

# ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ — ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА И ЕГО МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, земельный участок, рынок недвижимости, объекты капитального строительства, обременения, зоны с особыми условиями использования территорий, градостроительные зоны, охранные зоны, объект оценки, рыночная стоимость, линейные сооружения

## Аннотация

Процесс оценки недвижимости основывается на анализе правовых, экономических и технических характеристик объекта, комплексный учет которых позволяет обеспечить высокий уровень обоснованности и достоверности итоговой величины стоимости имущества. По мнению автора, анализ зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) должен занимать особое место в процедуре оценки земельных участков и единых объектов недвижимости. В связи с новациями в сфере государственного регулирования земельного и градостроительного законодательства тема учета влияния ЗОУИТ на стоимость земельных участков является актуальной для всех участников рынка недвижимости. Однако задачи методического обеспечения численного обоснования степени влияния ЗОУИТ различного типа на стоимость недвижимости в настоящее время не решены. В представленной статье автор обосновывает необходимость учета ЗОУИТ в составе процедуры оценки и представляет методические положения, позволяющие определить стоимость участков при наличии транзитных линейных сооружений в их границах.

Теория оценки недвижимости, подтверждаемая практическим опытом, гласит, что местоположение является основным ценообразующим фактором при оценке объекта. Однако само понятие «местоположение» далеко не всегда воспринимается однозначно, поскольку по сути представляет собой совокупность некоторых качественных и количественных характеристик, в различной степени влияющих на стоимость объекта с учетом его назначения.

При анализе недвижимого имущества, находящегося в границах населенного пункта, рас-

положение объекта в определенном месте может быть описано как количественно (в виде конкретных числовых значений — плотности застройки, количества конкурирующих объектов, численности населения, расстояний до инфраструктурных и иных объектов с учетом их ценности для оцениваемой недвижимости и др.), так и качественно (статус населенного пункта, транспортная доступность и тип подъездных путей, особенности движения автотранспорта, состав инженерного обеспечения, уровень благоустройства прилегающей территории, состав

окружающей застройки, расположение относительно красной линии и др.).

Условно перечисленные количественные и качественные характеристики можно отнести к прямым характеристикам недвижимости, которые можно определить в результате анализа картографического материала, статистической отчетности, а также осмотра объекта оценки и района его расположения. При этом не менее важная роль в составе ценообразующих факторов отводится косвенным характеристикам, которые могут быть выявлены в результате изучения правоустанавливающей документации на объект, а также нормативных и правовых актов, регулирующих текущее использование и возможное развитие объекта недвижимости. Речь идет не только о виде прав на объект недвижимости и регистрируемых обременениях в пользу третьих лиц в связи с передачей объекта в долгосрочную аренду, ипотекой или сервитутом, обеспечивающим право прохода или проезда через территорию оцениваемого участка. Имеются в виду особенности градостроительного регулирования застройки и развития территорий населенных пунктов, его влияние на потенциал использования каждого конкретного земельного участка и возникающие в связи с этим ограничения, а следовательно, уровень ценности участка, стоимостной эквивалент которой определяется в процессе проведения оценки [1, 2].

В связи с этим возникают проблемы корректного применения в процессе проведения оценки косвенных характеристик земельного участка в контексте следующих вопросов:

– Насколько точно и полно мы устанавливаем параметры объекта оценки с учетом «регулируемых» возможностей и ограничений?

– Обеспечиваем ли мы в полной мере учет всех ценообразующих параметров объекта оценки и объектов-аналогов в процессе оценки?

– В какой мере должны учитываться ограничения территориального планирования при проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки для свободного и застроенного земельного участка?

– Насколько корректно мы проводим анализ рынка и подбираем объекты-аналоги?

– Каковы реальные причины больших интервалов стоимости в рыночной аналитике и первичных выборках «сопоставимых объектов»?

Ответы на эти вопросы взаимосвязаны с особенностями градостроительного регулирования, которому, на взгляд автора, не всегда уделяется должное внимание. Это упущение зачастую приводит к существенному искажению расчетной величины стоимости земельного участка и, как следствие, дает повод для обоснованной критики оценочного заключения в целом [3].

Повышение качества исследований по определению стоимости земельных участков в гра-

ницах муниципальных образований прежде всего взаимосвязано с правильным использованием современной нормативной и правовой базы градостроительного регулирования территорий в контексте создания, управления, эксплуатации недвижимости и ее преобразования [2, 4]. К основным документам можно отнести:

– Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ);

– Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ);

– Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ);

– Гражданский кодекс Российской Федерации (ЗК РФ);

– федеральные законы об объектах культурного наследия, охране окружающей среды, о недрах, об автомобильных дорогах и дорожной деятельности, о газоснабжении, об основах туристской деятельности и др.;

– Строительные нормы и правила, а также иные регламенты и рекомендации, регулирующие специальные вопросы строительства и эксплуатации объектов различного назначения.

В настоящее время документы территориального планирования являются неотъемлемой частью нормативной базы использования земельных участков любого муниципального образования. Тем не менее далеко не всегда в процессе оценки земельных участков или единых объектов недвижимости информация о принадлежности участка к определенной территориальной зоне находит отражение в процедуре оценки — анализ многих отчетов об оценке позволяет сделать вывод о сохраняющихся «пробелах» идентификации как оцениваемого земельного участка, так и участков, рассматриваемых на всех этапах анализа рынка и расчета стоимости объекта оценки. Прежде всего они выражаются в следующем [3]:

1) при описании характеристик земельного участка не указывается его расположение в конкретной территориальной зоне;

2) в качестве критериев выбора объектов-аналогов в числе иных критериев не рассматривается территориальная зона;

3) не анализируется соответствие фактического использования земельного участка его разрешенному использованию в контексте градостроительного регламента по соответствующей территориальной зоне;

4) земельный участок и объекты-аналоги не исследуются на наличие в границах участков зон с особыми условиями использования территории, а также не анализируется степень влияния этих зон на возможности использования и застройки соответствующих участков.

Пробелы в общем алгоритме идентификации свойств земельного участка обусловлены исторической разобщенностью учета различных данных

об ограничениях в использовании территорий — в течение многих лет сведения об особых режимах землепользования формировались в составе многочисленных ведомственных реестров. Структура информационно-аналитических систем, действующих или проходящих апробацию в настоящее время, представлена в табл. 1.

В совокупности указанные в табл. 1 базы данных должны составить основу Единой федеральной информационной системы, которая призвана обеспечить доступность информации о соответствующих земельных ресурсах и особенностях их использования. Переходный период, в течение которого может быть создана такая система, может занять не один год. Поэтому в ближайшие годы основным источником информации о территориальном планировании останутся нормативные базы муниципальных образований, а в части данных об охранных, защитных и санитарно-защитных зонах и иных «особых» территориях, обязывающих к отдельному учету и режиму эксплуатации, в качестве сводного информационного ресурса — ФГИС ЕГРН.

Итак, мы разобрались с причиной разобщенности данных об ограничениях в использовании земельных участков. В связи с необходимостью учета объема прав и ограничений различной природы, нормативный и правовой анализ статуса оцениваемого земельного участка должен проводиться по следующим направлениям:

1) передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав;

2) вид использования и зонирование — определение категории, разрешенного и фактического использования земельного участка, а также территориальной зоны, в границах которой он расположен;

3) исследование участка на наличие, состав и особенности расположения зон с особыми условиями использования территорий.

Особо отметим, что при проведении всех этапов анализа нельзя допускать двойной учет правовых и градостроительных ограничений — например, соглашение об установлении частного сервитута и статус охранной зоны линейного сооружения могут быть приняты вследствие одного и того же события и их учет по отдельности может привести к дублированию расчета, по сути, одного и того же ценообразующего фактора [5].

Для исключения в процессе проведения оценки земельного участка двойного учета факторов, связанных с ограничениями в использовании земельного участка, необходимо обеспечить комплексный анализ всей совокупности информационных ресурсов, содержащих соответствующие сведения [6].

Напомним, что в соответствии со ст. 1 ГрК РФ, под *градостроительным регламентом* понимают «устанавливаемые в пределах границ

соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства...». В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основные, условно разрешенные, вспомогательные);

2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры застройки для различных видов разрешенного использования участков при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

При этом согласно ст. 38 ГрК РФ предельные значения общей площади земельных участков и предельно допустимые параметры строительства или реконструкции зданий и сооружений включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для каждого вида разрешенного использования, предусмотренного градостроительным регламентом;

2) минимальные отступы от границ примыкающих участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых не допускается возведение объектов капитального строительства;

3) предельную этажность или высоту допускаемых к строительству объектов капитального строительства;

4) *предельный (максимально допустимый) процент застройки в границах земельного участка*, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Таблица 1. Основные ведомственные информационные системы по земельным ресурсам

Ведомственное структурное подразделение	Наименование информационно-аналитического ресурса	Адресная ссылка
Росимущество	Реестр федерального имущества	rosim.ru
Росводресурсы	Государственный водный реестр	voda.gov.ru
Рослесхоз	Государственный лесной реестр (ГЛР), интерактивная карта «Леса России»	geo.roslesinforg.ru:8282/#
Роснедра	«СОБР Роснедра» — информационная система обеспечения работ по геологическому изучению недр и воспроизводству минерально-сырьевой базы	sobr.geosys.ru
Минкультуры	Единый государственный реестр объектов культурного наследия (ЕГРОКН)	opendata.mkrf.ru
Минсельхоз России	Единая федеральная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения (ЕФИС ЗСН)	efis.mcx.ru/landing
Минприроды России	Информационно-аналитическая система «Особо охраняемые природные территории России» (ИАС «ООПТ России»)	oopt.aari.ru
Минэкономразвития России	Федеральная государственная информационная система территориального планирования (ФГИС ТП)	fgistp.economy.gov.ru
Роснедра	Единый фонд геологической информации о недрах ФГБУ «Росгеолфонд» (ФГИС ЕФГИ)	efgi.ru
Росреестр	Федеральная государственная информационная система «Единый государственный реестр недвижимости» (ФГИС ЕГРН)	rosreestr.gov.ru
Субъекты РФ	Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД)	Например, для Москвы: isogd.mos.ru

Как мы указывали ранее, в иерархии ограничений в использовании земельного участка, вид разрешенного использования которого допускает возведение на участке объектов капитального строительства, отдельное место занимают **зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ)**. Понятие ЗООИТ объединяет «охраняемые, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Состав ЗООИТ, предусмотренный ст. 105 ЗК РФ и введенный Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ, объединяет 28 видов зон, в числе которых можно выделить зоны, связанные с различными охраняемыми, защитными и иными зонами, наличие которых в границах любого земельного участка может оказывать существенное влияние на возможности его использования. Законодательством предусмотрен переходный период (до 01.01.2022), к окончанию которого в Единый государственный реестр недвижимости должны быть включены сведения о составе и характеристиках всех ЗООИТ различного вида.

В числе видов ЗООИТ, предусмотренных в настоящее время, следует выделить зоны, связанные с линейными сооружениями, связанными с инженерными коммуникациями и соответствующей инфраструктурой, а именно:

- охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- охранная зона линий и сооружений связи;
- зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- охранная зона тепловых сетей.

Тема ограничений, возникающих вследствие наличия в границах участков линейных сооружений, довольно часто затрагивается при анализе характеристик участков на территориях с относительно высокой плотностью застройки. Регулирование застройки участка при наличии в его границах линейных сооружений регламентируется отраслевыми строительными нормативами, которые позволяют обеспечить достаточно точную идентификацию параметров охраняемых и защитных зон. По мнению автора, это позволяет рассмотреть возможность учета ЗООИТ при оценке земельного участка (группы взаимосвязанных земельных участков) не только в качественном, но и количественном измерении.

В связи с этим автор провел анализ основных используемых в настоящее время способов учета влияния ЗООИТ, образованных в связи с транзитной прокладкой через оцениваемый земельный участок линейных сооружений различного типа и их частей на рыночную стоимость земельного участка. В данном исследовании автор не касается иных видов ЗООИТ, границы которых могут должны быть отдельно учтены в процессе проведения оценки. Очевидно, что в част-

ном случае при «наложении» ЗОУИТ различного типа в границах одного участка в части пересечения этих зон приоритет учета влияния в этой части зон должен предусматривать ограничения, накладываемые зоной с наибольшими ограничениями в использовании участка.

Итак, анализ применяемых в практической оценке подходов к учету ЗОУИТ в границах земельного участка позволяет выделить следующие «крайности в оценках», довольно часто встречающиеся в отчетах об оценке и заключениях судебных экспертов:

1) полное отсутствие учета влияния ЗОУИТ — как правило, единственным обоснованием данного положения является утверждение: «наличие ЗОУИТ не оказывает существенного влияния на стоимость участка, поэтому корректировка на наличие ЗОУИТ принимается равной нулю»;

2) часть земельного участка, занимаемого ЗОУИТ, полностью исключается из расчета стоимости оцениваемого участка — фактически к стоимости земельного участка как свободного от ограничений, применяется понижающая корректировка, определяемая как отношение площади участка, не занятого ЗОУИТ, к общей площади оцениваемого участка.

Прежде всего, такое «несистемное» отношение к учету ЗОУИТ в оценке связано с тем, что аналитика рынка по учету влияния ЗОУИТ различного типа на основе реальных сделок пока не сформировалась — участники рынка недвижимости (за и исключением системных инвесторов и застройщиков) зачастую не осознают последствия наличия ЗОУИТ в границах участка.

Кроме того, в составе размещаемых в интересах продавца объявлений о продаже объектов сведения о наличии ограничений, как правило, не указываются. Таким образом, «массового рыночного» понимания влияния ЗОУИТ на стоимость объекта пока не сформировалось. Так как профессиональные оценщики пока не накопили собственный опыт проведения оценок и не обладают в полной мере компетенциями по этой тематике, любые экспертные опросы по поводу величины корректировок, учитывающих влияние ЗОУИТ, приводят к высокой погрешности их суждений и, как следствие, крайне низкому уровню достоверности соответствующих корректировок. Следовательно, применение методов экспертного опроса по поводу величины корректировок на наличие ЗОУИТ, основанных на принципе «справочники, составленные оценщиками для работы самих оценщиков» в настоящее время не дает надежду на адекватную оценку соответствующих показателей, а значит, их применимость в таком формате вызывает больше вопросов, чем ответов. Также представление универсальных корректирующих коэффициентов на охраняемые зоны не позволяет понять, к какой части земельного участ-

ка должны применяться соответствующие корректировки.

В составе методов, позволяющих более адекватно учесть наличие ЗОУИТ можно отметить:

1) методы качественной оценки — в качестве примера можно рассмотреть возможность использования способа учета ограничения на основе «Методики определения стоимости соразмерной платы за сервитут», предложенной Е.В. Федоровым [7]. Данная методика не содержит указание на ее применимость для учета влияния ЗОУИТ, так как предназначена для расчета убытков от установления сервитута и их компенсации за счет установления платы за сервитут. Однако предложенная автором дискретная шкала уровней влияния сервитута на убытки по шкале «низкий — умеренный — средний — повышенный — высокий» с учетом ранжирования по данной шкале показателей, представленных «долей объекта, занятой сервитутом», «степенью ограничения пользования», «интенсивностью использования сервитута» и «степенью влияния на распоряжение земельным участком» позволяет определить средневзвешенное значение показателя потери полезности участка исходя из субъективных, не имеющих четких числовых критериев оценок факторов. Схожий механизм предусмотрен в составе отдельных методов, представленных в работах В.Ю. Сулягина и его соавторов [5];

2) методы учета ограничений в застройке участка — данная группа методов предусматривает расчет стоимости земельного участка как свободного от ограничений с последующим применением корректировки на запрет и иные ограничения капитального строительства [2, 6]. При этом корректировка распространяется только на часть участка в пределах границ ЗОУИТ или влияние на стоимость участка ЗОУИТ оценивается на основе сравнения участка без ограничений в использовании и с ограничениями. Также зачастую применяется такая логика: раз участок под ЗОУИТ не допускает возведение в его границах объектов капитального строительства, то к рыночной стоимости без ограничений по соответствующей части участка необходимо применить понижающую корректировку, как для участков под благоустройство и озеленение. Этот метод довольно часто используется в практической оценке, однако возникает вопрос: насколько корректно применять такую понижающую корректировку ко всей площади ЗОУИТ в границах оцениваемого участка? Ведь не исключены ситуации, в которых часть или вся территория участка под ЗОУИТ фактически не ограничивает основную застройку участка, а значит, степень влияния такой зоны на стоимость участка может быть иной;

3) методы потери дохода — основываются на снижении потенциала экономической отдачи

земельного участка по участку с ограничениями по сравнению со свободными от ограничений участку [5, 6]. Однако любой прогноз потери доходов в оценке незастроенных земельных участков весьма вариативен, что приводит к высокому уровню субъективности и, как следствие, низкому уровню обоснованности соответствующих выводов.

Федеральными стандартами оценки в настоящее время предусмотрена возможность определения не только точных, но и интервальных оценок (ФСО № 7 «Оценка недвижимости, утв. приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611), тем не менее, далеко не всегда в оценочной деятельности заказчик готов отказаться от конкретного значения стоимости, а в судебно-экспертной деятельности интервальные оценки пока не воспринимаются судами, так как подавляющая часть споров предусматривает вынесение решения о единственном значении стоимости объекта без анализа интервала стоимости при использовании экспертом методов качественной оценки ценообразующих факторов.

Таким образом, актуальность разработки модели численного обоснования величины корректирующих коэффициентов, учитывающих влияние ЗОУИТ на стоимость земельного участка, очевидна. В связи с этим автор, проведя комплексное исследование нормативной, правовой и экономической базы образования и учета ЗОУИТ, разработал *Методику расчета стоимости земельного участка при расположении в границах участка ЗОУИТ с размещением линейных сооружений*. Далее представлены основные логические и математические положения данной методики исходя из того, что под ограничением мы будем понимать наличие в границах участка ЗОУИТ в связи с прокладкой через участок линейного сооружения или совокупности линейных сооружений различного типа. Правовые позиции в части установления сервитутов и охранных зон для линейных сооружений в настоящее время сформированы в достаточной мере [4, 8]. Вопросы экономической оценки требуют изучения и разработки соответствующего методического обеспечения.

В общем случае при оценке земельного участка, свободного от ограничений в использовании, его стоимость рассчитывают как

$$V_d = C_v S_o,$$

где  $V_d$  — стоимость свободного от ограничения земельного участка, руб.;

$C_v$  — стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка как свободного от ограничений, руб./м<sup>2</sup>;

$S_o$  — общая площадь земельного участка, руб.

При наличии ограничения, влияющего на стоимость земельного участка, ее расчет выполняют по формуле

$$V_f = V_d k,$$

где  $V_d$  — стоимость участка, свободного от ограничения;

$V_f$  — стоимость участка с учетом ограничения;

$k$  — коэффициент потери стоимости участка вследствие ограничения,

$$0 < k \leq 1.$$

Коэффициент  $k$  рассматривают как критерий степени влияния того или иного ограничения, возникающего вследствие наличия ЗОУИТ в границах земельного участка

Для земельного участка, пригодного под застройку, стоимость всего участка площадью  $S_o$  при отсутствии обременений можно представить следующим равенством:

$$V_d = V_{застр} + V_n,$$

где  $V_{застр}$  — стоимость застроенной части участка (исходя из максимально допустимой площади застройки  $S_{застр}$  с учетом предельного норматива для территориальной зоны, к которой относится оцениваемый земельный участок);

$V_n$  — стоимость незастроенной части участка (исходя из максимально допустимой площади застройки  $S_n = S_o - S_{застр}$  с учетом предельного норматива территориальной зоны).

Из данного уравнения для земельного участка площадью  $S_o$  и удельной стоимостью единицы площади  $C_v$ , не имеющего ограничений, может быть получено следующее равенство:

$$C_v S_o = C_{застр} S_{застр} + C_n S_n,$$

где  $C_{застр}$  — стоимость 1 м<sup>2</sup> застроенной части участка, руб./м<sup>2</sup>;

$C_n$  — стоимость 1 м<sup>2</sup> незастроенной части участка, в том числе предусматривающей благоустройство и озеленение территории, руб./м<sup>2</sup>;

$S_{застр}$  — предельная площадь застройки участка (максимально допустимая с учетом типа территориальной зоны, к которой относится оцениваемый земельный участок), м<sup>2</sup>;

$S_n$  — предельная площадь благоустройства и озеленения участка (разность между общей площадью участка и максимально допустимой площадью застройки для соответствующей территориальной зоны), м<sup>2</sup>.

При этом в качестве базового принимают равенство

$$C_n = C_v m,$$

где  $m$  — коэффициент «перехода» от стоимости земельных участков под капитальное строительство к стоимости земельных участков, не допускающих возведения в их границах объектов капитального строительства (т. е. использующихся под благоустройство, озеленение, огородничество и т. д.).

Заметим, что коэффициент  $m$  может определяться различными методами, в том числе: методом парных продаж, методом сравнения удельных показателей кадастровой стоимости, методом экспертного опроса, с представлением результатов в профессиональных справочниках. Выбор метод определения коэффициента  $m$  также зависит от предполагаемого использования результатов оценки.

Для дальнейшего анализа введем обозначение коэффициента застройки  $l_{\text{застр}}$  — максимально допустимой доли земельного участка, пригодной к застройке для территориальной зоны (основные и вспомогательные виды использования), в которой расположен оцениваемый земельный участок.

Если справедливо равенство  $S_{\text{н}} = S_o - S_{\text{застр}}$ , то также верно  $S_{\text{н}} = S_o(1 - l_{\text{застр}})$ . Тогда можно записать

$$C_v S_o = C_{\text{застр}} S_o l_{\text{застр}} + C_v m S_o (1 - l_{\text{застр}}).$$

Исключив из левой и правой части общую площадь участка, получим

$$C_v = C_{\text{застр}} l_{\text{застр}} + C_v m (1 - l_{\text{застр}}).$$

В результате простых преобразований мы получаем зависимость

$$C_v = \frac{C_{\text{застр}} l_{\text{застр}}}{1 - m(1 - l_{\text{застр}})}.$$

Рассмотрим ситуацию, когда площадь застройки участка в результате наличия в границах участка ЗОУИТ сокращается по сравнению с максимально допустимой площадью, предусмотренной для территориальной зоны. Тогда с учетом ранее принятых обозначений соответствующее снижение стоимости земельного участка может быть учтено в следующем виде:

$$C_v k = \frac{C_{\text{застр}} (l_{\text{застр}} - \Delta)}{1 - m[1 - (l_{\text{застр}} - \Delta)]},$$

где  $\Delta$  — снижение доли застроенной части участка вследствие наличия ограничений в долях общей площади земельного участка.

В результате выделения коэффициента  $k$  получаем зависимость

$$k = \frac{(l_{\text{застр}} - \Delta)[1 - m(1 - l_{\text{застр}})]}{\{1 - m[1 - (l_{\text{застр}} - \Delta)]\} l_{\text{застр}}}.$$

Таким образом, при известных значениях предельно допустимой доли площади застройки для соответствующей территориальной зоны, величины снижения площади застройки вследствие ограничений, вытекающих из гра-

ниц охранных зон линейных сооружений (в долях общей площади участка), а также коэффициента перехода от стоимости участка, на котором допускается капитальное строительство, к стоимости участка без права возведения объектов капитального строительства, может быть получена величина корректирующего коэффициента к рыночной стоимости участка как свободного от ограничения, возникающего вследствие наличия в границах участка ЗОУИТ линейных объектов.

С учетом рассмотренного выше, а также иных вариантов влияния ЗОУИТ линейных сооружений на стоимость земельных участков, автором предлагаются следующие способы учета охранных зон и имеющихся в их границах элементов, представленные в табл. 2.

В составе представленной таблицы не отражены ситуации, в которых вся охрannая зона линейного сооружения или ее часть, относимая к зоне обслуживания сооружения, включена в соглашение об установлении сервитута или передана в долгосрочную аренду владельцу линейного сооружения. Очевидно, что в случае подтверждения наличия платы за пользование земельным участком частичная или полная компенсация потери стоимости земельного участка вследствие соответствующих ограничений может быть учтена следующим образом:

$$V_f = V_d k + \frac{C_l}{R_l} \text{ или } V_f = V_d - \Delta V_{\text{огр}} + \frac{C_l}{R_l},$$

где  $C_l$  — годовая плата за пользование земельным участком, руб./год;

$R_l$  — коэффициент капитализации для земельного участка;

$\Delta V_{\text{огр}}$  — потеря стоимости земельного участка вследствие наличия ограничения без учета компенсаций, руб.

В заключение отметим, что требования современного законодательства в сфере оценочной и судебно-экспертной деятельности обязывают к численному обоснованию измерителя ценообразующих факторов, связанных с наличием ЗОУИТ. Любые качественные (в том числе бальные) оценки в условиях отсутствия рыночной аналитики имеют слабые доказательственные позиции в силу субъективности и неоднозначности трактовок этих оценок [7]. Таким образом, повышение обоснованности учета ЗОУИТ линейных сооружений и соответствующих правовых и организационных ограничений имеет важное значение для деятельности оценщиков и экспертов.

**Таблица 2. Варианты расчета потери стоимости земельного участка вследствие наличия ограничений в виде ЗОУИТ с учетом особенностей размещения линейных сооружений**

№ п/п	Особенности расположения ЗОУИТ на земельном участке	Способ расчета потери стоимости участка вследствие наличия ограничения в виде ЗОУИТ
1	Наличие ЗОУИТ приводит к уменьшению предельно допустимой максимальной площади застройки всего оцениваемого участка (площадь части участка под ЗОУИТ, в границах которой запрещено капитальное строительство, превышает разницу между общей площадью участка и максимальной площадью застройки, предусмотренной градостроительным регламентом для данного участка)	$k = \frac{(I_{\text{застр}} - \Delta)[1 - m(1 - I_{\text{застр}})]}{\{1 - m[1 - (I_{\text{застр}} - \Delta)]\}I_{\text{застр}}}$ <p>таким образом, потеря стоимости земельного участка вследствие наличия ограничения в виде ЗОУИТ составит <math>\Delta V_{\text{огр}} = (1 - k)V_d</math></p>
2	Площадь земельного участка под ЗОУИТ, совпадает с площадью всего участка, т. е. $I_{\text{застр}} - \Delta = 0$	<p>1-й вариант: <math>\Delta V_{\text{огр}} = V_f(1 - m)</math></p> <p>2-й вариант: применяются аналоги, сопоставимые по запрету на строительство</p>
3	Площадь земельного участка под ЗОУИТ не уменьшает площадь застройки, при этом ЗОУИТ не делит территорию участка, разрешенную под застройку, на части (границы ЗОУИТ проходят «по краю» участка)	$\Delta V_{\text{огр}} = S_{\text{зоуит}} C_v \cdot 0,05,$ <p>где <math>\Delta V_{\text{огр}}</math> — потеря стоимости земельного участка вследствие наличия ограничения в виде ЗОУИТ, руб.;  <math>S_{\text{зоуит}}</math> — площадь части участка, входящей в границы ЗОУИТ, м<sup>2</sup></p>
4	Площадь земельного участка под ЗОУИТ не уменьшает площадь застройки, при этом ЗОУИТ делит территорию участка, разрешенную под застройку, на части	<p>1-й вариант: <math>\Delta V_{\text{огр}} = S_{\text{зоуит}} C_v \cdot 0,1</math></p> <p>2-й вариант: затраты на перенос коммуникаций (при физической и юридической возможности их переноса)</p>
5	Если в границах ЗОУИТ расположены наземные или надземные сооружения, создающие препятствия для эксплуатации всей территории земельного участка (т. е. на участке расположены опоры ЛЭП, колодцы, трубопроводы на опорах, измерительные пункты и другие части линейных сооружений), то должна быть определена потеря стоимости участка $\Delta V_{\text{доп}}$ , учитывающая невозможность использования ее соответствующей части	<p>Дополнительная корректировка потери стоимости, учитывающая невозможность использования соответствующей части земельного участка:</p> $\Delta V_{\text{доп}} = S_{\text{надз}} C_v;$ <p>данное снижение стоимости участка учитывается отдельно от <math>\Delta V_{\text{огр}}</math></p>

Автор представил свое видение возможностей расчетного численного обоснования влияния описанных в статье ограничений на стоимость земельных участков и, как следствие — единых объектов недвижимости. Предложенный инструментарий не является исчерпывающим — при исследовании различных вариантов использования земельного участка (группы взаимосвязанных участков), в том числе предусматривающих изменение его разрешенного использования или внесение изменений в документы территориального планирования, воз-

можны и целесообразны дополнительные обоснования способов учета влияния ЗОУИТ на стоимость оцениваемых активов.

Тем не менее автор полагает, что в процессе дальнейших исследований в условиях изменяющегося земельного и градостроительного законодательства положения настоящего исследования должны получить развитие в контексте совершенствования методического обеспечения исследований, связанных с учетом ограничений различного рода при определении стоимости недвижимости для различных целей и задач.

## Литература

1. Козлов Д.В. Земельный сервитут в современном российском праве. URL: <http://publishing-vak.ru/file/archive-law-2016-9/23-kozlov.pdf> (дата обращения 14.11.2020).
2. Бакулина А.А. Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом: монография. М.: Финансовый университет, 2016. 140 с.
3. Круглякова В.М., Батова А.В. Экономическая оценка земель населенных пунктов и градостроительные нормы — взаимосвязь, тенденции, проблемы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 4 (223). С. 16–24.
4. Сулягин В.Ю., Мамонтов В.Д., Радюкова Я.Ю. Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы // Вестник ТГУ им. Г.Р. Державина. Сер. Гуманитарные науки. 2015. Вып. 2 (142). С. 1–9.



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

6. *Бакулина А.А., Абдрахимова Д.Х.* Особенности образования цен на земельные участки, обремененные сервитутом // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 5 (164). С. 52–63.

7. *Федоров Е.В.* Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html> (дата обращения 14.11.2020).

8. *Бочаров М.В., Королев Д.В.* Оформление земельных участков под объектами недропользования и линейными объектами: актуальные проблемы и перспективы законодательного регулирования // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 11 (110). С.76–86.

***Круглякова Виктория Марковна, e-mail: vinikat@mail.ru***

***Статья поступила в редакцию 01.12.2020***