

СПБ НМСО

# УЧЕТ ОБРЕМЕНЕНИЙ И СЕРВИТУТОВ В ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ

Владислав Мягков,

Заседание 15 декабря 2020 г.



СПО



# Содержание

1. Понятия сервитутов и обременений, официальные определения, практика, предложение.

2. Явные и неявные обременения в анализе земельных участков.

2.1. Полосы отвода, **охранные** зоны

2.2 Санитарно-**защитные** зоны

3. Госпрограмма создания единой базы данных по охранным и защитным зонам в 2022-25 гг.

## Обременения, проблемы оценщиков:

- ▶ **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.
- ▶ **где искать информацию** о наличии или отсутствии неочевидных видов обременений в отношении данного объекта, как убедиться в их наличии или отсутствии?
- ▶ **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.
- ▶ **затруднения при оценке** рыночной и других видов стоимости объектов с обременениями и сервитутами.

# Неточности официальных определений

Как правовые понятия обременения и сервитуты определены в статье 1 федерального закона №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" ( ред. 2017 г). А именно:

**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);

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

# Неточности официальных определений

- ▶ В тексте ГК РФ слово обременение употребляется неоднократно в прямом значении, как дополнительное ограничение, условие или обстоятельство, затрудняющее собственника.

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

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

- Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать (...)

права, учитываемые при оценке объекта оценки, *ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.*

... для сравнения объекта оценки с другими обычно используются следующие элементы сравнения: (...) передаваемые имущественные права, *ограничения (обременения) этих прав;*

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

# Комментарии по определениям 1

Очевидно, что понятие обременения в наших законах определено неудовлетворительно.

Из текста ГК следует, что, например, особенности грунтов, местоположения, соседство, климат, уровень сейсмоопасности и прочие обстоятельства, «стесняющие права обладателя» недвижимости, являются обременениями. Однако по закону №122-ФЗ, это не обременения, поскольку они не установлены законом или уполномоченными органами.

Но «установленные законом или уполномоченными органами стесняющие условия и запрещения... на конкретный участок», как раз не относятся к обременениям (!), поскольку закон или норма не может быть установлена для отдельного лица, участка или здания.

А все перечисленные в 122-м законе примеры обременений устанавливаются судом или добровольно по договору: залог, аренда, передача в доверительное управление, арест, концессионное соглашение.

## Комментарии по определениям 2

Итак, обременения и сервитуты в противоположность утверждению закона 122-ФЗ не могут быть установлены законом или нормативным актом. Нормативные документы определяют «типологические» или «родовые» признаки участка или объекта недвижимости.

Примеры:

1. Участок категории «земли с/х назначения», отнесенный к угодьям «виноградники», нельзя использовать иначе чем под виноградники (особо охраняемые с/х земли). Это крайне жесткое ограничение – разрешен только один вид использования участка, который к тому же нельзя сменить, но это не обременение.
2. Неосвоенный участок на крутом склоне берега Черного моря категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для размещения гостиниц». Ни категория, ни ВРИ, ни 9-балльная сейсмоопасность (требующая усиленных конструкций всех элементов здания и специальных фундаментов), ни необходимость весьма дорогостоящего устройства террас и подпорных стенок для организации дорог, проездов и строительных площадок на участке, не относятся к обременениям участка, а определяют тип участков с аналогичным расположением.

**Ни категория участка, ни ВРИ, ни регламент зоны регулирования застройки, ни тип с/х угодий не являются обременениями.**

## Комментарии по определениям 3

**Все обременения участков и строений, и все сервитуты, включая установленные судом общественные сервитуты, порождаются «персональными» особенностями местоположения участка/строения или решениями его собственника.**

( залог, аренда – результат решений собственника;  
арест по суду, ограничение оборота, - последствия действий/бездействий  
собственника;

наличие охранных и защитных зон на территории участка – следствия  
местоположения и конфигурации границ участка,

охранное свидетельство (обязательство) – следствие истории данного  
объекта )



# Предлагаемые формулировки

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 на 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, установленных законами и нормативами, регулирующими использование строений, и земельных участков.

## Комментарии к формулировке обременений

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

Таким образом, в отличие от **явных** обременений недвижимости, внесенных в кадастровые и регистрационные документы (зalog, договор аренды, оформленный сервитут, арест и пр.) действуют многие **неявные** (официально не оформленные до разработки ППТ и ГПЗУ) обременения, порождаемые *охранными зонами* и *санитарно-защитными зонами* указанных объектов и зонами охраны памятников (самого объекта и расположенных рядом). Имея в виду цели оценки мы будем разделять неявные обременения на *очевидные* и *неочевидные*.

# Охранные зоны и санитарно-защитные зоны

**охранные зоны** — устанавливаются для охраны инженерных сооружений (транспортных магистралей, трубопроводов, ЛЭП, особо охраняемых объектов техники, обороны, истории, культуры, природы) от повреждения и несанкционированного воздействия людей...

**защитные зоны** - устанавливаются для защиты людей и строений от вредного воздействия самих инженерных сооружений и магистралей





# Практика выявления обременений

Оценщику важно знать параметры и регламенты землепользования охранных зон (ОЗ) и санитарно-защитных зон (СЗЗ) инженерных коммуникаций различного назначения и мощности (наземных и подземных ЛЭП, газопроводов, паропроводов, нефтепродуктопроводов, водопроводов, теплотрасс, кабельных линий), водоохраных зон (ВЗ), прибрежных защитных полос (ПЗП), Зон санитарной охраны курортов, полос отвода, зоны санитарных разрывов и СЗЗ автомобильных и железных дорог, зоны охраны аэропортов, РЛС и прочих инженерных сооружений.



# Охранные и защитные зоны

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в ред. от 15.10.2020).

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

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

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

# Охранные и защитные зоны

10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;

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

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

13) водоохранная (рыбоохранная) зона;

14) прибрежная защитная полоса;

15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;

16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;

17) зоны затопления и подтопления;

18) санитарно-защитная зона;

# Охранные и защитные зоны

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.

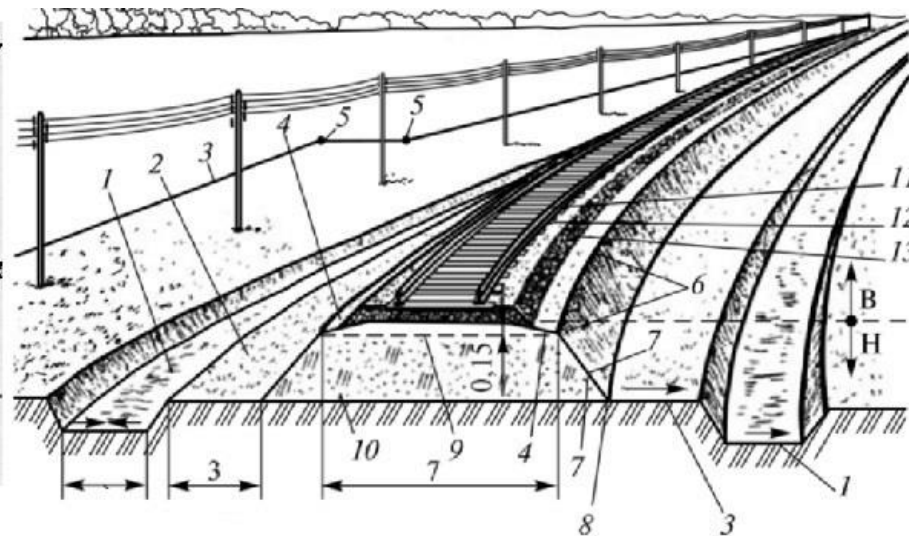
Комментарий ВМ: №№ 17,18,19, 25 - защитные зоны, остальные - охранные



# Охранные зоны

Полосы отвода транспортных магистралей на большей части их протяженности совпадают с охранной зоной.

На рисунках ниже показана структура полос отвода автомобильной дороги и железнодорожных путей.



Источники изображений:

<http://dima23390.narod.ru/pdd/g2p2.htm>

<https://zddoc.ru/zemlyanoe-polotno-zheleznodorozhnogo-puti/>



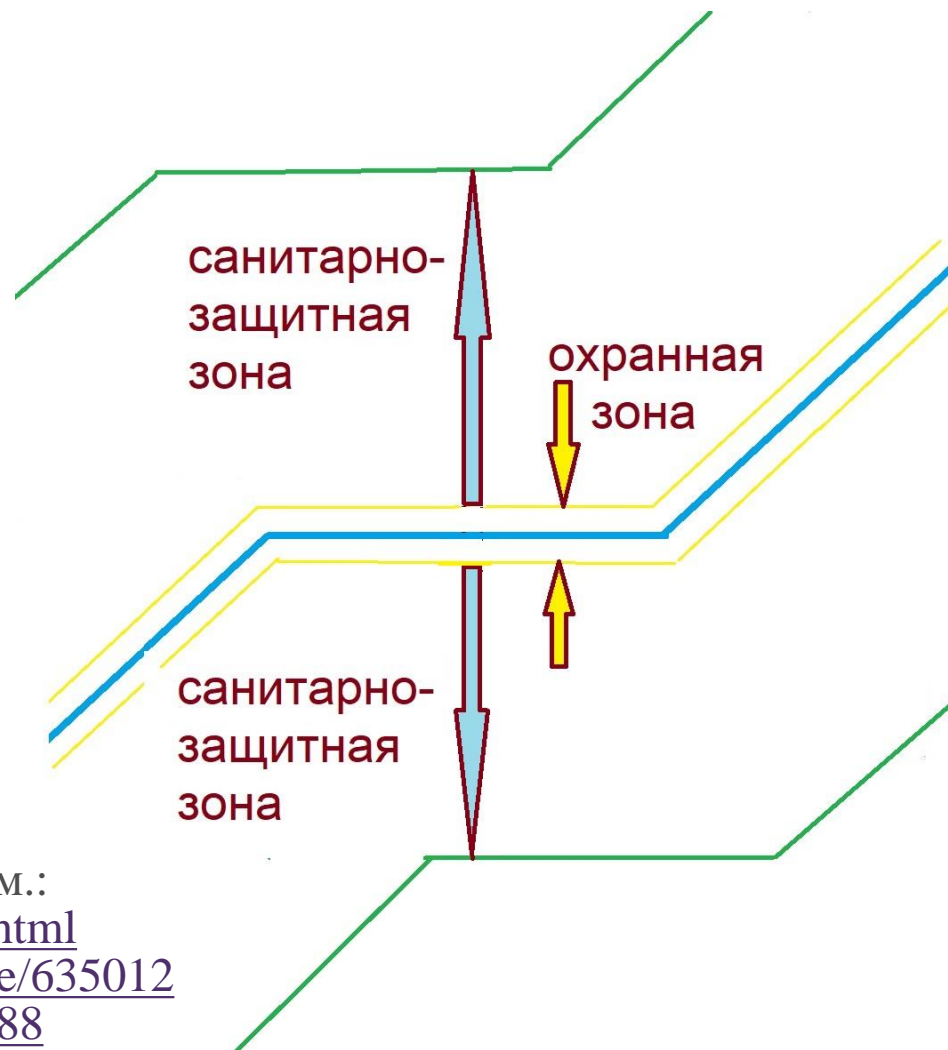
## размеры охранных и защитных зон

4 примера приводятся в методических целях. Данные по 17 видам зон с официальными источниками их параметров приведен в статье автора. Для практических целей следует использовать актуальные на дату оценки источники и официальные документы.

	Охранная зона Полоса отвода метры	Санитарно- защитная зона метры
<b>Воздушные ЛЭП</b>		
< 1 кВ		2 м
1-20 кВ	2	10 м в городах для ЛЭП с изолированными проводами 5 м
35кВ	5	15
110кВ	5	20
150- 220кВ	5	25

# размеры охранных и защитных зон

Санитарно-защитные зоны магистральных подземных газопроводов гораздо шире их охранных зон по причине взрывоопасности и пожароопасности газопроводов



Последствия аварий газопровода см.:  
<https://ria.ru/20090519/171611534.html>  
<http://www.finmarket.ru/main/article/635012>  
<http://www.finmarket.ru/news/620088>

# размеры **охранных** и **защитных** зон

	Охранная зона Полоса отвода метры	Санитарно-защитная зона метры
<b>Магистральные газопроводы</b>		
Газопровод	2-25	75-300
Сжиженный газ	100	500
Низкого давления	5	20-50
Компрессорные станции, ГРП	20-50	75-700
<b>Железнодорожные пути</b>	<b>10-25</b>	<b>100</b>
При наличии шумозащиты	10-25	50
<b>Автомобильные дороги</b>		
1,2,3 категории	20-75	100
4 категории	15	50

## **ограничения землепользования в охранных и защитных зонах**

Если объект недвижимости или его часть попадает в охранную или санитарно-защитную зону автодороги, инженерной коммуникации, промышленного объекта или памятника истории и культуры, то оценщик должен выяснить и уточнить – как именно и в какой степени обременения в этих зонах ограничивают собственника в распоряжении и эксплуатации участка.

Например, часть участка пашни или пастбища, попадающая под зону ВПП аэродрома (500-1000 м вдоль оси, стр.23-24), непригодна для земледелия, выпаса скота и размещения строений. Соответственно, это влияет на рыночную стимость с/х и городских земель в этой зоне. Та же ситуация с участками жилой застройки, попадающими в шумовую зону аэропорта,.

В статье приведены источники, устанавливающие размеры охранных и защитных зон и их режимы землепользования/застройки. Оценщик в случае необходимости должен обратиться к ним или к их текущей редакции для уточнения действующих ограничений в зоне каждого типа.

# Практика выявления обременений





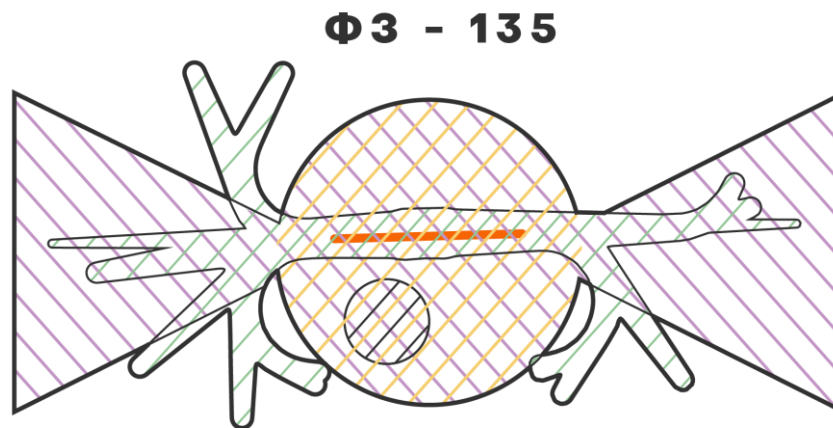
# Практика выявления обременений



— границы земельного массива 60 га

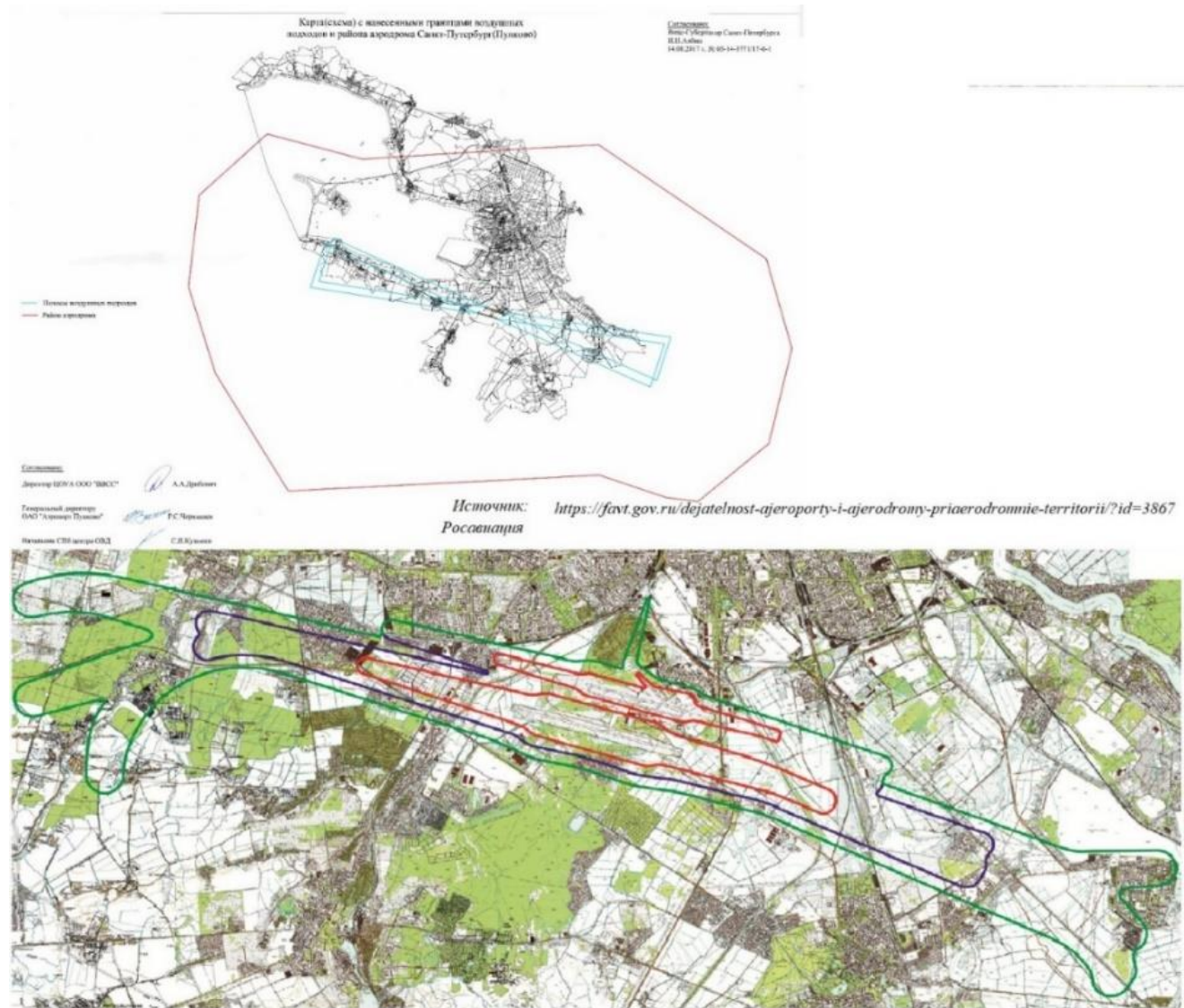
# Практика выявления обременений

В соответствии с **Федеральным законом 135-ФЗ от 01.07.2017 г.** «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» для всех аэродромов РФ в течении **360 дней после 1 июля 2017 года разработать и утвердить в пределах приаэродромной территории подзоны, устанавливающие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности (по семи подзонам ..)**  
см. <https://ecoflight.ru/services/ustanovlenie-priaerodromnoj-territorii.html> )





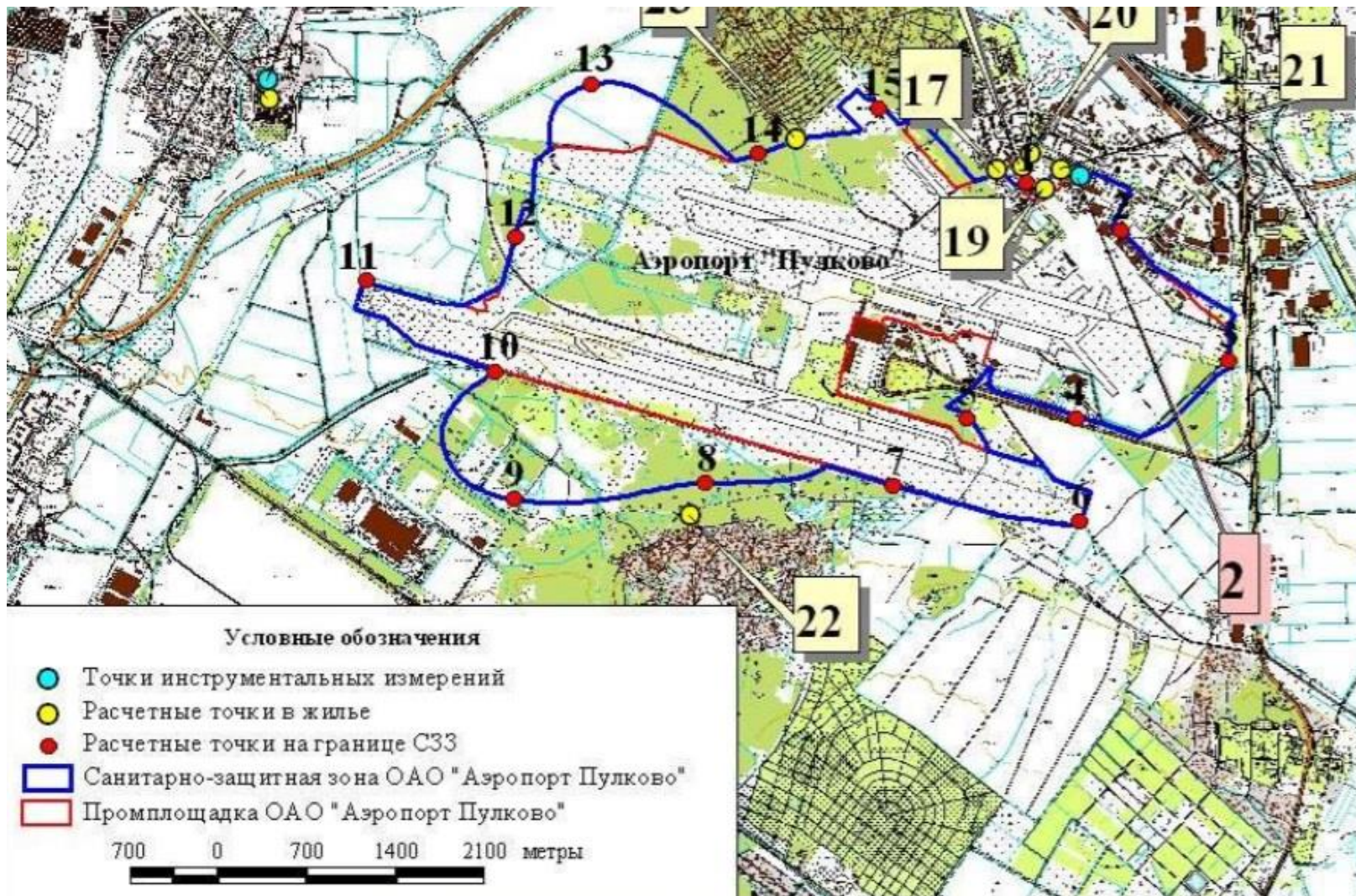
# Практика выявления обременений





# Практика выявления обременений

Источник: <https://www.fferisman.ru/documents/25%2026%20May/Zaytceva.pdf>





## выявление обременений

С 18 ноября 2016 г в соответствии с Законом «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ» смотрим не в кадастровый паспорт, а на данные, содержащиеся в Едином государственном реестре прав ЕГРП. Там же смотрим на вид разрешенного использования (ВРИ) участка (НК РФ статья 378.2).

Далее, по кадастровому номеру уточняем местоположение и находим зону Генплана, в которой расположен объект, уточняем его соседство, чтобы выявить СЗЗ соседних объектов. Далее –поиск ППТ, ПМТ и ГПЗУ.



 Существующая застройка       Планируемая

**ЖЗ, ЖЗ-1** Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

Предназначена для застройки преимущественно многоквартирными жилыми домами (этажность до 4 эт.), домами блокированной застройки и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания. В пределах зоны размещаются объекты регионального значения в области электроснабжения (КП 110 кВ). В пределах зоны размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения (КНС, магистральные сети); электроснабжения (ВЛ (КЛ) в диапазоне напряжения 330-6 кВ, распределительные подстанции в диапазоне напряжения 110-6 кВ); газоснабжения (ГРПБ, газопроводы распределительные); теплоснабжения (магистральные сети, котельные); дождевой канализации (очистные сооружения, магистральные сети); образования (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, организации дополнительного образования детей (в том числе центры технического, эстетического творчества, детские оздоровительные организации)); велодорожки.

# идентификация объекта и его описание

## Список документов для оценки земельного участка.

- ▶ Выписка из ЕГРП (как минимум – копия соответствующей страницы Росреестра)
- ▶ копии Свидетельств о собственности (*дата*)
- ▶ Кадастровый паспорт участков (*дата*)
- ▶ копии Договоров купли-продажи или аренды.
- ▶ Список текущих договоров аренды/субаренды с указанием площади, срока действия договора, ставки аренды и платы за пользование общими территориями (объектами) или другие сборы с указанием, включен ли НДС.
- ▶ Сведения о операционных затратах и постоянных издержках на содержание участка (включая налоговые уведомления)
- ▶ **Инженерная инфраструктура: описание, точки подключения, местные и транзитные сети, головные источники**
- ▶ Для застроенных участков: технические паспорта зарегистрированных зданий и сооружений, расположенных на участке, **для незастроенных – справки**
- ▶ Дополнительные документы, полученные от надзорных или согласующих ведомств, касающихся возможности застройки и эксплуатации участков или их частей - проекты застройки или планировки (ППТ, ГПЗУ), **охранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны ограничений землепользования, особо охраняемые природные или исторические объекты, возможные участки захоронений, участки или объекты бывших воинских или гражданских сооружений или зон, справки об отсутствии полезных ископаемых, о загрязнении, об отсутствии археологических памятников, о разминировании, от Невско-Ладожской бассейновой инспекции, о толщине плодородного слоя, ...**

**Обсудить** даты документов, внести в Договор на оценку и в отчет.

# памятники истории и культуры 1

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

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 Михайловское, Бородинское поле).

Все обременения объекта-памятника исчерпывающе описывает официальный документ - *охранное обязательство* (Статья 47 указанного закона №73-ФЗ),

Списки памятников всемирного, федерального и регионального значения и границы их территории 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> ).

## памятники истории и культуры 2

- ▶ Оценщикам следует различать *территорию объекта*, признанного памятником истории и культуры, его *охранную зону и защитную зону*.
- ▶ Обременения установлены для всех объектов недвижимости, попадающих в *охранную и/или защитную зону* памятника.
- ▶ Согласно статье 34.1 указанного Федерального закона №73-ФЗ **в защитной зоне объектов «... запрещаются строительство новых объектов капитального строительства и реконструкция существующих, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».**

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: 150 метров и 250 метров от внешних границ

3) в случае отсутствия утвержденных границ - 200 и 300 м, соответственно.

# оценка объекта залога

*«Обременение объекта недвижимости в качестве залога не влияет на рыночную стоимость объекта, но влияет на его цену»*

Действительно, при продаже объекта, обремененного залоговыми обязательствами его собственника, цена определяется договором продавца, покупателя и кредитора, и может включать передачу оставшейся задолженности покупателю, а может и не включать ее - все решают между собой продавец, покупатель и кредитор в каждом конкретном случае.

Международные стандарты оценки RICS : «Рыночная стоимость определяется без учета возможного текущего обременения имущества залогом, долговыми и прочими обязательствами».

АРБ РФ «Методические рекомендации...» 2011 г (п.2 Общие положения): «Обременение в виде залога оцениваемого объекта указывается Оценщиком в Отчете об оценке, но при условии согласования с Банком и введения соответствующего допущения может не учитываться при определении рыночной стоимости».

МСО-2020. Ст.120 «Особенности оценки залогов»

120.1 Подходящей базой для оценки объекта, являющегося обеспечением кредита, обычно является рыночная стоимость.

# оценка арендованной недвижимости

*Обременение арендным договором.* Законы многих стран (в том числе РФ) защищают добросовестного арендатора при смене собственника.

В силу чего при продаже объекта его арендатор имеет право продлить договор с новым собственником на прежних условиях (в терминологии МСО-2017/20 – подчиненная сделка). Арендодатель может «избавиться от невыгодного арендатора» только через суд, на что требуются затраты времени и денег.

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 (рыночная стоимость объекта) и подчиненной (уступка договора аренды).

Более подробно вопросы оценки арендованной недвижимости рассматриваются в публикациях журнала «Вопросы оценки».



# оценка машин и оборудования

- ▶ К этому типу относятся ценные вещи, машины, оборудование, нереализованные товарные запасы, природные ресурсы (например, разведанные запасы сырья в околоторенном месторождении). **Распространенным обременением движимого имущества является залог.**
- ▶ Залогодержатель заложенного имущества может сохранять его у себя до возвращения задолженности (Федеральный закон от N 196-ФЗ "О ломбардах" от 19.07.2007) или оставить у залогодателя с правом проверки его наличия. Основной проблемой при оценке залогов машин и оборудования является два вопроса – контроль залогодержателя над состоянием объекта, полная информированность о возможной сделке купли-продажи всех трех (или четырех) сторон: залогодателя (если он не собственник, то собственника), кредитора и покупателя.
  - ▶ С 2014 года в соответствии с "Основами законодательства Российской Федерации о нотариате" в РФ действует Единый Реестр уведомлений о залогах движимого имущества, официальным оператором которого является Федеральная нотариальная палата. Открытая часть Реестра уведомлений о залогах движимого имущества расположена по адресу: [www.reestr-zalogov.ru](http://www.reestr-zalogov.ru). Реестр имеет добровольный характер, т.е. сведения в него вносятся по желанию лиц, но если имущество является залогом по более чем одному займу, действует правило старших и младших залогов.



# оценка машин и оборудования

Точное описание объектов при оценке предметов залога, проверка представленных документов и свидетельств и оценка их качества - **входит в обязанности оценщика (см. методiku 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:

- ▶ точно и надежно идентифицируются (комментарий по практике учета);
- ▶ залогодателем является законный собственник, на что имеются достаточные свидетельства и надлежащим образом оформленные документы;
- ▶ объекты ликвидны, имеют рыночную стоимость;
- ▶ 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.

# оценка машин и оборудования

## Запрет эксплуатации как обременение

При оценке оборудования, требующего сертификации Федеральной службы по технологическому надзору (Федеральный надзор, Ростехнадзор), например, производственной линии с опасным оборудованием (подъемно-транспортное оборудование, паровые котлы, котлы высокого давления, взрывоопасное, ядовитое, жидкий азот и проч.) оценщик должен убедиться, что на объекты оценки имеется соответствующая документация, разрешающая эксплуатацию. Если ее нет, это должно рассматриваться как строгое обременение, при котором оборудование оценивается по утилизационной стоимости (даже скраповой, как металлолом).

Заверения заказчика, что сертификаты «вот-вот будут получены» не должны приниматься, и подобные «особые условия и предположения» не должны включаться в отчет (см. Методика оценки залогов АРБ).

# Практика «избавления от обременений»

- ▶ Избавление от арендатора
- ▶ Апартаменты в нежилой зоне
  
- ▶ **Изменение размера санитарно-защитной зоны**
  - ▶ Замена надземной ЛЭП на подземный кабель
  - ▶ Установка шумозащиты (шоссе, ж/д, предприятие)
  
  - ▶ Аренда пляжа и прибрежной морской зоны

# Госпрограмма создания единой базы данных охранных и защитных зон

Федеральный закон № 342-ФЗ от 3 августа 2018 г. ввел понятие *«зоны с особыми условиями использования территории»* – ЗОУИТ.

Исчерпывающий перечень 28 таких зон тогда же был внесен в ЗК, ст.105. В этом списке 24 зоны – охранные, и 4 – защитные (в т.ч. все СЗЗ).

Согласно закону № 342-ФЗ до 1.1.2020 должны были быть приняты Положения о каждой из 28 зон, а к 1.1.2022 г - создана общероссийская база ЕГРП по всем ЗОУИТ страны и их границам, и собственники земельных участков и зарегистрированных ОКС должны получить извещение о наличии таких зон в их границах. В течение трех лет строения и сооружения, нарушающие регламенты зарегистрированных зон, должны быть приведены в соответствие, вплоть до сноса.

Подробные комментарии к положениям закона № 342-ФЗ см. Юридический справочник застройщика. 5-е издание. Под ред. Д.С.Некрестьянова. СПб, 2020, - 324 стр. Изд-во ГУД. Раздел 1.4.

<https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/glava-1-4/>.

## Срок реализации Госпрограммы продлен до 2025 г

Поскольку реализация закона оказалась труднее, чем ожидал законодатель, 27 декабря 2019 г. был издан закон РФ № 455-ФЗ, который **продлил реформу учета ЗОУИТ до 2025 г**, и до 1.1.2022 продлил срок разработки унифицированных Положений для всех 28 видов зон, и инвентаризации всех существующих зон страны.

Соответственно, оценщикам до реализации Госпрограммы придется учитывать явные и выявлять неявные обременения объектов оценки и сервитуты по-прежнему, способами, описанными в докладе автора и в данной презентации.

**спасибо за внимание**



**Владислав Мягков**

Email: [Vladislav.N.Miagkov@gmail.com](mailto:Vladislav.N.Miagkov@gmail.com)