход к оценке в этом случае нельзя полностью игнорировать, так как введение ЗОУИТ способно снижать интенсивность использования земельного участка со стороны владельца и потенциал его коммерческого девелопмента, что делает доходный подход вполне подходящим для целей оценки [25].

В заключение кратко рассмотрим международную практику, связанную с наложением природоохранных сервитутов, т.к. она в некоторой степени

пересекается с рассматриваемой тематикой в силу того, что сервитуты становятся самостоятельным (пусть и специфическим) объектом экономического оборота и оценки рыночной стоимости, в связи с чем накоплена практика (в том числе и судебная), которая может быть использована при выработке отдельных решений в различных спорных или сложных ситуациях.

В частности, в США существует практика добровольной передачи части прав на земельный участок (например, отказ от осуществления девелопмента) в пользу природоохранных земельных трастов, которые являются одним из видов земельных трастов наряду трастами недвижимости (Real estate investment trusts - форма коллективных инвестиций) и общественных земельных трастов (Community land trust – формы трастов направленных на создание предложения доступного жилья). В отличие от первых двух категорий, природоохранные земельные трасты предназначены для защиты земель от девелопмента, при этом пожертвования со стороны собственников земельных участков сервитута в данные фонды является основанием для снижения налоговой базы при расчёте налога на недвижимость. Снижение стоимости земельного участка, происходящее в результате возникновения природоохранного сервитута является основанием для снижения налога на недвижимость (estate tax), что является привлекательным мотивом для постоянного расширения использования данного инструмента (см. табл. 2).

Природоохранные земельные трасты в рамках своей деятельности имеют различные инструменты выведения земельных участков из под девелопмента, в том числе и выкуп (для чего в том числе предусмотрено финансирование и из федерального бюджета США – около \$44 млрд. долл. США с момента введения данного инструмента), однако наложение природоохранных сервитутов является как наиболее распространенным механизмом, так и наиболее быстрорастущим, о чем свидетельствует статистика их деятельности (см. табл. 2).

Таблица 2

Статистика природоохранных земельных трастов в США в разрезе различных инструментов выведения земельных участков из-под девелопмента [26]

Год	Всего акров защищено	Под природоохранным сервитутом	Приобретено в собственность	Приобретено и вновь использовано по предыдущему назначению	Защищено иными средствами
2010	45,813,150	12,837,451	7,231,273	10,562,844	14,004,762
2015	54,891,951	16,572,307	7,941,081	12,207,155	17,400,332
2020	61,072,596	20,236,888	8,489,036	13,057,348	18,132,959
Рост за период с 2010 по 2015	33%	58%	17%	24%	29%

В связи с существованием такой практики как пожертвование сервитутов в природоохранные земельные трасты, накоплена не только существенная прецедентная судебная практика (по своей функции земельные трасты обязаны следить за выполнением условий сервитута со стороны собственников и обеспечивать судебную защиту соответствующих ограничений), но и оценочная. Последнее возникает в силу того, что стоимость передаваемого в траст сервитута снижает налогооблагаемую базу и соответственно может быть объектом частого завышения со стороны собственника в целях оптимизации налогообложения [27].

При этом, несмотря на довольно частую критику использования природоохранных сервитутов в качестве агрессивного инструмента снижения уровня налогообложения [28], его использование остается популярным, а практика (в том числе и в части оценки) постоянно расширяется [29].

Помимо этого, интересным с точки зрения изучения влияния различного рода сервитутов (охранных и иных ограничительных зон) на стоимость земельных участков могут быть оценки стоимости сервитута при согласовании размещения объектов инфраструктуры, накопленные за значительный период времени на развитых рынка (в частности в США, например, исследовательские

материалы Дональда Шервуда из Ассоциации права пути (Right of way association), см. табл. 3). Обобщение указанной практики позволяет сформулировать некоторые особенности рыночной оценки земельных участков, связанные с размещением объектов инфраструктуры и наложением соответствующих ограничений на возможности использования со стороны собственника:

- Присутствует некоторая градация с точки зрения оценки потенциальным приобретателем объекта тех или иных ограничений. Условно, одно и то же ограничение может существенно влиять на оценку полезности (и стоимости) земельного участка одним покупателем и быть незначимым для другого;

- Одни и те же типы ограничений могут вносить разный вклад в снижение стоимости земельного участка в зависимости от того, насколько серьезно они ограничивают собственника в эксплуатации его полезных характеристик. Условно, объекты инфраструктуры, проходящие посередине земельного участка и по его границе, имеют различную степень воздействия на стоимость даже в том случае, если затрагиваемые площади при этом одинаковы;

- Полезным методическим инструментом при рассмотрении воздействия на стоимость земельного участка тех или иных ограничений является понятие «пучка прав» (bundle of rights), которое довольно часто встречается в исследованиях касательно оценки сервитутов.

Последнее возникает в силу того, что с точки зрения институциональной теории право собственности не является монолитным и может являться объектом распределения (и торга) между собственником и держателем сервитута. Соответственно, при оценке рыночной стоимости сервитута, определяющим является не только формальный набор юридических ограничений, но и их параметры:

- Продолжительность налагаемых ограничений и определение того,

передаются ли они следующим владельцам;

- Степень воздействия на возможность извлечения полезных характеристик;
- Пространственная конфигурация (включая «вертикальную конфигурацию», то есть определение того, накладываются ли ограничения на использование поверхности земельного участка, подземного пространства или же права держателя сервитута распространяются только на использование надземного пространства).

С учетом этих особенностей, при систематизации степени воздействия на стоимость земельных участков тех или иных видов ограничений часто принято:

- Использовать диапазоны вместо фиксированных значений некоторых нормативных коэффициентов;
- Вводить в рассмотрение не только тип объектов инфраструктуры и связанных с ними сервитутов, но и степени воздействия на возможности собственника по эксплуатации земельного участка.

Результирующее обобщение практики оценки, таким образом, выглядит как матрица, в которой различным диапазонам дисконтов к рыночной стоимости земельного участка соответствует не только тип объектов инфраструктуры (иных ограничений), но и степень их воздействия на возможности собственника по извлечению полезных характеристик земельного участка. При этом скорее именно степень воздействия является определяющей, в то время как типы объектов инфраструктуры могут находиться в различных группах по степени воздействия. Следует также отметить, что данные обобщения часто используются как индикативные показатели при оценке, предназначенные для определения общих допустимых диапазонов. Пример одной из таких матриц приведен в табл. 3 (один из наиболее часто цитируемых источников по данной тематике в зарубежной литературе).

Матрица оценки сервитутов и ограничений на использование земельных участков [30]

Доля стоимости сервитута в стоимости части земельного участка, %	Степень воздействия на использование земельного участка со стороны собственника	Возможные виды ограничений (инфраструктурных объектов) в связи с которыми возникает необходимость оценки сервитута
90–100	Серьёзная степень воздействие на использование земельного участка со стороны собственника (вплоть до полной невозможности использования по изначальному назначению) Передача обременения будущим собственникам	Линии электропередач, зоны подтопления, железнодорожные пути, ирригационные каналы, подъездные пути / сервитуты эксклюзивного доступа
75–89	Значительное влияние на использование земельного участка Передача обременения будущим собственникам	Линии электропередач, трубопроводы, канализационные сервитуты, железнодорожные канализационные сервитуты, канализационные сервитуты
51–74	Заметное влияние на использование поверхности Передача прав на вход/выход	Трубопроводы, охранные сервитуты, связанные с защитой ландшафта
50	Сбалансированное использование владельцем земельного участка и держателем сервитута (из общего «пучка прав» собственник земельного участка и держатель сервитута обладают примерно равным набором прав на использование земельного участка)	Водопроводные или канализационные линии, кабельные линии, телекоммуникации
26–49	Расположение вдоль красных линии недвижимости на неиспользуемой территории	Водопроводная или канализационная линия, кабельные линии
11–25	«Подповерхностные» права или права на использование пространства над земельными участками с минимальным влиянием на использование земельных участков собственниками и их коммунальное обслуживание	Права на использование пространства над земельным участком, доступ воде или канализации
до 10	Номинальное влияние на использование и полезность	Незначительный «подповерхностный» сервитут

Изложенное позволяет заключить, что развитие методических подходов к

оценке кадастровой и стоимости земельных участков с учетом ЗОУИТ является актуальным научно-практическим направлением и важной народно-хозяйственной задачей.

Выводы

1. Оценка влияния ЗОУИТ на стоимость объектов недвижимости является развивающейся дисциплиной, в которой присутствуют как узкие исследования, нацеленные на оценку влияния особых условий использования территорий, так и более общие исследования соразмерной платы за сервитуты как в России, так и за рубежом.

2. В целом наблюдается тот факт, что частота оспариваний КС в случае ЗУ, находящихся полностью или частично в ЗОУИТ или имеющих иные обременения, существенно (более, чем в 12 раз) больше, чем в случае ЗУ без таковых. Это связано как с неучетом указанных обременений, так и с неразвитостью методологической базы для расчета соответствующих корректировок.

3. На данный момент нет четкого правового определения понятия «зона с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)», что препятствует установлению единых и непротиворечивых правил их оценки.

4. Существующие исследования возможности учета влияния ЗОУИТ на стоимость находящихся в них ЗУ в большей своей части носят качественный характер. Работы, содержащие количественные оценки, часто содержат отсылку к необходимости использования экспертных заключений и квалиметрического анализа, что вносит элемент субъективизма в получаемые результаты.

5. В настоящее время оценку влияния ЗОУИТ на стоимость объектов недвижимости, находящихся в них, по нашему мнению, можно выполнить следующим образом:

- путем расчета нормативных коэффициентов в тех случаях, когда присутствует достаточная информационная база (в т.ч. в виде рыночных

данных) и достаточные основания для применения коэффициентов (например, некоторый «типовой» характер воздействия на стоимость в виде отсутствия нехарактерного «изрезания» земельного участка);

- индивидуальной оценкой влияния зон на стоимость объектов с использованием моделей как для парного сравнения (с соответствующими зонами и без них), либо оценка с использованием доходного подхода в двух вариантах НЭИ объекта;

- оценкой ЗОУИТ как сервитута в том случае, если собственник может оформить соответствующий сервитут.

6. Преодоление существующих проблем при оценке ЗОУИТ по мнению автора невозможно без развития соответствующей методической базы в виде дальнейших исследований по различным направлениям, среди наиболее актуальных из которых можно отметить следующие:

- в части теоретических основ оценки земельных участков: исследование особенностей массовой и индивидуальной рыночной оценки объектов недвижимости, исследование понятий «обременение» и «ограничение» и их стоимостных аспектов, исследование особенностей и классификация публично-правовых ограничений;

- в части учета публично-правовых ограничений при оценке стоимости земельных участков: анализ методов оценки кадастровой и рыночной стоимости земельных участков, анализ влияния публично-правовых ограничений на стоимость земельных участков, совершенствование модели оценки стоимости земельных участков с учетом публично-правовых ограничений;

- в части развития методов оценки стоимости земельных участков с учетом публично-правовых ограничений: анализ судебной практики по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом публично-правовых ограничений, обоснование размера корректировок при расчете стоимости земельных участков с учетом публично-правовых

ограничений, анализ тенденций развития нормативного регулирования застройки участков и других объектов недвижимости и развития систем учета объектов недвижимости.

Список использованных источников

1. Скатов М.А. Кадастровая стоимость равна рыночной? Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 30. – ISSN 2687-1068. – Текст: электронный. – DOI отсутствует – URL: <https://innovjourn.ru/nomer/30-nomer/> (дата обращения: 15.03.2021).

2. Росреестр, url: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov-/>. Дата обращения: 01.11.2022

3. Проект отчета об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков 2022. ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» URL: <https://ckomo.ru/01.01.06.05/352>. Дата обращения: 20.11.2022

4. Отчет об оценке №1/2021 «Об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости, в том числе земельных участков (категория земель – «земли населенных пунктов»), расположенных на территории города Москвы», по состоянию на 01.01.2021 (далее – «Отчет»), выполненный ГБУ «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования».

5. Росреестр <https://rosreestr.gov.ru>

6. <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=425595&dst=1853#QObFDYTW4q5AGFtU1>

7. Скатов, М.А. Эволюция института кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости в России / М.А. Скатов // Финансовые рынки и банки. – 2022. – № 5. – С. 133-139. – EDN TAZKSZ

8. Постановление двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 февраля 2022 г. по делу № А06-7179/2021 URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/g7aqYiYDcMYt/>

9. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 11.11.2021 № 48-П
<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202111150003?index=0&rangeSize=1>

10. Золотова, О.А. Ограничения прав предпринимателей в границах зон с особыми условиями использования территорий / О.А. Золотова // Юридический вестник Самарского университета. – 2018. – Т. 4, № 3. – С. 70-76. – DOI 10.18287/2542-047X-2018-4-3-70-76. – EDN VSOKSP.

11. Щерба, В. Н. Установление зон с особыми условиями использования территории ООО «Валуевский Бетком» в Г. Омске (на примере санитарно-защитной зоны) / В. Н. Щерба, Я. А. Травина // Актуальные проблемы геодезии, землеустройства и кадастра : Сборник материалов II региональной научно-практической конференции, Омск, 13 мая 2020 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2020. – С. 349-352. – EDN NAZTMJ.

12. Аверина, Л.В. Проблемы установления зон охраны объектов культурного наследия и пути их решения / Л.В. Аверина, И.С. Мямина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 4(199). – С. 50-63. – DOI 10.24411/2072-4098-2018-14002. – EDN YWEQGN.

13. Ширина, Н.В. Актуальность проблемы учета зон с особыми условиями использования территории / Н.В. Ширина, О.Ю. Кононова // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. – 2014. – № 2. – С. 135-138. – EDN RYXEER.

14. Гаврилюк, М. Н. Особенности установления отдельных зон с особыми условиями использования территорий / М. Н. Гаврилюк // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 8(175). – С. 39-41. – EDN VUHFTU.

15. Гагина, И.С. Порядок формирования и учета охранной зоны газопровода / И.С. Гагина, Д.Г. Акимова // Управление объектами недвижимости и развитием территорий: Сборник статей международной научно-практической конференции, Саратов, 15 декабря 2017 года / Под редакцией В.А. Тарбаева. – Саратов: ООО «Центр социальных агроинноваций СГАУ», 2017. – С. 96-100. – EDN YOEZLN.

16. Круглякова, В. М. Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий - особенности учета и его методическое обеспечение / В. М. Круглякова // Вопросы оценки. – 2020. – № 3(101). – С. 17-25. – EDN DJLUJL.

17. Мальцев, А.Е. Проблемы учета влияния ЗОУИТ в стоимости объектов недвижимости при проведении кадастровой оценки / А. Е. Мальцев, Т.Н. Жигулина // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью: Сборник статей Всероссийской научно-практической конференции (с международным участием), Екатеринбург, 02–03 апреля 2019 года / Ответственный редактор М.Е. Колчина. – Екатеринбург: Уральский государственный горный университет, 2019. – С. 487-493. – EDN CCSRYW.

18. Кузубова, М.И. Проблемы учета влияния ЗОУИТ в стоимости объектов недвижимости при проведении кадастровой оценки / М.И. Кузубова // Международная научно-техническая конференция молодых ученых БГТУ им. В.Г. Шухова, посвященная 300-летию Российской академии наук: Сборник докладов Национальной конференции с международным участием, Белгород, 18–20 мая 2022 года. Том Часть 1. – Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2022. – С. 428-430. – EDN NVLVKS.

19. Быкова, Е. Н. Некоторые аспекты массовой оценки земель населенных пунктов: проблемы и пути решения / Е.Н. Быкова, К.Э. Сеньковская, Я. Доценко // – 2017. – Т. 8, № 2. – С. 208-211. – EDN YFXKTX.

20. Быкова, Е.Н. Определение коэффициента регламента охранной зоны

газопровода для кадастровой оценки земель сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» / Е.Н. Быкова, Н.Н. Белякова, Т. А. Ромашина // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 35. – С. 809-820. – EDN YFHLEFW.

21. Быкова, Е.Н. Учет зон с особыми условиями использования при индивидуальной оценке садовых, огородных и дачных участков / Е. Н. Быкова // Неделя науки СПбПУ: Материалы научной конференции с международным участием. Институт промышленного менеджмента, экономики и торговли. В 3-х частях, Санкт-Петербург, 18–23 ноября 2019 года. Том Часть 3. – Санкт-Петербург: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», 2019. – С. 233-236. – EDN DMJCEU.

22. Быкова, Е.Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земель / Е. Н. Быкова // Записки Горного института. – 2021. – Т. 247. – С. 154-170. – DOI 10.31897/PMI.2021.1.16. – EDN MVAMMX.

23. Сутягин, В.Ю. Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка / В.Ю. Сутягин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 12(195). – С. 82-98. – EDN ZWTSDH.

24. Сутягин В.Ю., Мамонтов В.Д., Радюкова Я.Ю. Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы // Вестник ТГУ им. Г.Р. Державина. Серия: Гуманитарные науки. – 2015. – № 2.

25. Волович, Н.В. Проблемы оценки застроенных земельных участков промышленных предприятий / Н.В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2004. – № 3(30). – С. 60-65. – EDN PJJABF.

26. Альянс земельных трастов, США. URL: <https://landtrustalliance.org/land-trusts/gaining-ground/united-states>. Дата обращения: 23.02.2023

27. Valuing Conservation Easements: A Guide for Georgia Tax Assessors. URL: <https://rivercenter.uga.edu/wp-content/uploads/2021/01/Valuing-Conservation->

Easements-Guide.pdf . Дата обращения: 23.02.2023

28. URL: <https://fortune.com/2017/12/20/conservation-easement-tax-deduction-loop-hole/> . Дата обращения: 23.02.2023

29. URL: <https://fortune.com/2017/12/20/conservation-easement-tax-deduction-loop-hole/> Дата обращения: 23.02.2023

30. URL: <https://eweb.irwaonline.org/eweb/upload/ROW%20Archives%207-05%20thru%207-06/506/Easement.pdf>. Дата обращения: 27.02.2023

References:

1. Skatov M.A. Is the cadastral value equal to the market value? Innovation. The science. Education. – 2021. – № 30. – ISSN 2687-1068. – Text: electronic. – DOI is missing – URL: <https://innovjourn.ru/nomer/30-nomer/> / (accessed: 03/15/2021).

2. Rosreestr, url: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov-/>. Date of application: 01.11.2022

3. Draft report on the results of the state cadastral assessment of land plots 2022. GBU MO «Cadastral Assessment Center» URL: <https://ckomo.ru/01.01.06.05/352> . Date of application: 20.11.2022

4. Assessment Report № 1/2021 «On the results of the state cadastral assessment of all types of real estate objects, including land plots (land category – «lands of settlements») located on the territory of the City of Moscow», as of 01.01.2021 (hereinafter referred to as the «Report»), executed by the State Budgetary Institution «City Center of Property Payments and housing insurance».

5. Rosreestr <https://rosreestr.gov.ru>

6. <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=425595&dst=1853#QObFDYTW4q5AGFtU1>

7. Skatov, M.A. Evolution of the Institute of cadastral and market value of real estate objects in Russia / M.A. Skatov // Financial markets and banks. – 2022. – № 5.

– pp. 133-139. – EDN TAZKSZ

8. Resolution of the Twelfth Arbitration Court of Appeal dated February 25, 2022 in case no. A06-7179/2021 URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/g7aqYiYDcMYt/>

9. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 48-P of 11.11.2021

<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202111150003?index=0&rangeSize=1>

10. Zolotova, O.A. Restrictions on the rights of entrepreneurs within the boundaries of zones with special conditions for the use of territories / O.A. Zolotova // Legal Bulletin of Samara University. – 2018. – Vol. 4, № 3. – pp. 70-76. – DOI 10.18287/2542-047X-2018-4-3-70-76. – EDN VSOKSP.

11. Shcherba, V.N. Establishment of zones with special conditions of use of the territory of Valuevsky Betcom LLC in Omsk (on the example of a sanitary protection zone) / V.N. Shcherba, Ya.A. Travina // Actual problems of geodesy, land management and cadastre: Collection of materials of the II regional scientific and practical conference, Omsk, May 13, 2020. – Omsk: Omsk State Agrarian University named after P.A. Stolypin, 2020. – pp. 349-352. – EDN NAZTMJ.

12. Averina, L.V. Problems of establishing zones for the protection of cultural heritage objects and ways to solve them / L.V. Averina, I.S. Myamina // Property relations in the Russian Federation. – 2018. – № 4(199). – Pp. 50-63. – DOI 10.24411/2072-4098-2018-14002. – EDN YWEQGN.

13. Shirota, N.V. The relevance of the problem of accounting for zones with special conditions of use of the territory / N.V. Shirota, O.Yu. Kononova // Bulletin of the Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov. – 2014. – № 2. – PP. 135-138. – EDN RYXEER.

14. Gavrilyuk, M.N. Features of the establishment of separate zones with special conditions for the use of territories / M.N. Gavrilyuk // Land management, cadastre and land monitoring. – 2019. – № 8(175). – Pp. 39-41. – EDN VUHFTU.

15. Gagina, I.S. The order of formation and accounting of the security zone of the gas pipeline / I.S. Gagina, D.G. Akimova // Management of real estate and development of territories: Collection of articles of the international scientific and practical conference, Saratov, December 15, 2017 / Edited by V.A. Tarbaev. – Saratov: LLC «Center for Social agroinnovations of SSAU», 2017. – pp. 96-100. – EDN YOEZNZ.

16. Kruglyakova, V.M. Economic assessment of real estate and zones with special conditions of use of territories – features of accounting and its methodological support / V.M. Kruglyakova // Evaluation issues. – 2020. – № 3(101). – Pp. 17-25. – EDN DJLUJL.

17. Maltsev, A.E. Problems of accounting for the influence of ZOUIT in the value of real estate objects during cadastral valuation / A. E. Maltsev, T.N. Zhigulina // Actual issues of land use and real estate management: Collection of articles of the All-Russian Scientific and Practical Conference (with international participation), Yekaterinburg, 02-03 April 2019 / Responsible editor M.E. Kolchin. – Yekaterinburg: Ural State Mining University, 2019. – pp. 487-493. – EDN CCSRYW.

18. Kuzubova, M.I. Problems of accounting for the influence of ZOUIT in the value of real estate objects during cadastral valuation / M.I. Kuzubova // International Scientific and Technical Conference of Young Scientists of V.G. Shukhov BSTU, dedicated to the 300th anniversary of the Russian Academy of Sciences: Collection of reports of the National Conference with International Participation, Belgorod, May 18-20, 2022. Volume Part 1. – Belgorod: Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov, 2022. – pp. 428-430. – EDN NVLVKC.

19. Bykova, E.N. Some aspects of mass assessment of the lands of settlements: problems and solutions / E.N. Bykova, K.E. Senkovskaya, Ya. Dotsenko // – 2017. – Vol. 8, № 2. – pp. 208-211. – EDN YFXKTX.

20. Bykova, E.N. Determination of the coefficient of the regulation of the protected zone of the gas pipeline for cadastral assessment of the lands of the

segment «Gardening and horticulture, low-rise residential buildings» / E.N. Bykova, N.N. Belyakova, T.A. Romashina // Innovations. The science. Education. – 2021. – № 35. – pp. 809-820. – EDN YFHLEW.

21. Bykova, E.N. Accounting of zones with special conditions of use in the individual assessment of garden, garden and suburban areas / E. N. Bykova // SPbPU Science Week: Materials of a scientific conference with international participation. Institute of Industrial Management, Economics and Trade. In 3 parts, St. Petersburg, November 18-23, 2019. Volume Part 3. – St. Petersburg: Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education «Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University», 2019. – pp. 233-236. – EDN DMJCEU.

22. Bykova, E.N. Assessment of negative infrastructural externalities in determining the value of land / E.N. Bykova // Notes of the Mining Institute. – 2021. – Vol. 247. – pp. 154-170. – DOI 10.31897/PMI.2021.1.16. – EDN MVAMMX.

23. 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. – № 12(195). – Pp. 82-98. – EDN ZWTSDH.

24. Sutyagin V.Yu., Mamontov V.D., Radyukova Ya.Yu. Land easements: the practice of assessing a commensurate fee // Bulletin of TSU named after G.R. Derzhavin. Series: Humanities. – 2015. – № 2.

25. Volovich, N.V. Problems of evaluation of built-up land plots of industrial enterprises / N.V. Volovich // Property relations in the Russian Federation. – 2004. – № 3(30). – Pp. 60-65. – EDN PJJABF.

26. Alliance of Land Trusts, USA. URL: <https://landtrustalliance.org/land-trusts/gaining-ground/united-states>. Date of application: 02/23/2023

27. Valuing Conservation Easements: A Guide for Georgia Tax Assessors. URL: <https://rivercenter.uga.edu/wp-content/uploads/2021/01/Valuing-Conservation-Easements-Guide.pdf> . Date of application: 02/23/2023

28. URL: <https://fortune.com/2017/12/20/conservation-easement-tax-deduction-loophole/> . Date of application: 02/23/2023

29. URL: <https://fortune.com/2017/12/20/conservation-easement-tax-deduction-loophole/> / Accessed: 02/23/2023

30. URL: <https://eweb.irwaonline.org/eweb/upload/ROW%20Archives%207-05%20thru%207-06/506/Easement.pdf> . Date of application: 02/27/2023

Для цитирования: Скатов М.А., Актуальные проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий/ Российский экономический интернет-журнал. – 2023. – № 1. URL:

© Скатов М.А., Российский экономический интернет-журнал 2023, № 1.