# УЧЕТ ОБРЕМЕНЕНИЙ И СЕРВИТУТОВ В ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ

В докладе рассматриваются вопросы учета обременений и сервитутов при оценке материальных и нематериальных активов. Обсуждаются виды явных и неявных обременений недвижимости — земельных участков, зданий, строений, сооружений. Включен также раздел об учете обременений, применительно к оценке бизнеса, движимого имущества, машин, оборудования и нематериальных активов.

#### 1. Введение.

15-летний опыт работы автора с оценочными отчетами российских оценщиков показывает, что практически все они знакомы с понятиями обременения, сервитута и ограничения прав владения. В целом оценщики знают, что ограничение прав владения и обременения снижают стоимость, а сервитут повышает стоимость объекта, в пользу которого он установлен.

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 о наличии или отсутствии неочевидных видов обременений и сервитутов 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.

Рассмотрим 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 владения всегда и везде ограничены очень многим: государственными и местными законами, нормативами, стандартами, писаными и обычными правами других людей и организаций, наконец, природными условиями и законами природы. Другое мнение оценщиков из интернета: «права третьих лиц.. на объект .. называются обременением», что также не совсем верно, так как многие обременения никак не связаны с «правами третьих лиц».

Возникает вопрос – какие из ограничений прав и возможностей обращения с объектом недвижимости являются обременениями, учитываемыми в оценке стоимости объектов?

## 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]. 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 пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

В тексте ГК РФ слово обременение употребляется неоднократно в прямом значении, как дополнительное ограничение, условие или

обстоятельство, «обременяющее», то есть затрудняющее, препятствующее чему-либо, делающее нечто более трудным, тяжелым, неудобным, требующим дополнительных затрат времени, усилий, средств.

Сервитут определяется статьей 274 ГК РФ как «право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)», что, как видим, несколько расходится с определением в №122-Ф3.

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 Комментарии.

Очевидно, что понятие обременения в наших законах определено неудовлетворительно. В стандартах оценки его также нет. Из текста особенности грунтов и местоположения, ГК следует, что, например, соседство, климат, уровень сейсмоопасности и прочие обстоятельства, права обладателя» «стесняющие недвижимости, обременениями. Однако по закону №122-ФЗ, это не обременения, поскольку они не установлены законом или уполномоченными органами. Ho И большинство «установленных законом уполномоченными органами стесняющих условий и запрещений», к обременениям, например, вид разрешенного тоже не относятся (ВРИ), использования объекта недижимости землепользования и застройки (ПЗЗ) (см. пример в Приложении 1). В Законе №122-ФЗ употреблена неудачная формулировка обременений установленных законом ограничений, «стесняющих .. права на конкретный объект». Но, например, ПЗЗ собственности.... 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

устанавливаться для отдельных лиц или объектов.

Поясним существо проблемы на примере анализа земельных участков. землепользования застройки стране И В регулируют: Гражданский Кодекс  $(\Gamma K)$ , Земельный Колекс Градостроительный кодекс (Гр.К), отчасти – Водный кодекс (ВК), а таже 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 ЗК все земли на территории страны разделены по семи *категориям*, соответственно разрешенным видам их использования. Назначать категорию для отдельного участка запрещено. Базовая планировочная и градостроительная документация оперирует элементами не менее квартала (не участками!).

Иерархия планировочных структур: регион (система расселения и размещения производства, транспортная схема), область, район, муниципальное образование, город, жилой или промышленный район, квартал.

Иерархия планировочной документации. Вне городов — это Схемы территориального планирования для муниципального района и Генеральный план для города или муниципального образования. 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 (ЗРЗ).

Далее, для планировочного района или группы кварталов разрабатывается и утверждается Проект планировки территории (ППТ), для микрорайона или квартала — проект межевания территории (ПМТ), 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 собственноси по заявке собственника на основе этой документации разрабатывается Градостроительный план земельного участка — ГПЗУ (ГрК РФ Статья 57.3), содержащий подробную информацию, необходимую собственнику и архитектору для планирования и проектирования застройки участка. ГПЗУ является разрешением на проектирование. Он содержит информацию о 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>1</sup>, а также подробную информацию об участке и всех параметрах и условиях его возможной застройки. В этом случае оценщику остается только проверить залоги (выписка из ЕГРП) и возможные «наложения» санитарно-защитных зон соседних предприятий на территорию участка<sup>2</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 территории участка, не являются обременениями (в отличие от формулировки 122-Ф3), а характеризуют т.н. «родовые», или «типологические» признаки объекта (см. пример - Приложение 1). Как упомянуто выше, в ту же типовую группу ЗРЗ корректных аналогов, 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 являются объекты не менее участка. А вот остальные законы и нормативные документы «базового блока» - ВК, СНиП и СанПиН, ведомственные нормативы, регулирующие охранные плюс защитные зоны инженерных сооружений и памятников истории и культуры (Ростехназдзор, Минстрой, Минкультуры), - порождают зоны ограничений землепользования, называемые с 2018 г «зонами особых условий использования территорий» - ЗОУИТ, определения см. ст.1 ГрК, гл. XIX ЗК РФ [5][12]. Если некий участок целиком или частично попадает в границы таких зон – это порождает обременения землепользования.

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

 $^2$  Наиболее надежный способ проверки — визит к районному архитектору, а после 2025 г — выписка ЕГРП.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> «Почти», так как он не обязан содержать информацию о залогах, незарегистрированных сервитутах и СЗЗ соседних предприятий и близлежащих инженерных сетей (см [5], [6]).

обосновано в соответствии с установленными общими критериями.

**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-Ф3, порождаются «персональными» особенностями истории, местоположения участка и решениями его собственника, подпадающими под действие ограничений и условий использования, установенных законами и нормативами.

(залог по условиям займа, арендатор — 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, охранное свидетельство объекта недвижимости (охранное обязательство) - следствие истории данного объекта)

Предлагаю следующие определения обременений и сервитутов.

Сервитут — установленное договором или судом право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества — земельным участком, зданием, помещением или их частью. Договорный сервитут относится к ограниченным вещным правам, при прекращении действия договора сервитут не сохраняется. Сервитут, установленный судом, вещный сервитут, предоставляет право ограниченного пользования объектом недвижимого имущества любому владельцу определенного (например, соседнего) участка (сервитут одного участка в пользу другого), либо неограниченному кругу лиц (общественный сервитут).

**Обременение** - особое условие использования объекта оценки, ограничивающее права его использования более, чем установлено для большинства его аналогов. Обременения объекта недвижимости порождаются индивидуальными особенностями его истории,

местоположения, соседства, конфигурации границ, решениями его собственника, подпадающими под действие ограничений и условий, установенных законами и нормативами, регулирующими использование строений и земельных участков.

Из текста в рамке и приведенных определений автора следует, что недвижимости должны искать источники обременений объекта В его пределах и окрестностях местоположения, а явные – в действующих документах Росреестра и (выписка ЕГРП. градостроительного регулирования кадастровый план, ППТ, ЗРЗ Генплана) и регионального реестра памятников истории и культуры. И даже этого может быть недостаточно – требуется найти еще границы СЗЗ соседних предприятий и границы приаэродромной территории.

Таким образом, в отличие от **явных** обременений недвижимости, внесенных в кадастровые и регистрационные документы (залог, договор аренды, оформленный сервитут, арест и пр.) действуют многие **неявные** (официально не оформленные до разработки ППТ и ГПЗУ) обременения, порождаемые *охранными зонами* и *санитарнозащитными* зонами указанных объектов и охраняемых памятников (самим объектом и расположенными рядом). 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 инженерых коммуникаций (ЛЭП, газопровод, теплотрасса, водопровод, воздуховод, 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.

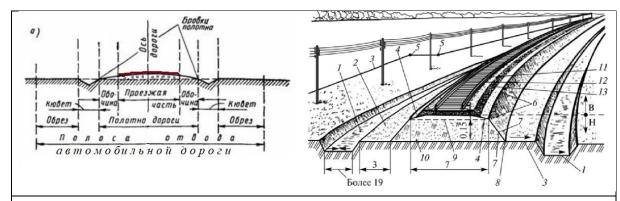


Рис. 1 Структура автомобильной дороги и ж/д пути в полосе отвода. Для этих объектов границы полосы отвода и охранной зоны совпадают. Обратите внимание, что полоса отвода значительно шире проезжей части дороги и насыпи рельсового пути.

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>3</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, но ее охранная зона составляет 5-10 м от оси трубы в обе стороны, и эта зона должна быть постоянно свободна для подъезда 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 от вредных загрязнений установлены два уровня охраны — Прибрежная защитная полоса (ПЗП) и Водоохранная зона (ВЗ) (Водный Кодекс РФ ст. 65). В ПЗП запрещено любое строительство, она не может входить в состав земельных участков, ВЗ — гораздо шире, и может распространяться на участки частной собственности, но в пределах ВЗ землепользование существенно ограничено.

8

 $<sup>^{3}</sup>$  Известны два случая в Москве, когда строители, забивая сваю, пробили тоннель метро

В курортных районах эти две зоны могут дополняться еще *зонами* и округами санитарной охраны водных объектов (см. Ст. 115 ВК РФ) 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 аварийных опасных И ситуаций (газопроводы, нефтепроводы, ГЭС, теплосети, плотины промышленные предприятия и пр.) Это – санимарно-защимные зоны (СЗЗ), устанавливаемые государственными санитарными правилами и нормами (СанПиН). 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 ДЛЯ потенциальную опасность здоровья или даже пребывания C33 людей. Режимы землепользования окружающих определяются СанПиНом, реже - СНиПами. Как правило, в пределках «разрывов» запрещена всякая застройка, а в пределах СЗЗ запрещена жилая и некоторая деловая застройка, детские, рекреационные, лечебно-оздоровительные, спортивные объекты, объекты массового пребывания людей, пищевое производство, животноводство, овощеводство и т.д.

Например, если охранная зона газопровода высокого давления составляет 5 м по обе стороны магистрали, то его СЗЗ составляет 150 метров с каждой стороны (!) в силу высокой взрыво- и пожароопасности.

Таким образом, если по территории участка проходит к-л магистраль (газопровод, водопровод, линия электропередач, кабель связи, теплотрасса и т.д.), принадлежащая или не принадлежащая соственнику участка, то на участке имеется а)охранная зона данного сооружения, и b) его же санитарно-защитная зона. Обе этих зоны существенно ограничивают землепользование, но каждая по-своим нормативам. Если рядом с участком проходит железная дорога, шоссе, ЛЭП или трубопровод (см. список Приложения 2), то территория

участка возможно попадает в СЗЗ инженерного объекта, что порождает соответствующее обременение (обременения).

Такое обременение 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 многих других законов и норм, регулирующих сооружение и эксплуатацию инженерных объектов частной, государственной и муниципальной собственности.

Оценщику необходимо знать, что информация о санитарнозащитных зонах до 2025 г может не вноситься в кадастровые документы<sup>4</sup>. Заметим, что границы охранных 30H сооружений (газопроводы, ЛЭП, кабели электроснабжения, трансформаторные подстанции, паропроводы ТЭЦ) обозначаются на местности явными знаками и надписями, а автомобильные и железные дороги – явно видимы 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 и оценивает примерное расстояние от границы участка, 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 Где искать информацию?

# 2.4.1 Земельные участки.

Наличие охранных зон на территории участка, может быть явно установлено кадастровым инженером в ходе оформления границ участка и оформления кадастрового паспорта. Тогда наличие охранной зоны включается в данные Росреестра по данному участку. В этом случае в кадастровом плане, 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 документы по заявлению собственника участка, или по информации владельца инженерного сооружения, представленной в местную администрацию [7]. Но часто бывает, что кадастровый план не содержит данных о трассировке проложенных на участке сетей.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> См. [5], [6], а также Заключение.

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

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 [5], но СЗЗ, как правило, в настоящее время не включается в кадастровый план участка. То же относительно водоохранной зоны и санитарной зоны охраны курорта. Эта информация будет включена в ГПЗУ, когда собственник закажет его с целью определенной застройки участка. Однако при оценке участков, где ГПЗУ не оформлен, выявлением охранных и санитарно-защитных зон должен заниматься собственник и/или оценщик при анализе вида наиболее эффективного использования участка.

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

**Примеры.** При оценке массива их четырех смежных участков 6-9 (см. схему), только кадастровый план участка 9 содержал информацию об охранной зоне ЛЭП 320 кВ, проходящей по участку (но не о СЗЗ). В ходе оценки выяснилось, что СЗЗ ЛЭП покрывает почти весь участок 9 и часть участка 8. Кроме того, все участки частично попадают в СЗЗ зону ж/д, и в две СЗЗ газопроводов среднего давления, проложенных вдоль границ участков.

Выявленные оценщиком СЗЗ от ЛЭП, газопроводов и шоссе, накрывающие участки, подтверждаются на современной схеме Проекта планировки территории района.

**Рис.1** Пример выявления обременений при оценке 4-х незастроенных участков (в желтых границах на правом рисунке). Зона обременений, где нельзя размещать капитальные строения, составила примерно 50% территории. На современной схеме Проекта планировки территории границы СЗЗ инженерных сетей показаны официально.

<sup>5</sup> С ППТ можно ознакомиться в ходе рабочего визита к районному архитектору.



**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.

**Комментарий ВМ**. Сервитут в законе 122-ФЗ назван вещным правом, что неточно. Сервитут относится к *ограниченным вещным* правам, причем может быть персональным, «привязанным» только к определенному лицу. Например, договор с соседом на право парковки на его участке. При смене одного из соседей договор прекращает действовать, а новый сосед не обязан заключать новый договор, значит на рыночную стоимость такой сервитут не влияет. То же относительно права пользования прибрежной пляжной и водной зоной в курортных районах. Это право предоставляется по договору, соответственно, не передается при продаже участка.

Чисто «вещный, существенный» сервитут - безличный, он дает права любому владельцу определенного участка на пользование частью другого участка, и определяется не договором или законом, а судом и регистрируется в Росреестре (сервитут одного участка в пользу другого).

Есть сервитуты объектов недвижимости, ограниченные во времени (расписанием или очередью, timeshare; Другой пример — каток для клиентов отеля в определенное время - сервитут в пользу отеля). Наконец, существуют общественные сервитуты, например, узаконенный проходный двор, или сквозной проход через здание, или проезд через территорию крупного предприятия.

Оценщику важно знать, что общедоступные данные публичной карты Росреестра (<a href="https://pkk.rosreestr.ru/#/search/">https://pkk.rosreestr.ru/#/search/</a>) 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
- кадастровую стоимость

Списка обременений общедоступные публичные данные Росреестра не содержат.

Выписка ЕГРП по данному участку должна содержать данные по зарегистрированным обременениями (прежде всего – о залогах), но до 1.1.2025 г может не содержать информацию о других обременениях.

Более полную информацию о обременениях содержит *кадастровый план земельного участка*. Начиная с 1 января 2017 года, владельцы и заинтересованные лица на земельный участок, могут увидеть данные кадастрового паспорта в новом формате выписки ЕГРН, которая разработана на основе закона РФ ФЗ-218.

Но если оценщику не доступны ГПЗУ и ППТ, то основную информацию дают оценщику а) кадастровый план, b)выписка из ЕГРП и данные публичной карты Росрееста, предоставляющей базовую информацию по кадастровому номеру участка (<a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>). Местоположение участка на двух картах Росреестра (на карте границ и на спутниковой) дает возможность оценщику сразу же установить расположение участка на карте Генерального плана города или муниципального района, и выяснить в каком квартале и в какой градостроительной зоне регулирования застройки расположен участок, каково его окружение.

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 ВРИ, котрые утверждены регламентом зоны (малоэтажная жилая застройка определенных параметров).

Несмотря на то, что регламент этой зоны, установленный законом г.

Каининграда, существенно ограничивают права собственника любого участка, расположенного в ее границах, 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 зоны, то это уже, действительно, обременения.

Другие источники информации о нормативах регулирования застройки и о действующих обременениях участков см. [12].

## 2.4.2. 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, (административное, торговое), нежилое), ВИД материал этажей (надземных, подземных), количество ГОД ввода В кадастровую стоимость. Информацию эксплуатацию, 0 зарегистрированных обременениях зданий и строений (признание памятником, залог, арендованные площади, установленные судом сервитуты, арест) содержит выписка ЕГРП. Охранные и санитарнозащитные транзитных инженерных сетей, зоны также незарегистрированные договорные сервитуты (например, право размещения рекламы) данные Росреестра не содержат (если только они специально не заявлены собственником).

# 2.4.3 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 Россиийской Федерации» от 25.06.2002.

Списки памятников всемирного, федерального и регионального значения и <u>границы их защитных зон</u> 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 Петербурге нередко статус памятника истории имеют дымовые трубы постройки до 1917 г) и целым ансамблям (Дворцовая площадь, Новгородский и Московский Кремль, музей-заповедник Михаиловское, Бородинское поле).

Все обременения 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). Все перечисление документы регистрируются и предоставляются собственнику объекта.

Оценщикам следует различать *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».

## Пп 3 и 4 указанной статьи 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.)

Списки памятников всемирного, федерального и регионального значения и <u>границы их защитных зон</u> 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).

# 2.4.4 Практические советы оценщикам.

- 1. В ТЗ на оценку участка следует включать условие предоставить оценщику кроме документов о собственности: Кадастровый план, выписку ЕГРП, ГПЗУ (если есть), 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 и проч, все что есть).
- 2. При осмотре здания и участка одним из первых вопросов оценщика должен быть: где проходят подземные инженерные сети и где их точки подключения? имеются ли на участке, под ним, и в непосредственной близости от его границ транзитные инженерые сети чужих собственников (газопровода, нефтепродуктопровода, тепло-, электро-, водоснабжения, ливневой и хозбытовой канализации)?
- 3. Осмотреть окружение, собрать информацию о соседних землепользователях. Особо обратить 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 (Карты Росреестра, карты местности, тематические карты, Генеральный план (города, района, МО), ППТ, ПМТ.
- 5. Если отсутствуют или недоступны ГПЗУ и ППТ, 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 базовыми градостроительными ограничениями для участков (объектов) данного типа (указать каких)».

**Внимание**, этот вариант А неприемлем при оценке в целях использования объекта как залога для банковсвого 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 очевидые и неочевидные обременения. Включить в отчет условие, что оценка выполняется в предположении, что иных обременений и ограничений использования объект не содержит. Выполнить оценку стоимости с учетом всех (выявленных наличных И ранее установленных) обременений.

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



Из-за наличия выявленных обременений, порожденных охранными и санитарно-защитными зонами инженерных коммуникаций, памятника истории, закрытого кладбища, дорог и водных объектов, площадь возможной жилой застройки участка 60 га, составила 18,5 га (в красных границах, установленных при анализе участка). Оценка инвестиционного проекта выполнялась в этих условиях.

# 3. Учет влияния обременений при оценке рыночной стоимости недвижимости

**3.1** Залог и аренда. К типичным относятся явные, регистрируемые в ЕГРП обременения, — использование объекта в качестве действующего залога по кредиту, действующий договор (договоры) аренды, залог в силу неуплаты имущественного налога, арест, запрет на сделки по решению суда и проч.

Залоговое обременение. В дополнение к регистрации залогов по займам (ипотеки), 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 залогодержатаей, что запрещает сделки с объектом без участия и согласования с соответствующим налоговым органом.

В случае с действующим залогом по кредиту в гипотетический сделке купли-продажи объекта залога будут участвовать три стороны продавец, покупатель и залогодержатель. И эти стороны будут участвовать в двух связанных сделках: передаче объекта от прежнего к новому собственнику, и выплаты задолженности по кредиту или налогу прежним соственником, либо передаче долга 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.

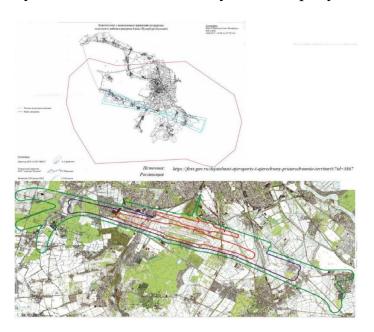
Обременение арендным договором. В случае обременения объекта недвижимости договором аренды законы многих стран (в том числе РФ) защищают добросовестного арендатора, и уступка договора аренды новому собственнику является обязательной (в терминологии МСО-2017/20 — подчиненной сделкой). Рыночная стоимость уступки действующего договора аренды новому арендодателю может быть положительной величиной, но может быть и отрицательной, — все зависит от условий договора аренды и кредитной истории арендатора. Соответственно, рыночная стоимость объекта в сделке купли продажи будет суммой этих двух стоимостей — основной и подчиненной.

Более подробно вопросы оценки арендованной недвижимости и «избавления от нежелательных арендаторов» рассматривается в [8] и

[9].

3.2. Другие ограничения в использовании и эксплуатации объекта. Если часть объекта попадает в охранную или санитарно-защитную автодороги, инженерной коммуникации, промышленного **30HV** объекта или памятника истории и культуры, то оценщик должен выяснить и уточнить регламент зоны, то есть в чем и в какой степени обременения ограничивают собственника в распоряжении эксплуатации участка. Например, часть участка пашни или пастбища<sup>6</sup>, попадающая под зону осей ВПП аэродрома, на протяжени примерно 500-1000 м непригодна для выращивания кормовых культур и выпаса скота. Соответственно, это влияет на рыночную стимость сх земель в этой зоне. Та же ситуация с участками жилой застройки, попадающими в шумовую и санитарно-защитную зону аэропорта. (см рис.3)

**Рис3**. Охранная зона аэропорта Пулково, зоны ограничений застройки и шумовые зоны. Источник указан на рисунке.



Другой пример: в СЗЗ железной дороги запрещено жилищное строительство и капитальная застройка, и 50% территории зоны требуется занять озеленением. Соответственно, эти ограничения необходимо учитывать при сравнении цен аналогов и в доходном подходе при оценке стоимости (см. рис.2).

 $<sup>^6</sup>$  С 2002 г для участков земель с/х назначения введены аналоги ВРИ - т.н. угодья: «пашня», «пастбище», «виноградники», «сенокос» и проч. (ЗК РФ Статья 77). Угодья относятся к охраняемым землям. (К обременениям не относятся).

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 и другого доходного использования [10]. В зданиях-памятниках - это ограничения на реконструкцию, запрет на изменения планировки и назначения помещений (бывает, в состав охраняемого объекта включаются даже предметы интерьера).

## 4. Предметы движимого/личного имущества

К этому типу относятся ценные вещи, машины, оборудование, нереализованные товарные запасы, природные ресурсы (например, разведанные запасы сырья в оконтуренном месторождении). Рапространенным 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 яляется Федеральная нотариальная палата. Открытая часть Реестра уведомлений о залогах движимого имущества расположена по адресу: www.reestr-zalogov.ru. Реестр имеет добровольный характер, т.е. сведения в него вносятся по желанию лиц, но если имущество было передано в залог многократно, действует правило: кто первый внес в реестр, тот и будет первым претендовать на него.

Точное описание объектов при оценке предметов залога, проверка представленных документов и свидетельств и оценка их качества - входит в обязанности оценщика (см. методику оценки залогов АРБ и стандарты оценки).

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

Кредитор и оценщик должны убедиться, что предметы залога:

- 1. точно и надежно идентифицируются (комментарий по практике учета);
- 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 перемещение через таможенную границу РФ, в ряде случев 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.

# 5. Оценка бизнеса при залоговом обременении

Приходится встречать отчеты об оценке т.н. операционной недвижимости (гостиницы, АЗС, выставочные центры, концертные залы, спортивные сооружения, рестораны и пр.), где не ясно, что именно оценивается — то ли недвижимость с мебелью и оборудованием, то ли только здание, то ли действующий бизнес со всеми активами.

Недопустимо в договоре на оценку указывать «оценка рыночной стоимости гостиницы «Ромашка», расположенной... ». Чтобы избежать взаимного непонимания и последующих претензий, нужно точно указывать в договоре на оценку объект оценки. Примеры: «Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости

- 4 465 200 обыкновенных именных акций ОАО «Гостиница «Ромашка», составляющих 74,42% уставного капитала Общества», или
- имущественного комплекса гостиницы «Ромашка», расположенной по адресу ....., включая здание, земельный участок, мебель, машины и

оборудование, перечисленные в Приложении 1 к данному Договору», или

- здания и земельного участка действующей гостиницы «Ромашка» расположенной по адресу... .»

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.

ГК РФ: Статья 358. 15. Залог прав участников юридических лиц.

- 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 <u>права осуществляет залогодатель</u> (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 упомнутый 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.

# 6. 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 ГР РФ, непередаваемы, как и некоторые другие, и предметом залога быть не могут):
  - Необходима независимая идентификация предмета залога, независимая регистрация права и залога (см. Роспатент, ЕАПО, ВОИС) и возможность контроля заложенного ОИС залогодержателем;

• Особенностью ОИС является ограниченный срок действия исключительного права и правовой охраны: для патентов — 20 лет с даты подачи заявки, для полезных моделей — 10 лет, для промышленных образцов — 15 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 прав в указанных реестрах.

Кроме залога и ограниченного по времени права владения, ОИС могут иметь другие обременения — ограничения на публикацию, распространение, связанные условия использованияв стране, условия передачи прав зарубежному приобретателю и проч. Обременения прав правообладателя также регистрируются в тех же официальных реестрах и регистрах. Незарегистрированные в публичном реестре обременения считаются недействительными.

## Заключение. Реформа учета защитных и охранных зон.

Все изложенное выше соответствует действующему на 15.12.2020 законодательству РФ, стандартам оценочной деятельности и практике оценки.

официальные источники Приложении 3 указаны санитарно-защитных 30H, порождаемых И стационарными инженерными сооружениями 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 установления и регистрации охранных и защитных зон, и их границ в документах и картах. Выписки ЕГРН, кадастровые паспорта и даже ГПЗУ не обязаны отражать все обременения и ограничения использования объектов недвижимости, что грубо нарушает права их владельцев (см. [5] раздел Новое регулирование).

Для проектировщиков, застройщиков этот разнобой также остается проблемой, и, бывает, приводит к конфликтам и судебным разбирательстам, когда застройщик «вдруг» узнает, что построил объект

в опасной зоне, и ему не согласуют ввод объекта в эксплуатацию, хотя он начал строить объект до начала строительства охраняемого объекта.

По этим причинам в 2018 году российское законодательство начало реформу регулирования зон с особыми условиями использования мерритории (ЗОУИТ). Был издан Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Во исполнение данного федерального закона должны быть приняты Положения о каждой из зон с особыми условиями использования территории, должна быть создана единая база по всем (!) ЗОУИТстраны, и введены жесткие меры к застройщикам, нарушающим регламенты зон, вплоть до сноса капитальных строений. Сроки: до 1.1.2020 — инвентаризация и разработка регламентов зон, с 1.1.2022 - введение в эксплуатацию единой базы данных страны, и регистрация в ЕГРП всех ЗОУИТ, попадающих на каждый участок или ОКС (!).

Согласно новым требованиям законодательства, сведения о границах всех охранных и защитных зон подлежали внесению в ЕГРН до 1 января 2022 года. После внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРП, об этих ограничениях владельцев земельных участков ЕГРП обязан уведомить в течение 5 рабочих дней с даты внесения сведений в Росреестр.

Однако за прошедшие два года Правительство РФ утвердило лишь несколько из регламентов «охранных зон» (для геодезических объектов и для объектов охраны  $\Phi CO^7$ ), что существенно затрудняет правоприменение, - непонятно, когда ждать остальные, и что делать застройщикам, девелоперам-покупателям (и оценщикам) [5].

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 реформу учета ЗОУИТ до 2025 г, и до 1.1.2022 продлил разработку Положений и регламентов по всем зонам и их инвентаризации.

Первоначальные требования об установлении регламентов и границ всех ЗОУИТ страны и об информировании всех собственников участков обо всех ЗОУИТ до выдачи разрешения на строительство перенесены с 1.1.2022 на 1.1.2025 г. Важно отметить, что перенос срока внесения всех ЗОУИТ в ЕГРН на 2025 год отрицательно влияет на возможности девелопмента участков, создавая период правовой и неопределенности. 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

 $<sup>^7</sup>$  Постановление Правительства РФ № 1132 от 31.08.2019 (Положение о зоне охраняемого ФСО объекта).

рынка придется в переходный период применять прежнюю практику выявления обременений<sup>8</sup>, одновременно следя за информацией о ходе реформы, и для внесения поступающих изменений в таблицу Приложения 3, приведенную ниже.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Пример регламента зоны регулирования застройки Ж-3 (Калининград). <a href="https://www.klgd.ru/activity/construction/gr\_documents/pravilo/pzz.pdf">https://www.klgd.ru/activity/construction/gr\_documents/pravilo/pzz.pdf</a>

#### 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 реше ния 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

 $<sup>^{8}</sup>$  Важно отметить, что граница СЗЗ предприятия может формироваться «от забора», а может- «от источника» с регулярным замером ПДК загрязнений. Как это будет отражать ЕГРП — пока не ясно.

- 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

|   | <u> </u>  |   |    |
|---|---|---|----|
| 1 | Минимальный отступ зданий от красной линии  | M | 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) | M | 3  |
| 3 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа                                  | M | 15 |
| 4 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа                                    | M | 20 |
| 5 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комна     | 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 | M | 6  |
| 8 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и  |   |    |
|   | вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости                 | M | 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-Ф3)

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

- 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;
- б)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 (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 хозяйственнобытового 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) 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.

# Приложение 3. Таблица размеров некоторых охранных и санитарнозащитных зон.

Данные приводятся автором в методических целях. Для целей практической оценки данные использовать после проверки по актуальным на дату оценки официальным документам (см. ссылки на источники).

|                     | Охранная зона | Санитарно-       |
|---------------------|---------------|------------------|
|                     | Полоса отвода | защитная зона    |
| Линейные инженерные |               |                  |
| сооружения          |               |                  |
| Воздушные ЛЭП9      | От крайних    | С каждой стороны |
|                     | проводов      |                  |
| < 1 κB              |               | 2 м              |
| 1-20 кВ             | 2             | 10 м             |
|                     |               | (в городах 5 м   |
|                     |               | ЛЭП с            |
|                     |               | изолированными   |
|                     |               | проводами        |
| 35                  | 5             | 15               |
| 110                 | 5             | 20               |
| 150- 220            | 5             | 25               |
| 300-500             | 5             | 30               |

 $<sup>^9</sup>$  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).

28

|                                    | _       |        |
|------------------------------------|---------|--------|
| Свыше 1100                         | 5       | 55     |
| Подземные кабельные, до 1 кВ       | 1       | 1      |
|                                    |         |        |
| Магистральные                      |         |        |
| газопроводы <sup>10</sup>          |         |        |
| Газопровод                         | 2-25    | 75-300 |
| Сжиженый газ                       | 100     | 500    |
| Низкого давления                   | 5       | 20-50  |
| Компрессорные станции, ГРП         | 20-50   | 75-700 |
|                                    |         |        |
| Железнодорожные пути <sup>11</sup> | 10-25   | 100    |
| При наличии шумозащиты             | 10-25   | 50     |
|                                    |         |        |
| Автомобильные дороги <sup>12</sup> |         |        |
| 1,2,3 категории                    | 20-75   | 100    |
| 4 категории                        | 15      | 50     |
| 1                                  |         |        |
| Магистрали                         |         |        |
| теплоснабжения <sup>13</sup>       |         |        |
| Надземная сеть, паропровод         | 5       | 10-25  |
| Подземная теплосеть                | 2       | 2-8    |
|                                    |         |        |
| Магистральные водопроводы:         |         |        |
| Полоса отвода                      | 1,2 - 5 |        |
| Охранные зоны                      | 10 - 50 |        |
| <b>Реки и водоемы</b> 14           | 10 00   |        |
| Прибрежная защитная полоса         | 30-50   |        |
| для рек и водоемов, имеющих        | 30 30   |        |
| рыбохозяйственное значение         | 200     |        |
| Водоохранная зона: реки, озера     | 50-200  |        |
| моря                               | 500     |        |
| Головные соружения                 | 300     |        |
| инженерной инфраструктуры          |         |        |
|                                    |         |        |
| Сооружения питьевого               |         |        |

 $<sup>^{10}</sup>$  Приложение N 1 к Сан ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в ред.2008 г) Постановление Госгортехнадзора России от 24.04.92 г. N 9

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> СП 42.13330.2011. «СНиП 2.07.01-89, п.8.20», Приказ Минтранса РФ №126 от 06.08.2008.

 $<sup>^{12}</sup>$  Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 18.05.2009 N 34 (ред. от 18.12.2018) "Об утверждении СП 2.2.1.2513-09"

 $<sup>^{13}</sup>$  СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети» (см. постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2008 № 07АП-1936/08. СНиП 41-02-2003, утвержденной постановлением Госстроя России от 24.06.2003 г. № 110

<sup>14</sup> Водный Кодекс РФ. Статья 65

| _ 15   |              | <u> </u>                                      |
|--|--------------|---|
| водоснабжения <sup>15</sup>                            |              |   |
| 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 |
| Канализационные очистные                               |              |   |
| сооружения <sup>2</sup>                                |              |   |
| КНС  | 10           | 15-30   |
| Сооружения биологической                               |              |   |
| очистки стоков   | 100          | 150-1000                                      |
| Приаэродромные<br>территории <sup>16</sup>             |              |   |
| Зоны ограничения застройки                             | 1000 - 40000 | 0 - 3000                                      |
| Шумовые зоны   |              | 2000-4000                                     |
| Зоны химического загрязнения                           |              | 2000-3000                                     |
| Объекты культурного<br>наследия <sup>17</sup>          |              |   |
| В границах населенного пункта                          | 100-150      |   |
| Вне населенных пунктов                                 | 200-250      |   |
| Предельно допустимые                                   |              |   |
| уровни шума на придомовых<br>территориях <sup>18</sup> |              |   |
| Дневное время (7-23)                                   |              | не выше 55 дБ (кратковременно 75)             |
| Ночное время (23-7)                                    |              | не выше 45 дБ<br>(кратковременно 65)          |
| Предприятия и иные объекты                             |              |   |
| от 5-го до 1-го класса                                 | (см. [5])    | см. СанПиН <sup>19</sup>                      |
| санитарной опасности <sup>19</sup>                     |              |   |

.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

<sup>16</sup> Федеральный закон №135-ФЗ от 01.07.2017 о приаэродромных территориях. См. <a href="http://www.nara-grad.ru/rosaviatsiya-soglasovanie-okhrannoy-zony.php">http://www.nara-grad.ru/rosaviatsiya-soglasovanie-okhrannoy-zony.php</a> Единственный вид сооружений, у которых размер СЗЗ много меньше охранной зоны.

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Федеральный закон от 05.04.2016 N 95-ФЗ

 $<sup>^{18}</sup>$  FOCT 22283-2014

 $<sup>^{19}</sup>$  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 римском праве и современном российском законодательстве. Нотариус», 2006, N 2 <a href="https://center-bereg.ru/b14580.html">https://center-bereg.ru/b14580.html</a>
- 3. Обзор судебной практики по делам обустановлении серитута на земельный участок. Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации «26» апреля 2017 года. См. <a href="http://www.supcourt.ru/documents/all/15912/#:~:text">http://www.supcourt.ru/documents/all/15912/#:~:text</a>
- 4. 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
- 5. Юридический справочник застройщика. 5-е издание / Под ред. Д.С. Некрестьянова. СПб, 2020. 324 с . Изд-во ГУД. Раздел 1.4. <a href="https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/glava-1-4/">https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/glava-1-4/</a>.
- 6. Муравьева М.С., Об охранных зонах тепловых сетей. Журнал "Новости теплоснабжения" №08 (156), 2013г, www.ntsn.ru/8\_2013.html .
- 7. 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
- 8. Лебедев В.В. Учет обременения в виде договора аренды при оценке недвижимости. Вопросы оценки 2013, №1.
- 9. Мягков В.Н. Стоимость не цена. Виды стоимостей и цен. Вопросы оценки, 2019, №2, стр.2-22.
- 10.Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015.
- 11.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"
- 12. 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

31

классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями и дополнениями от 2014г).

конгрессе POO «Реалии оценочной практики...» 25.11.2020. https://www.youtube.com/watch?v=xsfUXMDpymg