

## **Объекты оценки, относящиеся к недвижимости.**

Напомним, что с 2015 г по ноябрь 2022 г действует стандарт ФСО-7 «Оценка недвижимости».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки.... "

(документ не вступил в силу) вводит с ноября 2022 г новые ФСО 1- 6, отменяя все старые ФСО, и предполагает введение *специальных стандартов*, в том числе для оценки недвижимости.

5. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Однако ни в старых ФСО-7, ни в новых, нигде прямо не говорится - а зачем, собственно, вводится отдельный стандарт оценки недвижимости. Разве не все равно оценщику что оценивать - производственную линию, АЗС, квартиру или пакет 37% акций ПАО «Ромашка»? Применяй корректно три подхода для всех объектов оценки и будешь молодец! Зачем какой-то отдельный стандарт?

Предлагаю все членам НМСО во избежание разногласий исходить из единого понимания изложенных ниже принципов и особенностей оценки объектов, относимых к «объектам недвижимости».

### **1.Что такое «объекты недвижимости»?**

Вот граница! — сказал Ноздрев. — Все, что ни видишь по эту сторону, все это мое, и даже по ту сторону, весь этот лес, который вон синееет, и все, что за лесом, все мое. *Н.Гоголь, Мертвые души.*

Чем же отличаются *объекты недвижимости* и права на них от иных объектов и прав? В бытовом понимании – недвижимость – это квартиры и жилые дома («бюллетени недвижимости» продаются в газетных киосках по всей стране). По поводу земельных участков уже возникают сомнения. А по поводу сооружений, например, опор ЛЭП, асфальтированной площадки, причальной стенки, сомнения возникают даже у законодателя. ГК РФ называет недвижимостью объекты, «прочно связанные с землей». Глядя на выбоины в асфальте трудно утверждать, что асфальт «прочно связан с землей». И почему «прочная связь с землей» требует какого-то особого отношения в оценке? И какого именно особого отношения...? А если связь «не

очень прочная»..? В какой момент участки территории, кирпичи, цемент, трубы и балки превращаются в «объект недвижимости»? Любое ли строение, сооружение или участок является объектом недвижимости?

Еще напомним, что привычный термин «объект оценки» - это жаргон, неточно и неполно отражающий существо дела. Оцениваются, строго говоря, не «объект», а *что-то конкретное право* на данный объект в какой-то конкретной операции обмена этого права на деньги, - обмена навсегда или на определенное время. Например, оценка «наиболее вероятной цены» в разовой одномоментной сделке по обмену «навсегда» права собственности на деньги в обычной сделке купли-продажи между типичным продавцом и покупателем на типичных для данного рынка условиях – это оценка *рыночной стоимости*. Оценка периодически уплачиваемой арендатором цены в обмен на *право пользования* объектом на *определенный срок* (без права распоряжения) с обязанностью возврата неповрежденного объекта его собственнику – это оценка ставки аренды данного объекта.

Чем же отличаются объекты недвижимости, права на них и сделки от иных объектов и прав?

Ответы выработаны тысячелетним опытом разных народов и связаны со следующими особенностями прав владения землей и строениями:

- границы объектов недвижимости нематериальны, невидимы, определяются договором и/или законом
- по этой причине фиксация границ и сохранение информации о границах и владельце объекта – по необходимости должны быть публичными и гласными. В дописьменную эпоху границы земельных участков объявлялись и закреплялись общественным ритуалом со множеством свидетелей (фиксация границ на местности межевыми канавами, знаками и заборами – ненадежна. В школе рассказывают как древние египтяне ежегодно восстанавливали границы наделов после разлива Нила). С появлением письменности границы недвижимости закрепляются записью в сохраняемой общественной книге и на специальных картах.
- Права третьих лиц по договору (аренда, залог, сервитут, обременение) фиксируется в той же общественной поземельной книге. Новый кредитор может посмотреть и увидеть записи о других кредиторах, претендующих на залог<sup>1</sup>.
- На объекты недвижимости распространяются многочисленные общественные ограничения и права: права соседей на свет, «на гвоздь», на проход, проезд, «на воду», на защиту от загрязнения, шума, на извлечение

---

<sup>1</sup> В отличие от ломбарда, где объект залога сохраняется кредитором до выплаты долга, недвижимость физически передать невозможно.

ископаемых, на несанкционированную застройку, вырубку деревьев и проч. Это значит, что права на недвижимость и способы ее использования всегда ограничены законом, договором или обычным правом.

- Переход права собственности на объект по тем же причинам – фиксируется в поземельной книге. Собственником объекта считается записанный последним.

Как видим из изложенного, **границы и состав объектов недвижимости, а также права собственника, третьих лиц и государства на такие объекты существуют и сохраняются исключительно благодаря ведению записей в публичной гласной системе регистрации объектов и сделок с ними.**

Существуют ТРИ разных системы сохранения публичных данных об объектах недвижимости и их собственниках (у каждой свои плюсы и минусы)

- система *регистрации* (registration system),
- система *ведения записей* о сделках (deed records)
- система *регистрации со страхованием* (Torrens title system)

В РФ формально заявлена система *регистрации* с ее главным принципом «не зарегистрировано - значит не существует». Особенности систем см Приложение 1.

**Выводы.** Описания объектов недвижимости, их состав, права собственности и права на использование /реконструкцию/застройку недвижимости, фиксируются и сохраняются в специальных базах данных **регистрационной системы**, в РФ – это *Росреестр* – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии<sup>2</sup> (<https://rosreestr.gov.ru/about/>). Только эта система может проверять и утверждать сделки с объектами недвижимости, гарантировать их законность, фиксировать и регистрировать переход прав собственности от прежних к новым собственникам. Она же проверяет и регистрирует все операции изменений в составе объектов недвижимости: разделы, объединения или изменения границ, новое строительство, реконструкции, обременения, снос строений и т.п.

Соответственно, чтобы получить информацию об объекте оценки, оценщик должен уметь пользоваться единой общегосударственной базой данных Росреестра, включающей **Публичную кадастровую карту РФ** и Единый государственный реестр недвижимости – **ЕГРН**.

---

<sup>2</sup> Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ

Анализ текущего использования объекта недвижимости, а также его НиНЭИ также по необходимости опирается на эти же публичные базы данных, которыми для этих целей должен уметь пользоваться оценщик.

**Характеристики объекта, содержащиеся в Выписке из ЕГРН по объекту с кадастровым номером (..) - являются официально признанными характеристиками, не подлежащими изменению оценщиком или заказчиком.**

Выписка из ЕГРН — официальный документ, подтверждающий на дату выписки информацию о собственнике объекта, его характеристиках, наличии или отсутствии ограничений прав и обременений у владельца объекта. Законом определены два типа Выписок из ЕГРН: а) для любого частного лица, и б) для ограниченного круга лиц, включая собственника и органы власти (более полная).

Оценщику рекомендуется включить в Техническое задание на оценку условие предоставления оценщику актуальной Выписки ЕГРН по объекту (объектам) и/или ГПЗУ<sup>3</sup>, дающий основание для анализа НиНЭИ. В противном случае оценка возможна лишь в гипотетических предположениях.

**Объект недвижимости** определяется данными ЕГРН и кадастровой картой.

**Недвижимая собственность** — то есть **права собственности** на объект недвижимости (состав прав, их возможности и ограничения использованием, владением, распоряжением) определяются кроме данных Росеестра более широким набором законов, норм и правил, устанавливаемых государственными, региональными муниципальными, и даже общественными организациями.

Эти нормы и правила включают: документы градостроительного планирования (карты и текстовые документы генеральных планов муниципальных образований, проекты комплексного развития территорий, проекты планировки территорий, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков - ГПЗУ), данные Водного регистра, лесного хозяйства, сейсмологического зонирования, доступные электронные карты местности, топографические планы, проекты комплексного развития территорий, списки памятников культурного и исторического наследия, национальных природных парков и заказников, особо охраняемых территорий, зон охраны курорта и проч. и даже уставы общественных

---

<sup>3</sup> Градостроительный план земельного участка (Статья 57.3 ГрК РФ) заказывается собственником участка и содержит подробную информацию, необходимую для планирования и проектирования застройки участка. Он содержит информацию о ПЗЗ и всех обременениях, сервитутах и зонах участка с особыми условиями землепользования (см. пп. 9-15 статьи 57.3 ГрК РФ).

организаций (жилтоварищества, некоммерческого партнерства, дачного кооператива, НДП и проч.)

## 2. Виды объектов недвижимости

(.....)

## 3. Действующие законодательные и нормативные документы об оценке объектов недвижимости.

### Федеральный закон 135-ФЗ «Об оценочной деятельности ...»

#### Статья 5. Объекты оценки

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

### ФСО-7 «Оценка недвижимости», 2014 г

#### II. Объекты оценки

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

#### III. Общие требования к проведению оценки

6. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

### Международные стандарты оценки МСО-2017/21

## **IVS-400 Недвижимость**

20.4 ... недвижимость означает, что в сделках передаются права на землю и здания, но не сами физически эти объекты. Соответственно оцениваются права, а не физические объекты

20.1 Прежде чем приступать к оценке прав на недвижимое имущество, *оценщик должен* иметь надлежащее представление о соответствующей законодательной базе, которая влияет на оцениваемые права

20.3. (...) при оценке объектов недвижимости оценщики должны выяснить - существуют ли нематериальные активы, связанные с этими активами, и влияют ли они прямо или косвенно на стоимость оцениваемого актива.

20.5. В задание на оценку должно быть включено

(a) описание права на недвижимое имущество, подлежащее оценке, а также

(b) идентификация любых старших или производных прав, которые влияют на оцениваемое право

(h) юридические разрешения или ограничения на использование недвижимой собственности или потенциальные изменения таких разрешений и ограничений.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

### **Кто и как учитывает объекты недвижимости**

#### *Регистрация или ведение записей?*

Эффективную систему инвентаризации объектов налогообложения после нескольких тысяч лет попыток успешно создали только после Великой Французской Революции. В Западной Европе в 2007 году широко отмечали двухсотлетие наполеоновского «Закона о кадастре» принятого в 1807 г. Этот кадастр стал не только единым налоговым реестром, но и первым в истории *инструментом охраны прав частной собственности на землю и объекты недвижимости*. Успех единой французской системы регистрации земельных участков и объектов недвижимости основан на ее «тройном» назначении:

- сохранять и гарантировать права собственности их владельцам;
- свидетельствовать и заверять сделки с недвижимостью, систематически и единообразно регистрировать переход прав при сделках, регистрировать залоги при заемном финансировании и другие обременения объектов недвижимости;
- служить актуальным налоговым реестром, где фиксируются объекты и их владельцы.

Первые два вида услуг системы и являются гарантией ее поддержки населением и кредитными организациями, хотя требования регулярной переоценки часто игнорируются. Однако, при всех достоинствах европейской системы регистрации недвижимости, она не стала общераспространенной.

*Учет недвижимой собственности: системы и проблемы.* В настоящее время в мире действуют три типа систем независимого

хранения публичных данных об объектах недвижимости и связанных с ними прав.

▶ европейская система РЕГИСТРАЦИИ, созданная в 1807 году Указом Наполеона «О кадастре» (Title Registration System), гарантирующая сохранение данных о границах и составе недвижимости, прав собственности владельца, и правомочности сделок. Эта система действует в странах континентальной Европы, Южной Америки, западных провинциях Канады.

▶ система ВЕДЕНИЯ ЗАПИСЕЙ о сделках (Deed Records) действует в Великобритании, США, восточных провинциях Канады. Система ведения записей не дает гарантий правомочности сделки и не гарантирует чистоту прав собственности владельца, оставляя заниматься этими вопросами самим владельцам и покупателям.

▶ система РЕГИСТРАЦИИ ЧЕРЕЗ СТРАХОВАНИЕ (система Торренса (Torrens title system) регистрирует право собственности на недвижимость без гарантий, но застрахованное самой системой. Эту систему применяют 9 штатов США, Ирландия, две провинции Канады (Британская Колумбия и Онтарио), Австралия, Новая Зеландия.

*В чем различия этих систем?* В европейской системе *регистрации* все сделки совершаются регистратором после надлежащей и полной исторической и юридической проверки объекта и участвующих сторон. Регистратор имеет права судьи, а договор сторон о сделке является фактически только договором об их намерениях. Регистрируются только проверенные регистратором правомочные сделки. Права нового собственника гарантированы законным решением регистратора (судьи). Датой сделки считается дата регистрации. Точное описание объекта, его местоположения, обременения, залогов и имя владельца (владельцев) надежно сохраняются в системе. Собственнику не требуется иметь и хранить документы и свидетельства о собственности, а кредитору и заемщику – документы о залоге. Если право или обременение в системе не зарегистрировано, то его не существует. Если зарегистрировано, - то его гарантирует и сохраняет сама система.

*В системе ведения записей* (public records, deed records. США) сделка совершается сторонами, а не третьим лицом. Бюро записей, расположенные по всей стране, не проверяют правомочность сделки, а записывают время сделки, объекты, имена сторон, и их договоренности, в том числе залогов и обременения. Записи надежно хранятся в системе, но служит не более чем свидетельским показанием о совершенной сделке. Покупатель земли/недвижимости или собственник может заказать юристу проверку надежности права собственности (title search), который проверит эту и все предыдущие сделки с данным объектом и

наличие действующих обременений. Но собственник может и не обращаться к юристу, а застраховать за свой счет право собственности (title insurance). По статистике США 15% покупателей заказывают юридическую экспертизу чистоты приобретаемого права, примерно 35% собственников недвижимости страхуют право собственности после сделки, а 50% - рискуют, и ничего не предпринимают. В отличие от европейской системы регистрации система ведения записей не дорогая, она не затрудняет сделки, а проверку прав собственности отдает на усмотрение владельца или приобретателя, который и оплачивает такую проверку или страхование (на чем часто настаивают кредиторы при оформлении ипотечного займа).

В *системе страхования титула* (система Торренса) регистратор признает, что не может до конца проверить чистоту права и его происхождение, и регистрирует его с оговоркой, что в случае обнаружения неправомерности права или сделки система компенсирует последнему владельцу его потери из специального страхового фонда.

Все три системы служат инвентаризационным реестром недвижимой собственности для их владельцев и в том числе для налоговых органов. Однако поскольку система ведения записей не такая надежная как регистрационная то, например, в Великобритании, где практикуется ведение записей, ежегодно фиксируется несколько тысяч оспариваний налога на жилую недвижимость (council tax) в связи с ошибками инвентаризации (смена адреса, владельца, реконструкция объекта, изменение границ участков и проч.). По той же причине в США местные офисы налоговой оценки сами ведут реестр объектов налогообложения, ежегодно публикуют их предварительный список, чтобы налогоплательщики сверили данные об их имуществе, и затем публикуется окончательный налоговый реестр с результатами оценки и суммами налога.

*Комментарии.* Большинство восточноевропейских систем учета недвижимости, включая российскую, создавались в 90-х годах прошлого века по образцу континентальной европейской системы регистрации. Однако эти новые системы, как показала практика, не могут надежно гарантировать чистоту прав собственности, в основном из-за ошибок и злоупотреблений в ходе приватизации и последующих сделок. По этим причинам российская и некоторые восточноевропейские системы признают и даже рекомендуют страхование права собственности [8], чем подтверждают, что их системы не совсем регистрационные, но и не системы ведения записей, а, скорее, представляют собой вариант системы Торренса. Например в РФ есть примеры государственной



компенсации за потерю права собственности по вине Росреестра [9], а с 2020 года такая компенсация узаконена. Еще пример: по данным Роскадастра только 30% населенных пунктов РФ по состоянию на 2020 г имеют официально оформленные границы. Это, в частности, создает риски при оформлении прав собственности на участки в районе границ остальных городов, поскольку затрудняет проверку категории и вида разрешенного использования участка.

Система *регистрации* гарантирует, что ее текущие данные являются единственным и достоверным источником данных о существовании объектов недвижимости и их характеристиках: местоположении, площади, границах, обременениях и сервитутах, о собственнике (собственниках) и кадастровой стоимости. Эта информация является базовой также и для налогового учета. Налоговому ведомству или оценщику не нужно самостоятельно вести реестр объектов налогообложения и их собственников.

Система *ведения записей* не ведет единого государственного реестра таких сведений, и не гарантирует их полноты и точности. Этим может заниматься сам собственник, покупатель, а в налоговом ведомстве - налоговый оценщик, ассессор, который вынужден самостоятельно вести реестр объектов налогообложения в своем округе, и ежегодно фиксировать изменения, прошедшие с конца прошлого налогового периода в составе объектов налогообложения и их владельцев.

Как мы видим, - создание актуальной системы надежного учета

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

### **Российская система регистрации объектов недвижимости, связанных с ними прав и обременений.**

Согласно основным принципам действующей системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, единственным основанием и доказательством существования зарегистрированного права, в том числе его обременения (ограничения), является государственная регистрация (Ст.1 Закона РФ №218-ФЗ). Основания для регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода прав и обременений перечислены в статье 14 этого же закона. Такими основаниями являются: договоры сторон, сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, ..., иные акты формирования и передачи прав, в том числе государственные, муниципальные, судебные.

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

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

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

Далее, для планировочного района или группы кварталов разрабатывается и утверждается *Проект планировки территории* (ППТ, Статья 42 ГрК РФ), для микрорайона или квартала – *Проект межевания территории* (ПМТ, Статья 43 ГрК РФ), в котором выделяются общественные зоны (улично-дорожная сеть, трассы инженерных коммуникаций, зоны озеленения и рекреации) и «красные линии» фактических или возможных границ участков частной собственности.

Для отдельного участка по заявке собственника на основе этой документации разрабатывается *Градостроительный план земельного участка* – ГПЗУ, (Статья 57.3 ГрК РФ), содержащий подробную информацию, необходимую собственнику и архитектору для планирования и проектирования застройки участка. ГПЗУ является официальным разрешением на проектирование. Если для оцениваемого участка разработан ГПЗУ, и этот документ доступен оценщику, то он явно содержит почти все обременения и сервитуты данного участка<sup>4</sup>, а также подробную информацию об участке и всех параметрах и условиях его возможной застройки (см. пп. 9-15 указанной статьи ГрК РФ). В этом случае оценщику остается только проверить наличие арендаторов, залоги (выписка из ЕГРН) и возможные «наложения» санитарно-защитных зон соседних предприятий на территорию участка<sup>5</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» прав собственника по распоряжению своим конкретным участком. Те из них, которые относятся ко всей ЗРЗ или ко всему кварталу, не являются обременениями (в отличие от формулировки закона 218-ФЗ), а характеризуют т.н. «родовые», или «типологические» признаки объекта. Как упомянуто выше, в ту же типовую группу корректных аналогов этой зоны регулирования застройки ЗРЗ, согласно базовым принципам права, входят еще не менее нескольких участков, а как правило, целые кварталы или территории этой же зоны ЗРЗ.

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

<sup>4</sup> «Почти», так как он не обязан содержать информацию о залогах, незарегистрированных сервитутах и СЗЗ соседних предприятий и близлежащих инженерных сетей (см [3, 6, 7]).

<sup>5</sup> Наиболее надежный способ проверки – визит к районному архитектору, а после 2025 г. – выписка ЕГРН.

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

**Вывод:** незарегистрированные в ЕГРН объекты недвижимости не имеют рыночной стоимости, и заранее можно сказать что оценка таких объектов априори недостоверна.

**Комментарии ВМ:** На основании закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ в РФ действует единая федеральная служба регистрации земельных участков, зданий, строений и сооружений и прав на них – Росреестр, вместе с Роскадастром формирующий ЕГРН - единый гос.реестр недвижимости. Оцениваться могут внесенные в ЕГРН объекты, имеющие кадастровый номер<sup>6</sup>. Не зарегистрированные Росреестром объекты, не имеющие кадастрового номера, или зарегистрированные без определения границ (что встречается) - могут быть объектами оценки лишь условно, в гипотетических предположениях, что объект может быть зарегистрирован и с ним возможны сделки (что существует кадастровый паспорт, отсутствуют споры о правах и ограничениях прав, о составе, о технических и правовых характеристиках объекта и т.д.)<sup>7</sup>.

Оценщик должен знать, что сделки с незарегистрированными объектами недвижимости не могут быть признаны законными, как и переход права собственности на такие объекты.

С другой стороны, если объект зарегистрирован, то **характеристики объекта, содержащиеся в Выписке из ЕГРН по объекту с кадастровым номером (..) - являются официально признанными характеристиками, не подлежащими изменению оценщиком или заказчиком.** Выписка из ЕГРН — официальный документ, подтверждающий на дату выписки информацию о собственнике объекта, его характеристиках, наличии или отсутствии ограничений прав и обременений у владельца объекта. Законом

---

<sup>6</sup> Объекты в стадии строительства могут регистрироваться в ЕГРН как объекты недвижимости при надлежащем оформлении завершения каждого этапа (фундамент, каркас, корпус и т.д.)

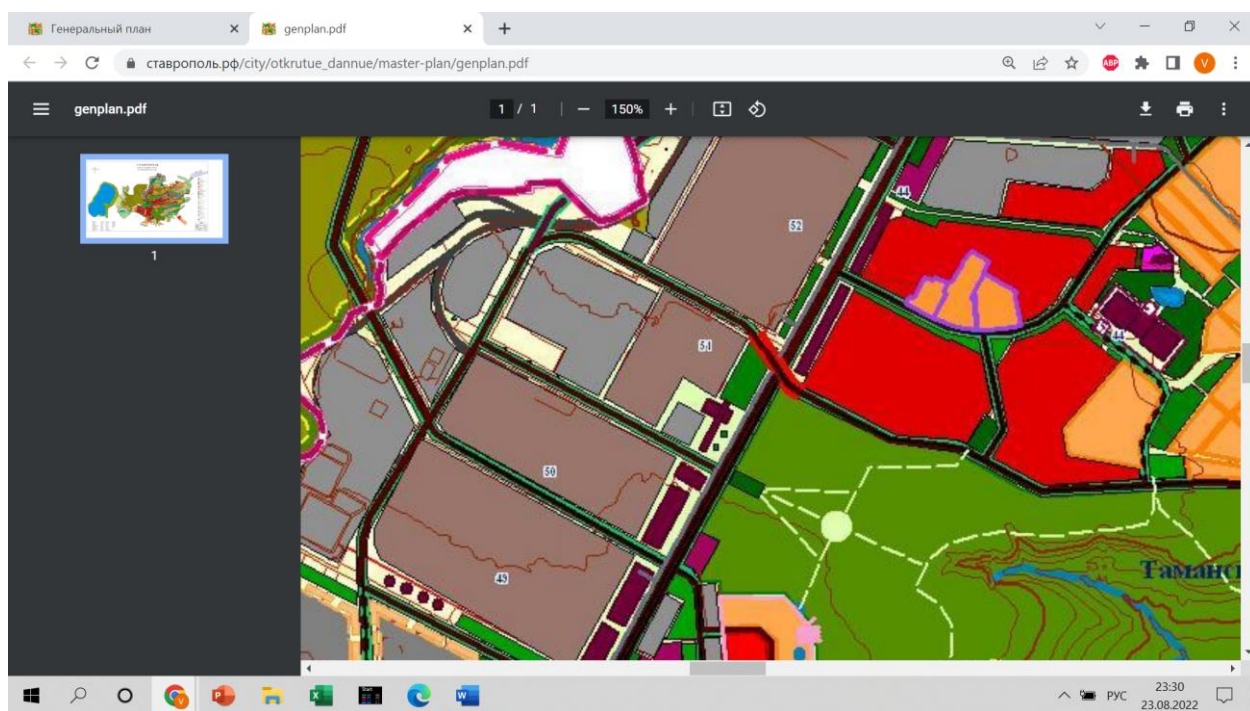
<sup>7</sup> В соответствии с **частями 1, 4 статьи 69** Закона № 218-ФЗ к таким объектам относятся незарегистрированные здания, строения, сооружения, законно возведенные до 1997 г. В отношении иных незарегистрированных объектов действует принцип «не зарегистрировано, значит не существует».

определены два типа Выписок из ЕГРН: а) для любого частного лица, и б) для ограниченного круга лиц, включая собственника и органы власти (более полная).

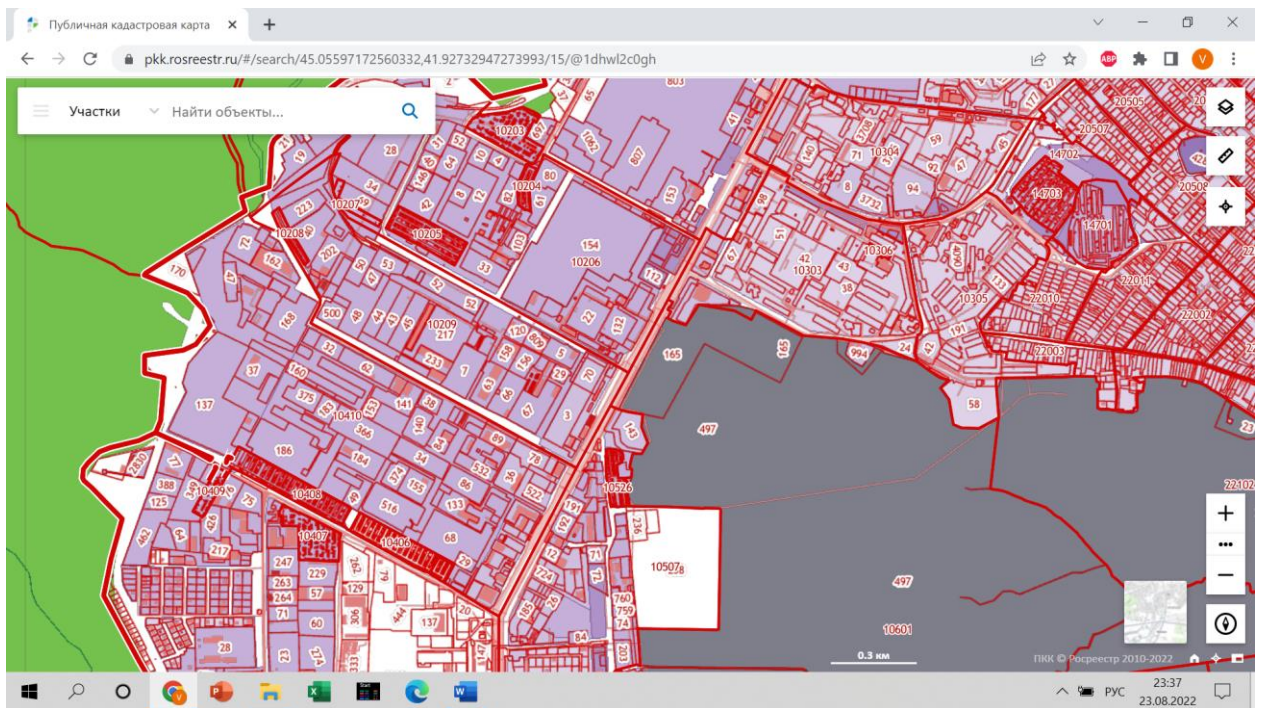
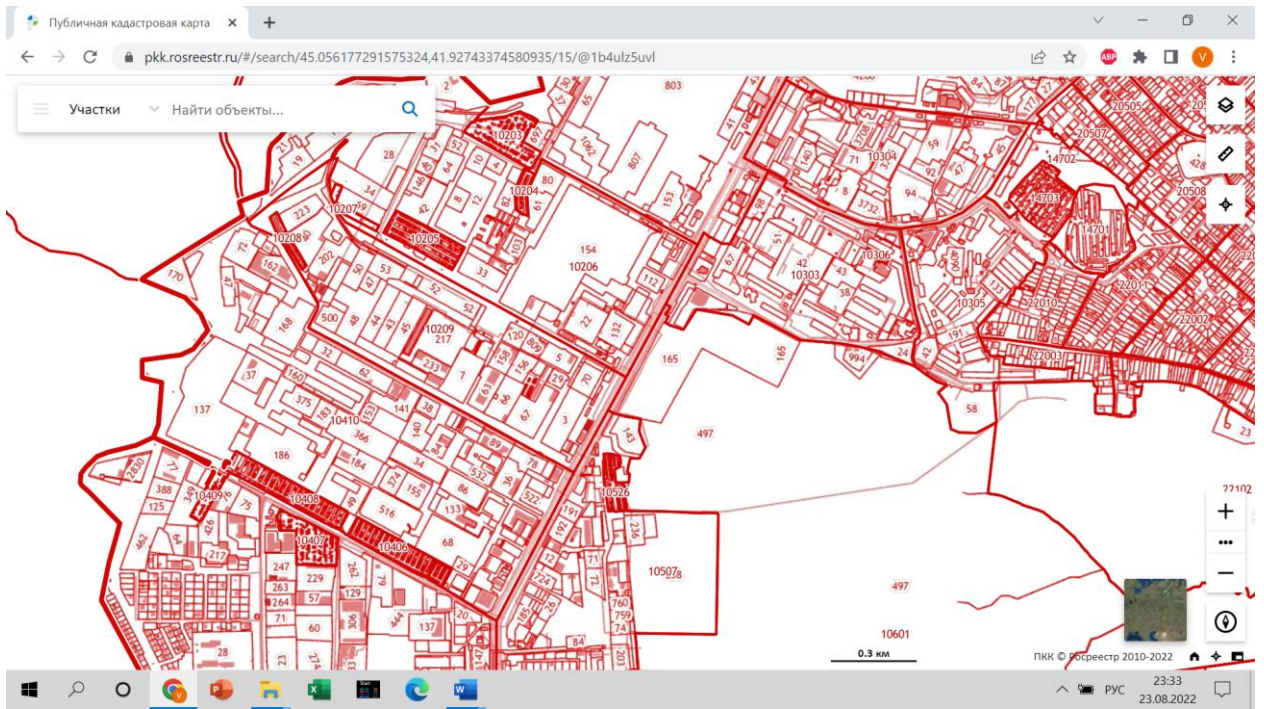
Оценщику рекомендуется включить в Техническое задание на оценку условие предоставления оценщику актуальной Выписки ЕГРН по объекту (объектам) и/или ГПЗУ<sup>8</sup>, дающий основание для анализа НиНЭИ. В противном случае оценка возможна лишь в гипотетических предположениях.

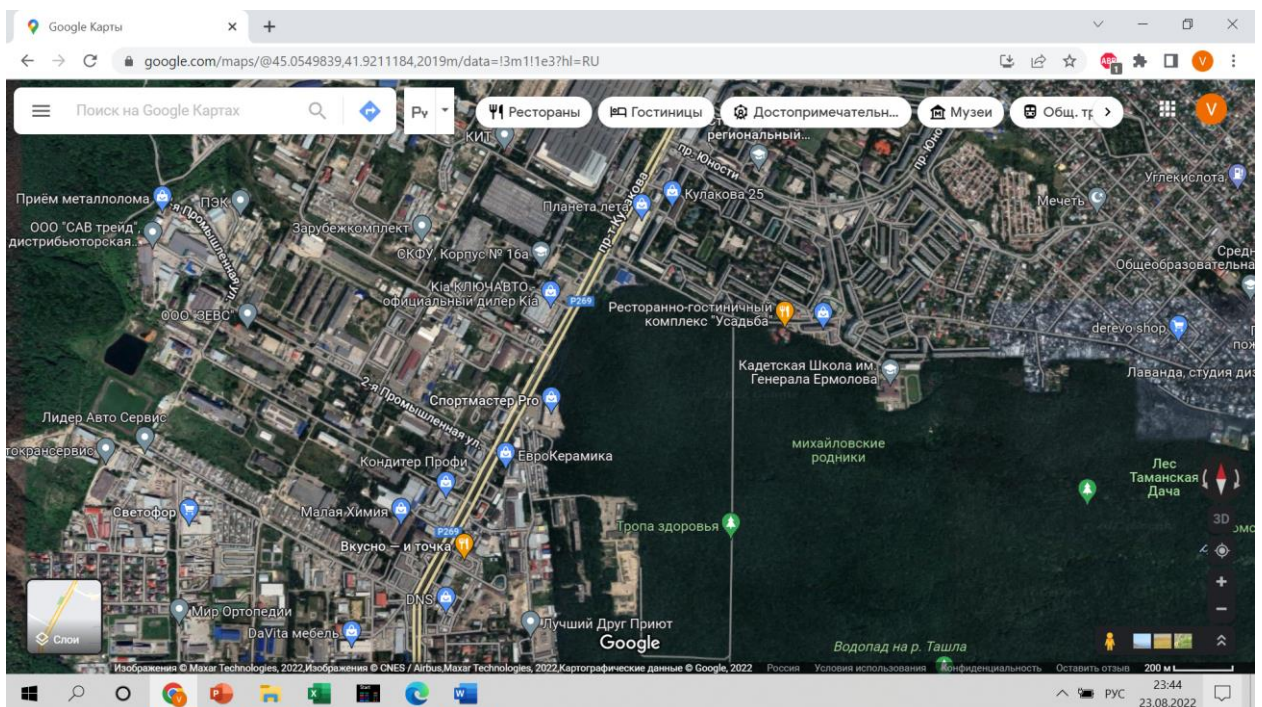
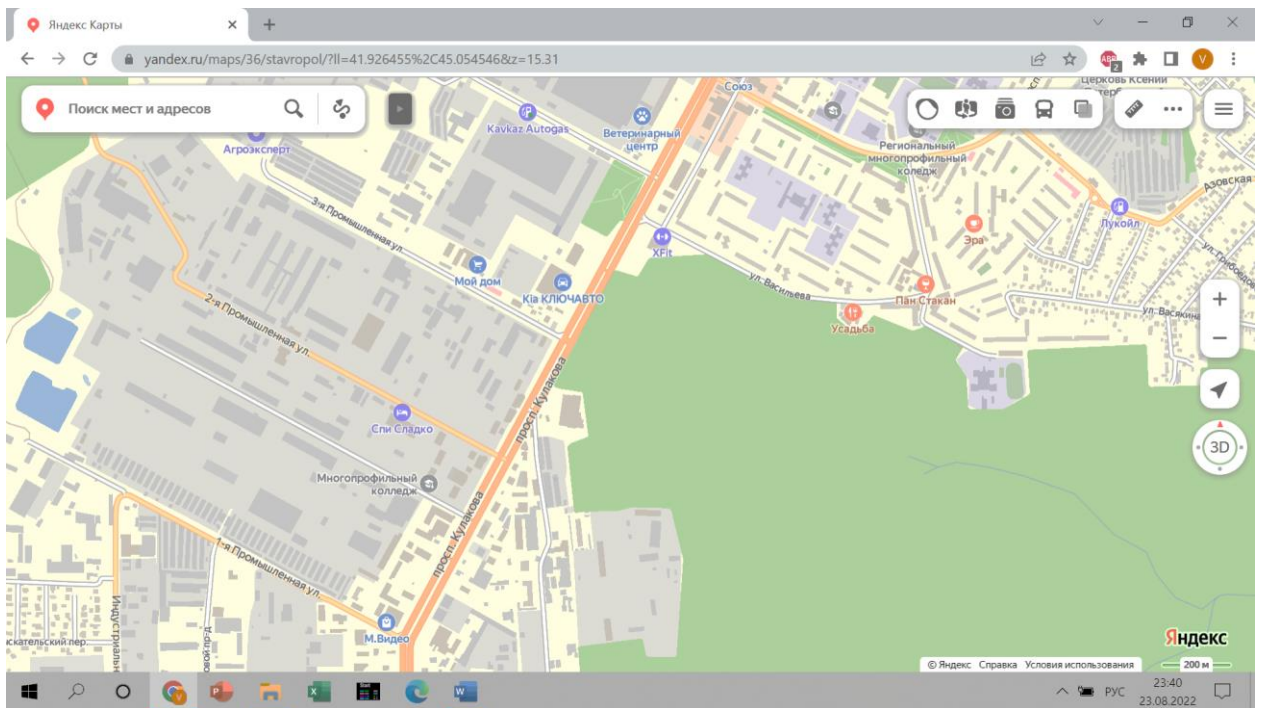
## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Использование Тематических карт действующей градостроительной документации, Публичной кадастровой карты Росреестра, Интернет-карт и спутниковых снимков Yandex-карт и Google-карт для получения информации о качестве местоположения, разрешенном использовании и ограничениях в использовании земельных участков и ОКС.



<sup>8</sup> Градостроительный план земельного участка (Статья 57.3 ГрК РФ) заказывается собственником участка и содержит подробную информацию, необходимую для планирования и проектирования застройки участка. Он содержит информацию о ПЗЗ и всех обременениях, сервитутах и зонах участка с особыми условиями землепользования (см. пп. 9-15 статьи 57.3 ГрК РФ).





## ПРИЛОЖЕНИЕ 5.

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

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

Зона предназначена для застройки малоэтажными (до 4 этажей) и блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового

обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

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

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

**Основные виды разрешенного использования:**

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

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

29. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей: - Подземные - Полуподземные - Многоуровневые (до 4 этажей) - Встроенные или встроенно-пристроенные - Боксового типа для инвалидов
30. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

31. Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей - Гостевые - Подземные или полуподземные - Многоуровневые (до 4 этажей)
32. Детские площадки, площадки для отдыха
33. Площадки для выгула собак

**Условно разрешенные виды использования:**

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

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

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

Если часть участка попадает в охранную или санитарно-защитную зону автомобильной или железной дороги, инженерной коммуникации,



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

Современные градостроительные нормы регламентируют *коэффициент застройки* (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка), и *коэффициент плотности застройки* (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка<sup>9</sup>). Кроме того, каждая зона регулирования застройки ограничивает высоту (этажность) зданий. Таким образом, если, скажем, 25% площади участка, предлагаемого под жилую застройку, попадает под действие СЗЗ, то это совсем не означает, что рыночная стоимость участка снизится на 25% по сравнению с необремененными аналогами той же площади и расположения. Приведем пример.

**Пример 5.1.** Незастроенный участок площадью 0,5 га, размерами 100х50 метров, находится в градостроительной зоне Ж-3 многоквартирных жилых домов (см. выше приведенный регламент). Коэффициент плотности застройки для этой зоны - 1,6. То есть, на участке можно построить не более 8000 кв.м. площадей. Учитывая ограничения по этажности и нормирование расстояний между домами получаем, что на участке можно разместить два четырехэтажных жилых дома площадью  $12*83*4=3984$  кв.м каждый, всего 7968 кв.м возводимых площадей.

Предположим, часть того же участка попадает в СЗЗ высоковольтной ЛЭП, причем площадка возможной жилой застройки уменьшается до размеров 75х50, то есть, на 25%. Тогда на этой площадке согласно тем же градостроительным нормативам можно разместить два дома площадью  $12*70*4=3360$  кв.м каждый, всего 6720 кв.м. Это значит, что при прочих равных рыночная стоимость участка может снизиться на 15,7% по сравнению с его полным аналогом, не имеющим обременения от СЗЗ.

Если такой же участок, с теми же градостроительными ограничениями расположен в зоне 9-этажной жилой застройки, то СЗЗ, покрывающая 25% и даже 30% территории, вообще не влечет снижения объемов жилой застройки, так как 8000 кв.м площадей вполне можно реализовать на свободной от СЗЗ части территории двумя девятиэтажными зданиями с фундаментами 40\*12 м, а на территории СЗЗ разместить парковку.

---

<sup>9</sup> В некоторых планировочных документах используют его обратную величину УЗД - *удельный показатель земельной доли*. Так что УЗД, равный 0,69, соответствует коэффициенту плотности застройки  $1,45 = 1/0,69$ .

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Охранные и защитные зоны.

Источник: "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в ред. от 01.09.2021).

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

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

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

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) 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 (рыбоохранная) зона;
- 14) прибрежная защитная полоса;
- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 17) зоны затопления и подтопления;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20) 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 7. Таблица размеров некоторых охранных и санитарно-защитных зон.

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

	Охранная зона Полоса отвода	Санитарно-защитная зона
<b>Линейные инженерные сооружения</b>		
<b>Воздушные ЛЭП<sup>10</sup></b>	От крайних проводов	С каждой стороны
< 1 кВ		2 м
1-20 кВ	2	10 м (в городах 5 м для ЛЭП с изолированными проводами)
35	5	15
110	5	20
150- 220	5	25
300-500	5	30
Свыше 1100	5	55
<b>Подземные кабельные, до 1 кВ</b>	1	1
<b>Магистральные газопроводы<sup>11</sup></b>		
Газопровод	2-25	75-300
Сжиженный газ	100	500
Низкого давления	5	20-50
Компрессорные станции, ГРП	20-50	75-700
<b>Нефтепродуктопроводы<sup>12</sup></b>		
	25-100	100-300
<b>Железнодорожные пути<sup>13</sup></b>		
При наличии шумозащиты	25-100	100-500 50-100

<sup>10</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).

<sup>11</sup> Приложение N 1 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в ред.2008 г) Постановление Госгортехнадзора России от 24.04.92 г. N 9

<sup>12</sup> Постановление Госгортехнадзора №9 от 22.04.1992.

<sup>13</sup> СП 42.13330.2011. «СНИП 2.07.01-89, п.8.20», Приказ Минтранса РФ №126 от 06.08.2008.



Зоны химического загрязнения		2000-3000
<b>Пункты государственной геодезической сети<sup>19</sup></b>	4 м вокруг пункта на местности, или все здание, на котором установлен пункт	
<b>Объекты культурного наследия<sup>20</sup></b>		
В границах населенного пункта	100-150	
Вне населенных пунктов	200-250	
<b>Предельно допустимые уровни шума на придомовых территориях<sup>21</sup></b>		
Дневное время (7-23)		не выше 55 дБ
Ночное время (23-7)		не выше 45 дБ (кратковременно 65)
<b>Предприятия и иные объекты от 5-го до 1-го класса санитарной опасности<sup>22</sup></b>	(см. [5])	см. СанПиН <sup>19</sup>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Реестры объектов культурного наследия

Приведенный ниже набор данных содержит сведения из **Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**. Формирование и ведение реестра осуществляется Минкультуры России совместно с региональными органами охраны объектов культурного наследия в соответствии с ст. 15 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ).

В соответствии с нормами статьи 26 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ физические и юридические лица вправе получать в Минкультуры России и в региональных органах охраны объектов культурного наследия выписку из реестра, содержащую сведения, указанные в пункте 2 статьи 20 Федерального закона, а именно сведения о наименовании объекта культурного наследия, сведения о времени возникновения или дате создания объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий, сведения о местонахождении объекта, а также о его виде и категории историко-культурного значения

На основании п. 10 статьи 20 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ Министерством культуры Российской Федерации выпущен Приказ 01 сентября 2015г. № 2328 "Об утверждении перечня отдельных сведений об объектах археологического наследия, которые не подлежат опубликованию". В соответствии с этим приказом не публикуется ряд отдельных сведений об объектах археологического наследия.

<sup>19</sup> Постановление Правительства от 21.08.2019 № 1080

<sup>20</sup> Федеральный закон от 05.04.2016 N 95-ФЗ

<sup>21</sup> [ГОСТ 22283-2014](#)

<sup>22</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 классификация предприятий, сооружений и иных объектов" \(с изменениями и дополнениями от 2014г\).](#)

1. Сведения о местонахождении объекта археологического наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта).
2. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта археологического наследия.
3. Описание границ территории объекта археологического наследия с приложением текстового описания местоположения этих границ, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости.
4. Сведения о наличии или об отсутствии зон охраны объекта археологического наследия.
5. Сведения о расположении объекта археологического наследия, имеющего вид "памятник" или "ансамбль", в границах зон охраны иного объекта культурного наследия.
6. Сведения о предмете охраны объекта археологического наследия.

[https://www.mkrf.ru/documents/ob\\_utverzhdanii\\_perechnya\\_otdeln3](https://www.mkrf.ru/documents/ob_utverzhdanii_perechnya_otdeln3)