

Санкт-Петербургский государственный университет

КОРЯКОВЦЕВА Светлана Вадимовна

Выпускная квалификационная работа

***Учет зон с особыми условиями использования территории при определении
кадастровой стоимости земельных участков***

Уровень образования: бакалавриат

Направление *21.03.02 «Землеустройство и кадастры»*

Основная образовательная программа *СВ.5121. «Кадастр недвижимости:
оценка и информационное обеспечение»*

Научный руководитель:

д.э.н., профессор кафедры

землеустройства и кадастров,

Максимов Сергей Николаевич

Рецензент:

начальник отдела землеустройства и

мониторинга земель, кадастровой

оценки недвижимости, геодезии и

картографии Управления

Росреестра по Ленинградской области,

Пантюхина Ольга Ивановна

Санкт-Петербург

2023

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	7
1.1. Правовые аспекты осуществления государственной кадастровой оценки	7
1.2. Существующие методики определения кадастровой стоимости земельных участков и их особенности учета ЗОУИТ	12
1.2.1. Определение кадастровой стоимости методами массовой оценки...	14
1.2.2. Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета	18
II. АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ УЧЕТА ЗОУИТ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	20
2.1. Общие положения о ЗОУИТ	20
2.1.1. Понятие и виды ЗОУИТ	20
2.1.2. Установление, изменения и прекращение существования ЗОУИТ ..	23
2.1.3. Переходный период в отношении ЗОУИТ	25
2.2. Влияние ЗОУИТ на эффективность использования земельных участков (на примере ИЖС в Санкт-Петербурге)	28
III. ПРАКТИКА ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ КАК ПОКАЗАТЕЛЬ НЕСОВЕРШЕНСТВА СУЩЕСТВУЮЩИХ МЕТОДИК В ЧАСТИ УЧЕТА ЗОУИТ	35
3.1. Проблемы учета ЗОУИТ при определении кадастровой стоимости земельных участков	35
3.2. Существующая практика оспаривания кадастровой стоимости в Санкт- Петербурге	36
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	41
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ А	50

Аннотация: В выпускной квалификационной работе рассматриваются правовые аспекты осуществления государственной кадастровой оценки земельных участков и методов ее проведения, анализируется регулирование зон с особыми условиями использования территории, выявляются особенности и проблемы их учета в процессе оценки, проводится комплексный анализ ограничительного регламента зон с особыми условиями использования территории на эффективность использования земельных участков на примере ИЖС в Санкт-Петербурге, в целом, обосновывается необходимость учета зон с особыми условиями использования территории как отдельного ценообразующего фактора.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земельные участки, зоны с особыми условиями использования территории.

Abstract: In the final qualifying work, the legal aspects of the implementation of the state cadastral valuation of land plots and methods of its implementation are considered, the regulation of zones with special conditions of use of the territory is analyzed, the features and problems of their accounting in the evaluation process are identified, a comprehensive analysis of the restrictive regulations of zones with special conditions of use of the territory on the effectiveness of the use of land plots is carried out on the example of the residential housing in St. Petersburg- St. Petersburg, in general, the necessity of taking into account zones with special conditions of use of the territory as a separate price-forming factor is substantiated.

Keywords: state cadastral valuation, cadastral value, land plots, zones with special conditions for the use of the territory.

СЛОВАРЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СОКРАЩЕНИЙ

- ВРИ – вид разрешенного использования
- ГГС – государственная геодезическая сеть
- ГКО – государственная кадастровая оценка
- ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации
- ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости
- ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации
- ЗОУИТ – зоны с особыми условиями использования территории
- ЗУ – земельный участок
- ИЖС – индивидуальное жилищное строительство
- КС – кадастровая стоимость
- ОКН – объект культурного наследия
- ОКС – объект капитального строительства
- ОНС – объект незавершенного строительства
- ООПТ – особо охраняемая природная территория
- УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости
- ФЗ – федеральный закон

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Качество результатов определения кадастровой стоимости напрямую зависит от развитости методологической и нормативно-правовой базы. Согласно п. 3 ст. 14 Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 г. «При определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость подлежат сведения о ... нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории ...» [5, ст. 14]. Из этого следует, что расположение земельного участка полностью или частично в границах ЗОУИТ накладывает определенные ограничения на право пользования таким земельным участком, что не позволяет его правообладателю в полной мере реализовывать свои права. Указанные обстоятельства снижают уровень ценности земельного участка, стоимостной эквивалент которой определяется в процессе проведения оценки. Однако, как показывает практика, существующая методика определения кадастровой стоимости земельных участков имеет ряд недостатков: некоторые методики не имеют возможность учитывать индивидуальные ценообразующие факторы каждого земельного участка, следовательно, количественное значение влияния ЗОУИТ на величину кадастровой стоимости не отражается при оценке.

Существующая статистика оспаривания кадастровой стоимости определяет необходимость построения более точной модели и учета такого ценообразующего фактора, как наличие обременений (ограничений) земельного участка в виде ЗОУИТ. Проблема учета фактора влияния ЗОУИТ при определении стоимости земельных участков представляет особую сложность, поскольку правовой статус таких зон определяется различными нормативно-правовыми актами в зависимости от вида зоны.

Объектом исследования являются земельные участки в зонах с особыми условиями использования территории. **Предмет исследования** – влияние ЗОУИТ на кадастровую стоимость земельных участков.

Цель исследования заключается в обосновании необходимости учета ЗОУИТ при определении кадастровой стоимости земельных участков.

В соответствии с целью необходимо решить следующие **задачи**:

1. Проанализировать законодательную базу, регулирующую проведение государственной кадастровой оценки земельных участков;
2. Раскрыть содержание существующих методик определения кадастровой стоимости земельных участков и выявить их особенности учета ЗОУИТ;
3. Выявить проблемы учета ЗОУИТ при определении кадастровой стоимости земельных участков;
4. Определить закономерность влияния ЗОУИТ на кадастровую стоимость земельных участков;
5. Провести анализ практики оспаривания результатов определения кадастровой стоимости с учетом ЗОУИТ.

I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1. Правовые аспекты осуществления государственной кадастровой оценки

До 1 января 2017 года вопросы проведения государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) регулировались Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. В настоящий момент основным нормативно-правовым актом, регулирующим процедуру осуществления ГКО, является Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 г., который установил понятие ГКО и кадастровой стоимости, определил цели и задачи осуществления ГКО, а также принципы и порядок ее проведения.

В обобщенном значении под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность последовательных действий, в результате которых определяется величина кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Кадастровая стоимость, в свою очередь, трактуется как рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, а при невозможности использования методов массовой оценки – определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

С момента вступления в силу Федерального закона № 237-ФЗ 1 января 2017 года внесены ключевые изменения в систему ГКО:

- сформулированы принципы проведения ГКО – единство методологии, непрерывность актуализации сведений, независимость и открытость процедур ГКО, экономическая обоснованность и проверяемость результатов;
- определение кадастровой стоимости на постоянной основе осуществляет бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями по определению кадастровой стоимости;

- бюджетное учреждение несет ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости (убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, возмещаются в полном объеме за счет бюджетного учреждения). Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам бюджетного учреждения, связанным с возмещением убытков, причиненных в результате допущенных нарушений при определении кадастровой стоимости;

- установлены требования, предъявляемые к работникам бюджетного учреждения, привлекаемым к определению кадастровой стоимости;

- бюджетное учреждение предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости и обеспечивает исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, на основании обращения заинтересованных лиц;

- результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами (а также органами государственной власти и органами местного самоуправления), если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, в комиссии, созданной уполномоченным на то органом субъекта РФ или в суде по заявлению об оспаривании.

Федеральный закон № 237-ФЗ сформировал также новый порядок проведения ГКО, состоящий из следующих действий (рисунок 1):

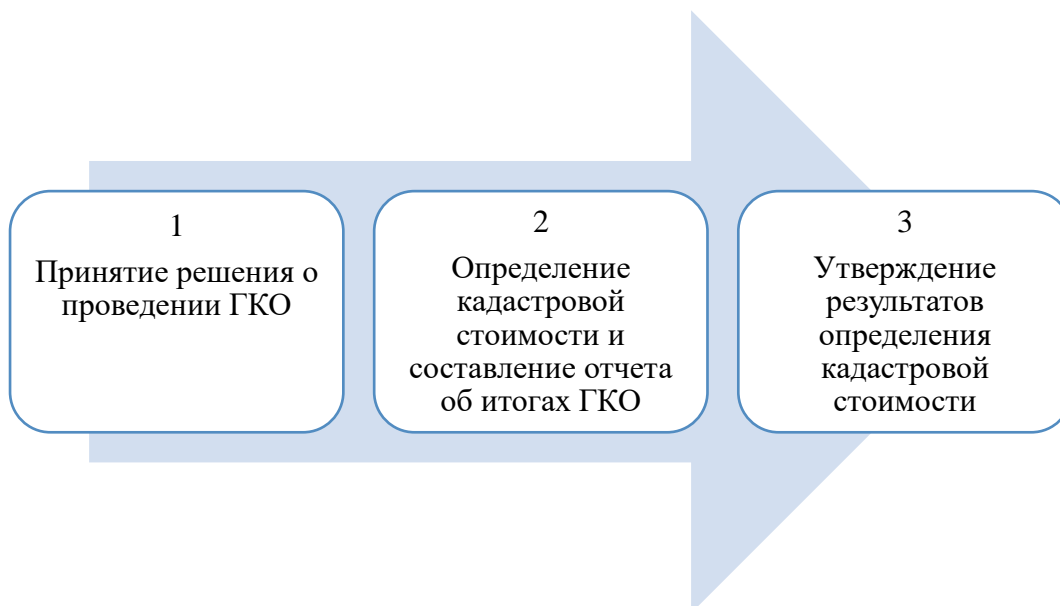


Рисунок 1 – Порядок проведения ГКО согласно [5, ст. 6]

С момента вступления в силу и по настоящее время в ФЗ № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» неоднократно вносились изменения. Такая потребность была связана с необходимостью приведения его в соответствие с требованием получения объективных результатов определения кадастровой стоимости и защиты интересов всех заинтересованных лиц (одновременно и правообладателей объектов недвижимости, и органов государственной власти, и органов местного самоуправления).

Также, опираясь на потребность субъектов РФ в получении максимально подробной информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, 31 июля 2020 года был принят Федеральный закон № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6], внесший существенные изменения в Закон о кадастровой оценке (вступившие в силу 11 августа 2020 года, за исключением отдельных положений). Основные нововведения заключаются в следующем:

Решение о проведении ГКО. В новой редакции законодатель четко указал о возможности проведения только двух видов кампаний по ГКО – одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН объектов капитального строительства (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства,

машино-мест), либо одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН земельных участков [5, ст. 11].

Периодичность ГКО. Согласно предыдущей редакции ФЗ № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 29.07.2017 года, государственная кадастровая оценка проводилась по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения – не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Действующая на настоящий момент редакция предусматривает проведение очередной ГКО через четыре года с года проведения последней оценки по решению уполномоченного органа субъекта РФ, а в городах федерального значения (по их решению) – через два года [5, ст. 11].

Более того, независимо от текущей периодичности, ГКО во всех субъектах РФ должна быть проведена по всем земельным участкам в 2022 году, по всем объектам капитального строительства – в 2023 году.

Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости. Благодаря новой редакции в Федеральном законе № 237-ФЗ предусмотрено развитие механизмов исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Остается требование об опубликовании бюджетным учреждением проекта отчета о проведении государственной кадастровой оценки с тем, чтобы обладатели недвижимости ознакомились с рассчитанной кадастровой стоимостью своих объектов и предприняли шаги по ее изменению, если допущены ошибки. Для полноценного их функционирования был проведен ряд технических корректировок, введенных Законом № 269-ФЗ. К таким корректировкам относятся [5, ст. 21]:

- сокращение сроков рассмотрения бюджетным учреждением заявления об исправлении ошибок до 30 дней со дня его поступления;
- возможность самостоятельного принятия решения региональными властями о массовом исправлении ошибок (например, исправление ошибки,

допущенной в отношении большого количества земельных участков в садоводческом некоммерческом товариществе, если не учтен или учтен неверно какой-либо из факторов стоимости);

- конкретизация перечня того, что может быть признано ошибкой ;
- обязанность бюджетного учреждения проверить и исправить ошибку не только в отношении объекта недвижимости, указанного в заявлении, но и в отношении сходных (аналогичных) объектов недвижимости, если такая ошибка влияет на их кадастровую стоимость.

Процедура установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Законом № 269-ФЗ в ФЗ «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ введена новая статья 22.1 «Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости», которая предусматривает, что с 1 января 2026 года на всей территории Российской Федерации механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости заменяется на полностью административный путь установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости только в бюджетном учреждении с закреплением ответственности такого учреждения за принимаемые решения (комиссии же при Росреестре будут упразднены после исключения из Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» главы III.1 «Государственная кадастровая оценка», комиссии при правительствах субъектов РФ могут прекратить свое существование по соответствующему нормативному акту правительства субъекта). По решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации переход к новому механизму может быть осуществлен ранее указанной даты.

Следующее изменение в ФЗ «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ произошло с введением ФЗ от 11.06.2021 года № 170-ФЗ «О внесении изменений ... с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», вступившего в силу с 1 июля 2021 г. Так, теперь вместо федерального государственного надзора

за проведением ГКО осуществляется государственный мониторинг проведения ГКО, который подразумевает анализ сведений и материалов о деятельности или действиях уполномоченного органа субъекта РФ, бюджетного учреждения. В устаревшей редакции ст. 9 ФЗ № 237-ФЗ законодатель отсылался к другим Федеральным законам, применяемым при осуществлении надзора за проведением ГКО. Сейчас же мониторинг осуществляется только на соответствие всех возложенных Федеральным законом № 237-ФЗ полномочий [7, ст. 118].

Таким образом, на сегодняшний день определение кадастровой стоимости любого недвижимого объекта – обязательная процедура, которая осуществляется уполномоченными государственными структурами, а полученные данные в последующем используются для целей налогообложения и организации рационального использования земельных ресурсов региона. С помощью кадастровой оценки повышается прозрачность и законность владения объектами недвижимости, осуществляется контроль за динамикой изменения кадастровой стоимости и принятие соответствующих мер для обеспечения социальной справедливости и экономической эффективности использования земельных ресурсов.

1.2. Существующие методики определения кадастровой стоимости земельных участков и их особенности учета ЗОУИТ

Для реализации Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» были утверждены Методические указания к проведению ГКО (Приказ Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке») [16], определившие правила установления кадастровой стоимости всех объектов недвижимости и обеспечив тем самым один из принципов ГКО – единство методологии.

Методическими указаниями установлено, что кадастровая стоимость земельных участков определяется методами массовой оценки, которые

подразумевают построение единых моделей определения кадастровой стоимости путем группирования земельных участков со схожими характеристиками. Также допускается индивидуальный расчет для единичных земельных участков, если применение методов массовой оценки невозможно. Важно отметить, что утвержденные Методические указания не требуют применения определенных методов оценки, однако имеют рекомендации для их применения.

Процедура для расчета кадастровой стоимости земельных участков в общем виде включает в себя [16, п. 15]:

1. Определение ценообразующих факторов;
2. Первичная группировка земельных участков;
3. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
4. Сбор рыночной информации;
5. Группировка земельных участков;
6. Построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
7. Анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;
8. Расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для земельных участков, в отношении которых невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки;
9. Анализ результатов определения кадастровой стоимости;
10. Составление отчета об итогах ГКО.

Как видно из вышеописанной последовательности действий, первоначально исследуются ценообразующие факторы, примерный перечень которых представлен в Приложении № 3 Методических указаний [16]. Одним из основных является фактор наличия обременений (ограничений), представляющий собой, в том числе, наличие зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ).

Рассмотрим возможные для использования методики расчета кадастровой стоимости согласно Приказу Росреестра № П/0336 более детально.

1.2.1. Определение кадастровой стоимости методами массовой оценки

В целях определения кадастровой стоимости земельных участков в рамках массовой оценки используются сравнительный и доходный подходы (затратный подход используется только в составе земель обороны и безопасности), каждый из которых включает различные методы. Оценщик вправе выбрать той или иной подход и метод самостоятельно, но обязан представить четкое обоснование своего выбора или отказа от его использования.

Сравнительный подход к определению кадастровой стоимости земельного участка основывается на сравнении цен сделок (или предложений) аналогичных земельных участков на рынке недвижимости. Данному подходу отдается предпочтение в случае наличия достаточной и репрезентативной информации о сделках (предложениях) объектов-аналогов. Подход включает следующие методы расчета кадастровой стоимости:

Метод статистического (регрессионного) моделирования. Метод основан на установлении функциональной зависимости между кадастровой стоимостью и ценообразующими факторами с помощью статистической модели, представленной в виде математической формулы.

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает [16]:

1. Определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения земельных участков как составного фактора;
2. Определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения земельных участков;
3. Определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную (кадастровую стоимость) с каждым из ценообразующих факторов;
4. Определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
5. Анализ показателей качества статистической модели.

Статистическая модель, применяемая для оценки кадастровой стоимости, должна соответствовать рыночным данным и иметь обоснованную зависимость от закономерностей ценообразования. Кроме того, она должна быть статистически устойчивой и сохранять свои результаты при исключении отдельных земельных участков из выборки.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости. Данный метод применяется при отсутствии рыночной информации, достаточной для построения статистической модели. Информация считается достаточной, если количество земельных участков с известными рыночными ценами больше, чем количество ценообразующих факторов. Метод заключается в следующем [16]:

1. Определяется группа (подгруппа) ЗУ, в которой возможно (целесообразно) типологизировать ЗУ;
2. Определяется основание типологизации – характеристика или группа характеристик ЗУ, на основании которых можно их сгруппировать;
3. Проводится типологизация ЗУ;
4. Формируется типовой (эталонный) ЗУ, определяется его стоимость;
5. Корректируется стоимость ЗУ при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

Описанный метод относительно прост в использовании и понятен как для оценщиков, так и для клиентов. Также для оценки группы земельных участков требуется меньше времени по сравнению с другими методами. Однако можно выделить ряд недостатков. Во-первых, затруднительно выбрать правильную характеристику для группировки земельных участков. Если характеристика не является репрезентативной для группы объектов оценки, то это может привести к неточной оценке стоимости. Во-вторых, особую сложность представляет корректировка стоимости типового (эталонного) ЗУ, количественное значение которой не регламентируется настоящими Методическими указаниями. В-третьих, невозможно учесть все индивидуальные характеристики каждого объекта оценки, в том числе, влияние ЗОУИТ. Перечисленные недостатки значительно снижают качество определения кадастровой стоимости.

Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (далее – УПКС) [16]. Применяется при отсутствии возможности использования метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости и индивидуального расчета кадастровой стоимости вследствие недостатка точной информации о характеристиках земельного участка, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, в том числе информация об обременениях (ограничениях) в виде ЗОУИТ.

Сущность метода заключается в следующем: определяется среднее значение УПКС для групп земельных участков, схожих по виду использования и существующих в пределах одной территориальной единицы. Далее рассчитывается кадастровая стоимость объекта оценки путем умножения среднего значения УПКС на величину его площади.

Метод позволяет определить кадастровую стоимость объектов недвижимости неопределенного вида использования, что является его преимуществом. Однако метод моделирования на основе УПКС имеет наименьшую точность, поскольку не дает возможности учитывать ценообразующие факторы каждого земельного участка в выделенной группе оценки. Это означает, что количественное значение влияния ЗОУИТ на величину кадастровой стоимости не отражается.

Метод индексации прошлых результатов. Данный метод применим в случае, если с момента последней ГКО не произошло изменения характеристик объекта оценки [16]. При наличии качественных результатов предыдущей оценки количество ошибок в текущей оценке сводится к минимуму. В то же время недостаток метода заключается в том, предыдущий некачественный результат не позволит получить достоверные данные в текущий момент.

Доходный подход основан на оценке потенциального дохода, который может быть получен от использования земельного участка. Он применяется в случаях, когда имеются достоверные данные о доходах и расходах по объектам недвижимости, а также информация о ставке капитализации и (или) ставке

дисконтирования. Данный подход особенно актуален для оценивания коммерческих участков.

В общем виде доходный подход реализуется в следующей последовательности [16]:

1. Определяется потенциальный валовой доход, который может приносить оцениваемый участок, при этом в качестве величины арендной платы учитываются сведения о величине вероятных затрат, необходимых для аренды земельного участка;

2. Определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование земельным участком;

3. Определяется действительный валовой доход как разница потенциального валового дохода и неплатежей, недозагрузки;

4. Определяется величина операционных расходов, связанных с функционированием объекта оценки;

5. Определяется чистый операционный доход как разница действительного валового дохода и операционных расходов;

6. Полученный результат дисконтируется или капитализируется.

Ценообразующие факторы учитываются при доходном подходе оценки земельного участка путем анализа рынка аналогичных объектов недвижимости и определения их влияния на доходность оцениваемого участка. Определяемая кадастровая стоимость напрямую зависит от наличия обременений (ограничений) на оцениваемом участке, поскольку этот факт приводит к запрету на использование части земельного участка, тем самым потенциальный валовой доход рассчитывается исходя из всей площади земельного участка, а действительный валовой доход уменьшается вследствие недозагрузки той части, на которой расположена ЗОУИТ.

При невозможности применения вышеописанных методов массовой оценки необходимо производить индивидуальный расчет для единичных земельных участков.

1.2.2. Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета

Индивидуальный расчет применяется при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

1. Необходимости определения стоимости типового (эталонного) земельного участка с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость остальных земельных участков в группе;
2. Необходимости определения стоимости конкретных земельных участков с целью обеспечения достаточной информации о рынке (сегменте рынка) земельных участков;
3. Невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений о земельных участках, в силу недостаточности информации о рынке (сегменте рынка) земельных участков;
4. Необходимости определения кадастровой стоимости нетиповых земельных участков.

Достоинства индивидуальной оценки земельного участка:

- а. Более точная оценка: при индивидуальной оценке учитываются все специфические характеристики земельного участка, что позволяет получить наиболее точную кадастровую стоимость;
- б. Гибкость: индивидуальная оценка позволяет учитывать все особенности земельного участка, в том числе обременения и ограничения;
- в. Адаптивность: индивидуальная оценка позволяет адаптировать методику оценки к конкретным условиям рынка недвижимости и изменениям в законодательстве.

Недостатки индивидуальной оценки земельного участка:

- а. Высокая стоимость: индивидуальная оценка требует значительных временных и финансовых затрат на проведение всех необходимых исследований и анализов;

б. Высокая степень субъективности: оценка может зависеть от профессиональных навыков и опыта оценщика, что увеличивает шанс получения некачественного результата;

в. Невозможность сравнения: индивидуальная оценка не позволяет сравнивать стоимость с аналогичными объектами на рынке, что может привести к неточному результату кадастровой оценки.

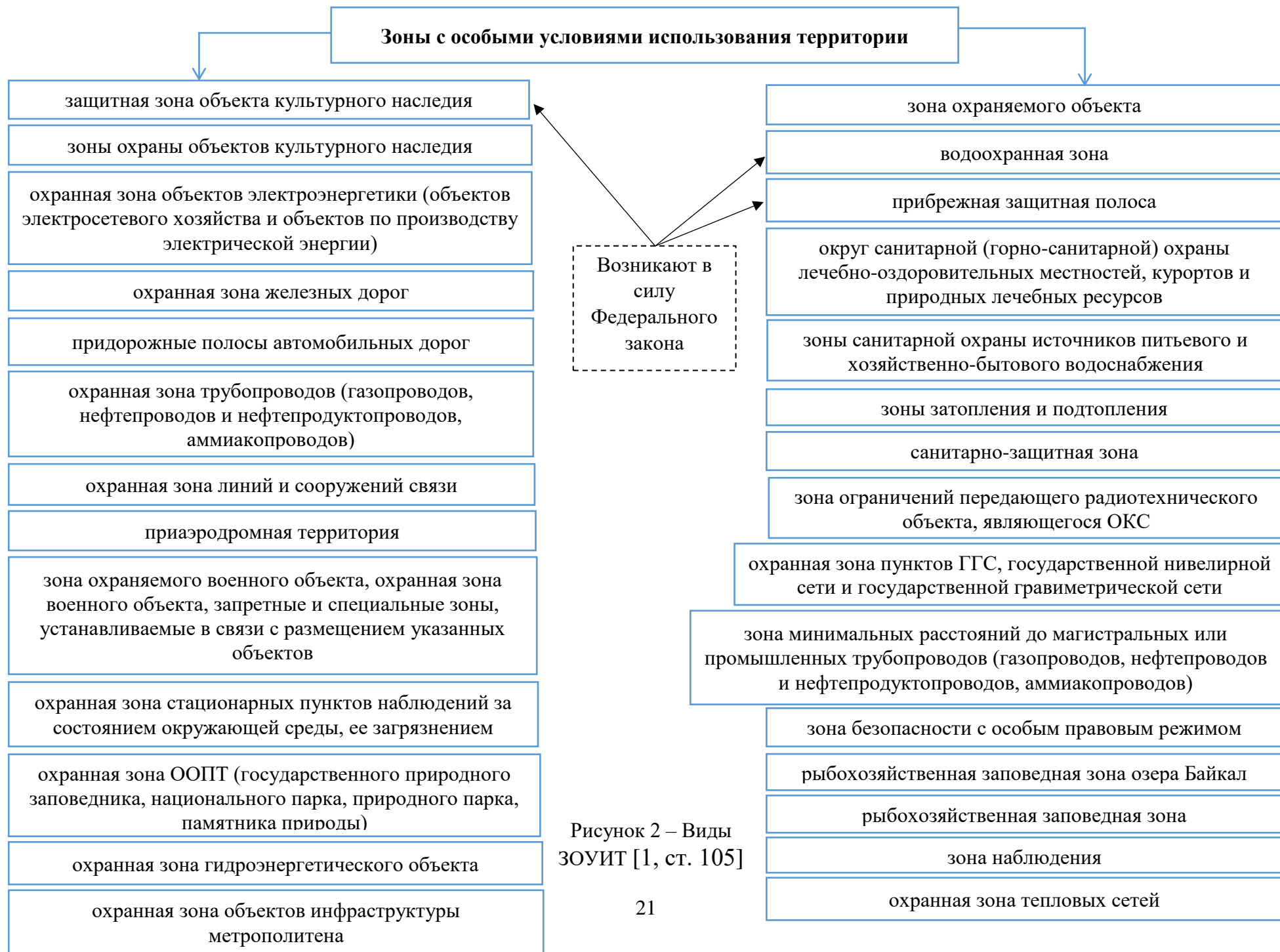
II. АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ УЧЕТА ЗОУИТ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1. Общие положения о ЗОУИТ

2.1.1. Понятие и виды ЗОУИТ

Общее регулирование правового статуса ЗОУИТ возникло в результате принятия Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [8] (далее – ФЗ № 342-ФЗ). Ранее в законодательстве фрагментарно содержались некоторые общие положения о таких зонах, однако их регулирование происходило с помощью различных нормативно-правовых актов для каждого вида ЗОУИТ, что существенно затрудняло применение этих норм и приводило к многочисленным судебным спорам.

С целью установления единых подходов к правовому регулированию режима ЗОУИТ и ограничений использования земельных участков, в 2018 году с помощью ФЗ № 342-ФЗ в ЗК РФ была добавлена глава 19 «Зоны с особыми условиями использования территорий» [8]. В новой главе в ст. 105 законодатель установил исчерпывающий перечень 28 видов ЗОУИТ, который представлен на рисунке 2.



Важно отметить, что даже при большом объеме нового регулирования ЗОУИТ, само понятие и признаки ЗОУИТ законодатель до сих пор не сформулировал. В п. 4 ст. 1 ГрК РФ [2, ст. 1] определение ЗОУИТ содержится еще с момента принятия ГрК РФ, но дается лишь путем перечисления некоторых видов зон с отсылкой на ту же ст. 105 ЗК РФ. Проблема определения единого понятия ЗОУИТ объясняется многообразием как самих зон, так и их специфики регулирования.

На основании системного толкования законодательства можно выделить следующие отличительные признаки ЗОУИТ, объединяющие все виды таких зон [23, стр. 78]:

1. Наличие пространственных границ;
2. Существование ограничений прав на земельные участки (в части использования/размещения ОКС, использования участков для определённых видов деятельности), попадающие в ЗОУИТ, которые устанавливаются не в пользу конкретного лица;
3. Установление их в связи с существованием определённых ОКС, территорий, природных объектов;
4. Установление их в публично-значимых целях: либо необходимость охраны указанных ОКС, территорий, природных объектов, либо, наоборот, необходимость обеспечения безопасной эксплуатации определённых объектов в целях защиты жизни и здоровья граждан, окружающей среды, а также охрана окружающей среды.

Используя указанные признаки, можно сформулировать следующее определение [23, стр. 78]: *ЗОУИТ – это участок земной поверхности, в границах которого действует особый правовой режим в виде установленных ограничений использования такого участка, направленный либо на охрану определённых ОКС, территорий, природных объектов, либо обеспечение безопасной эксплуатации определённых объектов в целях защиты жизни и здоровья граждан, а также охрану окружающей среды.*

2.1.2. Установление, изменения и прекращение существования ЗОУИТ

Опираясь на ст. 106 ЗК РФ [1, ст. 106], установление, изменение и прекращение существования ЗОУИТ осуществляется на основании решения уполномоченного органа государственной власти (местного самоуправления). Однако при возникновении ЗОУИТ в силу федерального закона принятие решения не требуется.

Также указанная статья закрепила требования к решению об установлении или изменении ЗОУИТ, представленные на рисунке 3.

Решение об установлении ЗОУИТ содержит [1, ст. 106]:	Решение об изменении ЗОУИТ содержит [1, ст. 106]:
<ul style="list-style-type: none">• Наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается ЗОУИТ;• Конкретные ограничения использования ЗУ;• Сведения о подзонах, их количестве, конкретных ограничениях в их границах;• Сведения о правообладателе, застройщике, органе гос. власти (местного самоуправления), обязанных возместить убытки;• Срок по обязательству возмещения убытков.	<ul style="list-style-type: none">• Сведения об изменении границы ЗОУИТ (ее подзоны);• Ограничения использования ЗУ, отличающиеся от ранее установленных в решении об установлении такой ЗОУИТ.

Рисунок 3 – Сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении ЗОУИТ¹

По общему правилу обязанность по подготовке сведений о границах ЗОУИТ возлагается на собственников ОКС, в связи с размещением которых

¹ В случае изменения границ ЗОУИТ обязательным приложением к решению об установлении (изменении) данной зоны является графическое описание местоположения границ этой зоны, а также перечень координат характерных точек этих границ в системе координат для ведения ЕГРН (п. 10 ст. 106 ЗК РФ). Тем самым, межевые работы для осуществления кадастрового учета ЗОУИТ должны выполняться одновременно с принятием решения об установлении (изменении) такой зоны.

устанавливаются/изменяются соответствующие зоны. Только при отсутствии указанных лиц или в случае установления ЗОУИТ по основаниям, не связанным с размещением ОКС, соответствующая обязанность возлагается на органы государственной власти (местного самоуправления), уполномоченные на принятие решений в отношении ЗОУИТ / установление границ ЗОУИТ, возникающих в силу федерального закона.

Новым регулированием также предусмотрен особый порядок установления/изменения ЗОУИТ в случае строительства/реконструкции ОКС, в результате которого подлежит установлению ЗОУИТ, или ранее установленная зона подлежит изменению (например, в случае строительства трубопровода, требующего установления охранной зоны). Новый механизм сводится к тому, что появление соответствующих зон предшествует созданию самих объектов, в связи с размещением которых такие зоны должны устанавливаться. Однако если такие ОКС так и не будут созданы, то указанные ЗОУИТ должны прекратить существование ввиду отсутствия объектов, требующих их установления.

ЗОУИТ, в т. ч. возникающие в силу закона и ограничения использования земельных участков в таких зонах, *считаются установленными, изменёнными со дня внесения сведений о ЗОУИТ, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в ЕГРН* [1, ст. 106]. Правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах ЗОУИТ, должны быть уведомлены органом регистрации прав о внесении сведений о зоне в ЕГРН / изменении таких сведений.

ЗОУИТ прекращает существование в следующих случаях:

1. по истечении срока, на который она установлена;
2. одновременно с прекращением существования объекта, в связи с размещением которого она установлена (например, в силу прямого указания п. 22 ст. 106 ЗК РФ защитная зона ОКН, зона охраны ОКН прекращают существование в случае исключения ОКН из реестра ОКН);

3. на основании решения уполномоченного органа (в котором указываются сведения о прекращении существования данной зоны и

прекращении действия ограничений использования ЗУ, расположенных в границах данной зоны).

По общему правилу *ЗОУИТ считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о ЗОУИТ из ЕГРН*. Иное может быть предусмотрено законом, и в таком случае ЗОУИТ прекратит существование и в случае сохранения сведений о ней в ЕГРН, при этом важно ещё раз подчеркнуть, что данное правило не является зеркальным со случаями установления/изменения ЗОУИТ, которые всегда связаны с внесением сведений в ЕГРН.

2.1.3. Переходный период в отношении ЗОУИТ

С принятием 03.08.2018 года ФЗ № 342-ФЗ был предусмотрен ряд весьма существенных переходных положений в отношении ЗОУИТ [8, ст. 26], однако начало действия нового регулирования уже несколько раз откладывалось. Так, например, на рисунке 4 отображены переносимые сроки внесения всех ЗОУИТ в ЕГРН. На данный момент до 2028 года все ранее установленные ЗОУИТ остаются действующими, хотя предполагалось, что все ЗОУИТ, не внесенные в ЕГРН, должны были прекратить существование.

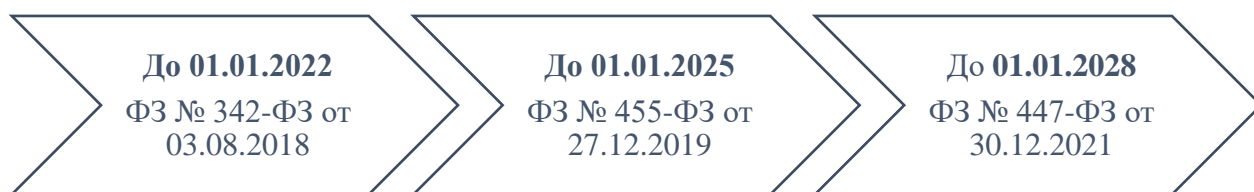


Рисунок 4 – Перенос сроков внесения ЗОУИТ в ЕГРН

В частности, переходными положениями устанавливается:

- До 01.01.2028 г. ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены до 01.01.2025 г. одним из следующих способов [8, ст. 26]:

- а. решением исполнительного органа государственной власти (местного самоуправления);

б. согласованием уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ;

в. нормативным правовым актом, предусматривающим установление ЗОУИТ в границах, установленных указанным актом, без принятия решения об установлении таких зон / согласования границ;

г. решением суда.

Данное регулирование направлено на то, чтобы не только ЗОУИТ, устанавливаемые после 01.01.2025 года, были внесены в ЕГРН, но и на то, чтобы со временем стали общедоступными и сведения о ЗОУИТ, установленных до указанной даты. Такое решение крайне важно, поскольку количество ЗОУИТ велико, а риски, связанные с попаданием в ЗОУИТ в отсутствие возможности получить соответствующую информацию, должны быть сняты с правообладателей участков полностью. Однако перенос с 2025-го на 2028 год срока внесения всех ЗОУИТ в ЕГРН отрицательно влияет на возможности девелопмента участков.

- Если положением о ЗОУИТ установлены требования к ее предельным размерам, правила определения размера указанной зоны (подзоны), перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанной зоны (подзоны), отличные от установленных на дату установления ЗОУИТ, до 01.07.2027 года правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых установлены ЗОУИТ, обязаны обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об изменении ЗОУИТ;

- Если до 01.01.2025 на объекте установлена ЗОУИТ, а также утверждено описание местоположения границ ЗОУИТ, или границы ЗОУИТ обозначены на местности, она считается установленной на срок до 01.01.2028 года;

- С 01.01.2025 года ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны (СЗЗ) прекращают существование, а ограничения использования земельных участков в них не действуют. Собственники объектов, в отношении которых были определены ориентировочные, расчетные

(предварительные) СЗЗ, до 01.10.2024 года должны обратиться в Роспотребнадзор с заявлением об установлении СЗЗ или о прекращении существования СЗЗ;

- Если ЗОУИТ или ее границы не были установлена до 01.01.2025 года, то такая зона и ее границы должны быть установлены в срок не позднее 01.01.2028 года;

- Зоны охраны ОКН, в отношении которых ранее установлены защитные зоны ОКН, должны быть установлены в срок не позднее 1 января 2025 года;

- До 01.01.2025 года застройщику в отношении планируемых к строительству или реконструируемых ОКС не требуется устанавливать или изменять СЗЗ до дня направления заявления о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, а также вносить сведения о таких зонах в ЕГРН;

- До 01.01.2024 года собственники магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) в целях предупреждения негативного воздействия обеспечивают подготовку графического описания местоположения границ указанных минимальных расстояний, ближе которых не допускается размещать ОКС различного назначения, и границ территорий в пределах таких минимальных расстояний, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, перечня координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, и направляют эти описание и перечень координат в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти.

2.2. Влияние ЗОУИТ на эффективность использования земельных участков (на примере ИЖС в Санкт-Петербурге)

Важнейшим фактором включения ЗОУИТ в состав ценообразующих факторов при определении кадастровой стоимости является характер и степень влияния таких зон на хозяйственную деятельность, законодательно разрешенную к осуществлению на земельных участках различных видов разрешенного использования (ВРИ). Поэтому рассмотрим данный аспект на примере земельных участков земель населенных пунктов с ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)» (код классификатора 2.1) [15] Санкт-Петербурга.

Для исследования участки ИЖС являются показательным примером ввиду следующих причин: во-первых, статистика показывает, что ежегодно больше всего споров о величине кадастровой стоимости инициируется именно по участкам ИЖС; во-вторых, участки ИЖС широко распространены в границах Санкт-Петербурга и расположены неравномерно; в-третьих, на таких участках можно наблюдать разнообразие видов ЗОУИТ, поскольку Санкт-Петербург обладает как и уникальной природной средой, так и большим количеством промышленных предприятий, объектами культурного наследия.

Так, земельные участки для индивидуального жилищного строительства согласно [15], прежде всего, предназначены для:

- размещения жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);
- выращивания сельскохозяйственных культур;
- размещения индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

Однако допускается также размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное [15].

Следует также обратиться к градостроительным регламентам, установленных для территориальных зон на территории Санкт-Петербурга, которые регулируют правила застройки и планировки земельных участков под ИЖС для обеспечения их рационального использования [18, стр. 51-61]. Так, минимальный размер участка ИЖС в Санкт-Петербурге в зависимости от расположения в той или иной территориальной зоне – 600 или 1200 кв. м (таблица 1).

Таблица 1 – Минимальные размеры участков ИЖС в Санкт-Петербурге в зависимости от территориальных зон согласно [Градостроительный регламент]

Кодовое обозначение зоны	Минимальный размер участков ИЖС в Санкт-Петербурге, кв. м	Примечание	
T1Ж2-1	600		Минимально допустимая площадь озеленения 40% ²
T1Ж2-2	1200		
T2Ж1	600	Максимальное значение коэффициента использования территории ³ 1,7	

² Коэффициент использования территории определяется как отношение общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка.

³ При этом не менее 30% размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют части здания, подземные сооружения, конструкции, а также сети инженерного обеспечения.

Примечание:

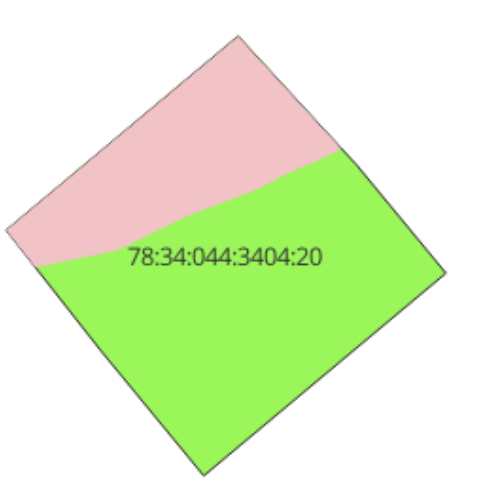
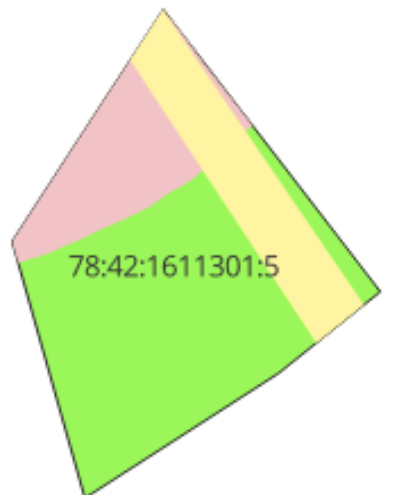
T1Ж2-1 – жилая зона индивидуальных жилых домов (отдельно стоящих и (или) блокированных) с участками не менее 150 кв. м с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры;

T1Ж2-2 – жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 кв. м с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры;

T2Ж1 – жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Градостроительные регламенты определяют, что для участков ИЖС (код 2.1), находящихся в территориальной зоне T2Ж1, максимальное значение коэффициента использования территории составляет 1,7, что в процентном соотношении означает приблизительно 60%. То есть максимальная площадь застройки участка ИЖС в T2Ж1 составляет 60%, определяя тем самым его планировку, а наличие ЗОУИТ, которая устанавливает ограничения на ведение хозяйственной деятельности, может значительно сократить часть полезной площади. В таблице 2 представлены примеры земельных участков ИЖС, попадающие в границы ЗОУИТ.

Таблица 2 – Земельные участки в границах ЗОУИТ

Факторы	Земельные участки ИЖС	
	№ 1	№ 2
Пространственное расположение ЗОУИТ на ЗУ		
Площадь ЗУ, кв. м: - без ЗОУИТ - под ЗОУИТ	1687 1123 (67%) 564 (33%)	2521 1313 (52%) 1208 (46%)
Информация о ЗОУИТ	Прибрежная защитная полоса – 564 кв. м	Прибрежная защитная полоса – 665 кв. м; Охранная зона канализационных сетей – 543 кв. м; Пересечение зон – 212 кв. м.

Как видно из таблицы 2, ЗОУИТ оказывает негативное воздействие не только ввиду занимаемой площади, но и своим пространственным расположением на участке. На примере участка № 2 можно заметить, что прибрежная защитная полоса и охранная зона канализационных сетей создают своим расположением неудобную организацию территории, разделяя его на две неравномерных части. Данный фактор определяет планировку участков, а также накладывает ограничения на разрешенные виды деятельности.

Для анализа влияния ЗОУИТ на эффективность использования земельных участков также необходимо выявить те виды ЗОУИТ, которые встречаются на участках ИЖС в Санкт-Петербурге, и определить наиболее значимые из них по степени воздействия ограничительного регламента.

Пространственный анализ территории Санкт-Петербурга показал характерный перечень ЗОУИТ для рассматриваемых земельных участков (таблица 3).

Таблица 3 – Распределение ЗОУИТ по площади на участках для ИЖС

ЗОУИТ	Общая площадь, кв. м
Охранная зона воздушных ЛЭП	6597056
Зоны объектов культурного наследия	1168027
Зона минимально допустимых расстояний до объектов газоснабжения	180042
Зона магистральных трубопроводов	1064710
Зоны газораспределительных сетей	100393
Защитная парковая зона ГАО РАН	20588
Зоны охраняемого объекта	204708
Зоны сетей и сооружений связи	7694501
Зоны тепловых сетей	964383
Зоны подземных источников водоснабжения	63563
Охранная зона кабельных линий электропередач	336357
Зоны природных объектов	181447
Охранная зона объектов электроснабжения	90011
Зона объектов по производству электрической энергии	5453
Охранная зона канализационных сетей	578484
Охранная зона водопроводных сетей	301873
Береговая полоса водного объекта	93904
Водоохранная зона водного объекта	128561
Зона затопления	207910
Прибрежная защитная полоса водного объекта	4122767
Всего	24104738

Таким образом, 49,7 % от общей площади участков ИЖС в Санкт-Петербурге занимают различные виды ЗОУИТ (рисунок 5, рисунок 6).

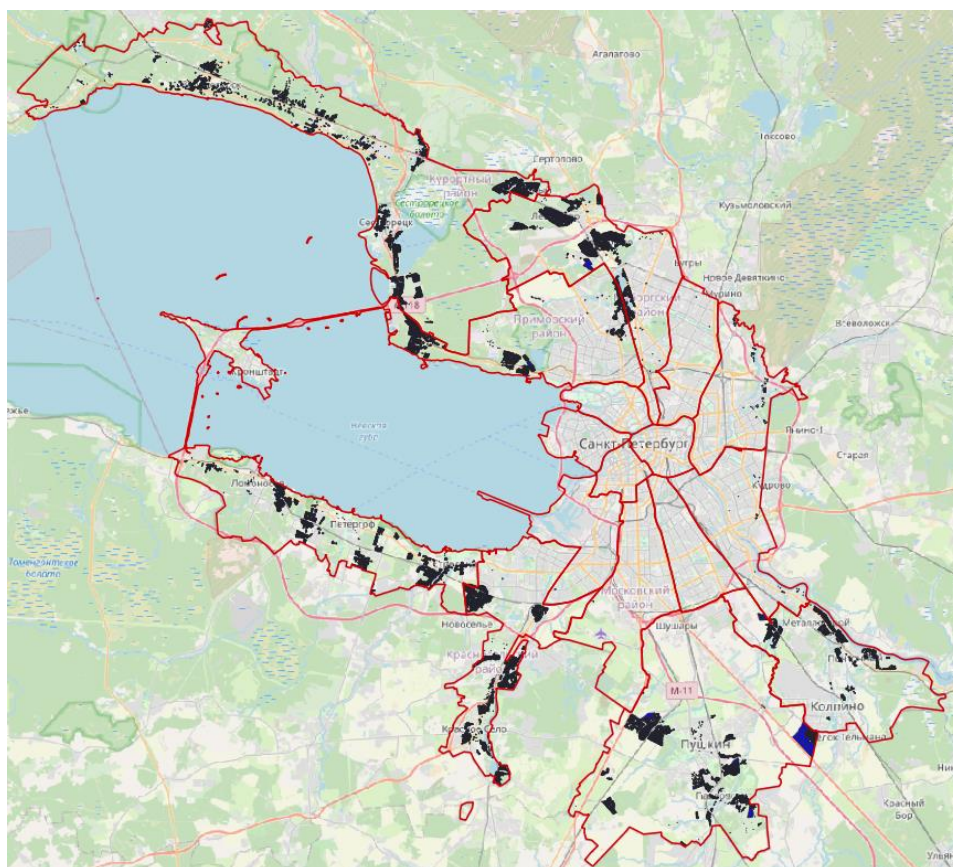


Рисунок 5 – Расположение участков ИЖС на территории Санкт-Петербурга

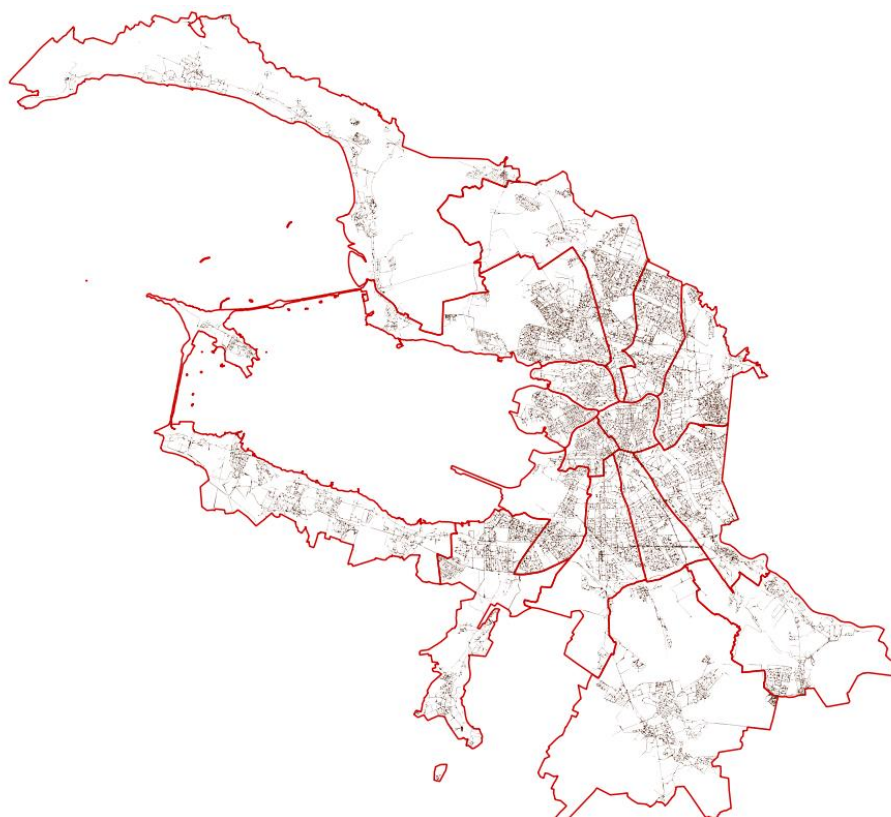


Рисунок 6 – Геоинформационный слой охранных зон канализационных сетей Санкт-Петербурга

Для оценки влияния воздействия ЗОУИТ на эффективность использования земельных участков необходимо проанализировать ограничительные регламенты рассмотренных выше ЗОУИТ, которые находятся в границах ИЖС (Приложение Б). Сопоставление ограничительных регламентов на разрешенные виды деятельности приведены в таблице 4.

Таблица 4 – Степень влияния ЗОУИТ на участках ИЖС на разрешенные виды деятельности⁴

Виды деятельности	ЗОУИТ (+ есть влияние, - нет влияния)									
	31	32	33	34	35	36	37	38	39	310
Строительство	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
С/х деятельность	-	+	+	+	+	-	-	-	-	+
Размещение гаражей и хоз. построек	-	+	+	+	-	+	-	+	+	+

Продолжение таблицы 4

Виды деятельности	ЗОУИТ (+ есть влияние, - нет влияния)									
	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320
Строительство	+	+	+	+	+	-	+	-	-	+
С/х деятельность	+	-	+	+	+	-	+	-	+	+
Размещение гаражей и хоз. построек	-	-	+	+	+	-	+	-	-	+

Исходя из проведенного анализа можно заключить, что ЗОУИТ оказывает влияние на 68% видов деятельности, разрешенных на участках ИЖС.

⁴ 31 - Охранная зона воздушных ЛЭП; 32 - Зоны объектов культурного наследия; 33 - Зона минимально допустимых расстояний до объектов газоснабжения; 34 - Зона магистральных трубопроводов; 35 - Зоны газораспределительных сетей; 36 - Защитная парковая зона ГАО РАН; 37 - Зоны охраняемого объекта; 38 - Зоны сетей и сооружений связи; 39 - Зоны тепловых сетей; 310 - Зоны подземных источников водоснабжения; 311 - Охранная зона кабельных линий электропередач; 312 - Зоны природных объектов; 313 - Охранная зона объектов электроснабжения; 314 - Зона объектов по производству электрической энергии; 315 - Охранная зона канализационных сетей; 316 - Охранная зона водопроводных сетей; 317 - Береговая полоса водного объекта; 318 - Водоохранная зона водного объекта; 319 - Зона затопления; 320 - Прибрежная защитная полоса водного объекта

III. ПРАКТИКА ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ КАК ПОКАЗАТЕЛЬ НЕСОВЕРШЕНСТВА СУЩЕСТВУЮЩИХ МЕТОДИК В ЧАСТИ УЧЕТА ЗОУИТ

3.1. Проблемы учета ЗОУИТ при определении кадастровой стоимости земельных участков

Проблемы, связанные с учетом ЗОУИТ при определении кадастровой стоимости земельных участков, включают:

1. Отсутствие единых методологических подходов: Возникают различия в толковании и определении ЗОУИТ, а также в методиках и критериях их учета при определении кадастровой стоимости. Это может приводить к неоднозначности и разногласиям между различными оценщиками и оспариванию результатов оценки. В основном оценка проводится массовым методом, при котором невозможно учесть все индивидуальные характеристики каждого земельного участка, следовательно в полной мере не учитывается влияниение ЗОУИТ на тот или иной участок;

2. Сложности в определении влияния ЗОУИТ на стоимость: Определение величины и характера влияния ЗОУИТ на кадастровую стоимость является сложной задачей. Не всегда удается однозначно определить, какие именно факторы и условия ЗОУИТ должны быть учтены и каким образом они влияют на стоимость земельного участка. Данная проблема возникает в связи с отсутствием официальной методики, которая включает фактор влияния ЗОУИТ на стоимость земельного участка как ценообразующего при кадастровой оценке. Вместе с тем необходимо отметить недостаточность ее проработки. При поведении кадастровой оценки информация о наличии в границах земельного участка ЗОУИТ может быть не учтена оценщиком, в связи с чем, появляется возможность необъективного и некачественного результата такой оценки. Стоит отметить, что при реализации своего права на распоряжение земельным участком собственник обязан указывать сведения о ЗОУИТ. Так, при регистрации перехода права собственности в ЕГРН, в случае отсутствия в

договоре купли-продажи объекта недвижимости сведений о наличии ЗОУИТ, Росреестр приостанавливает сделку;

3. Недостаток данных и информации: Нередко возникают проблемы с недостатком достоверных данных и информации о ЗОУИТ. Это может затруднять проведение надлежащей оценки и объективного учета ЗОУИТ при определении кадастровой стоимости.

4. Несоответствие законодательства: Некоторые нормы законодательства могут быть неоднозначными или недостаточно конкретными относительно учета ЗОУИТ при определении кадастровой стоимости. Это может вызывать разногласия и неопределенность в применении соответствующих правил и требований.

В целом, проблемы учета ЗОУИТ при определении кадастровой стоимости земельных участков требуют разработки четких и единых методологических подходов, улучшения доступности и достоверности информации, а также усовершенствования соответствующего законодательства. Это поможет обеспечить более точную и объективную оценку кадастровой стоимости и учесть особенности ЗОУИТ при определении стоимости земельных участков.

3.2. Существующая практика оспаривания кадастровой стоимости в Санкт-Петербурге

Для оценки земельных участков с различными ВРИ предусматриваются методы кадастровой оценки, которые принципиально различаются. Это связано с развитостью рыночного сегмента и возможностью использовать любой подход в оценке (сравнительный, доходный, затратный) или их комбинацию для перепроверки результатов. Поскольку спрос на земельные участки стабильно растет с каждым годом, необходимо более детально проработать состав и методы определения ценообразующих факторов как в количественном, так и в качественном отношении.

Как ранее было отмечено, одной из главных причин необходимости включения в состав ценообразующих факторов ЗОУИТ является характер и

степень их влияния на хозяйственную деятельность, осуществляемую на земельных участках в соответствии с их ВРИ.

Кроме того, важным показателем качества определения кадастровой стоимости является сложившаяся практика и существующая статистика ее оспаривания. По официальным данным Управления Росреестра по Санкт-Петербургу по итогам за последние пять лет (2018-2022 г.г.) самым оспариваемым видом недвижимости (не менее 61% от всех поданных заявлений) в отношении величины кадастровой стоимости являются земельные участки (рисунок 7).

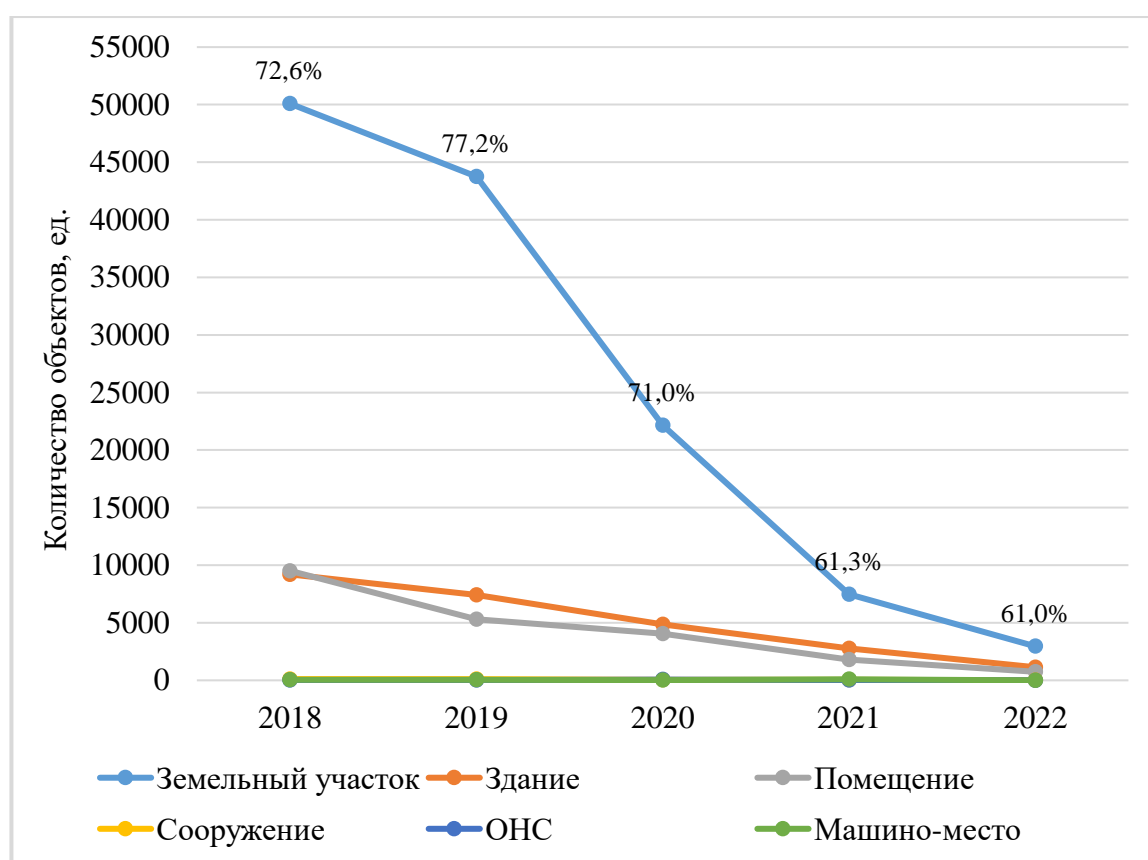


Рисунок 7 – Количество объектов недвижимости, указанных в заявлениях, принятых к рассмотрению Комиссиями Росреестра по Санкт-Петербургу, в разрезе видов объектов недвижимости [24-28]

Решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости выносится в отношении более половины рассмотренных заявлений ежегодно с 2018 года (рисунок 8). Можно сделать вывод о необъективности результатов кадастровой оценки ввиду ее

значительного завышения, поскольку как рыночная, так и кадастровая стоимость определяется с учетом одних и тех же ценообразующих факторов. Предполагается, что для формирования справедливой базы налога кадастровая стоимость должна быть приближена к рыночной.

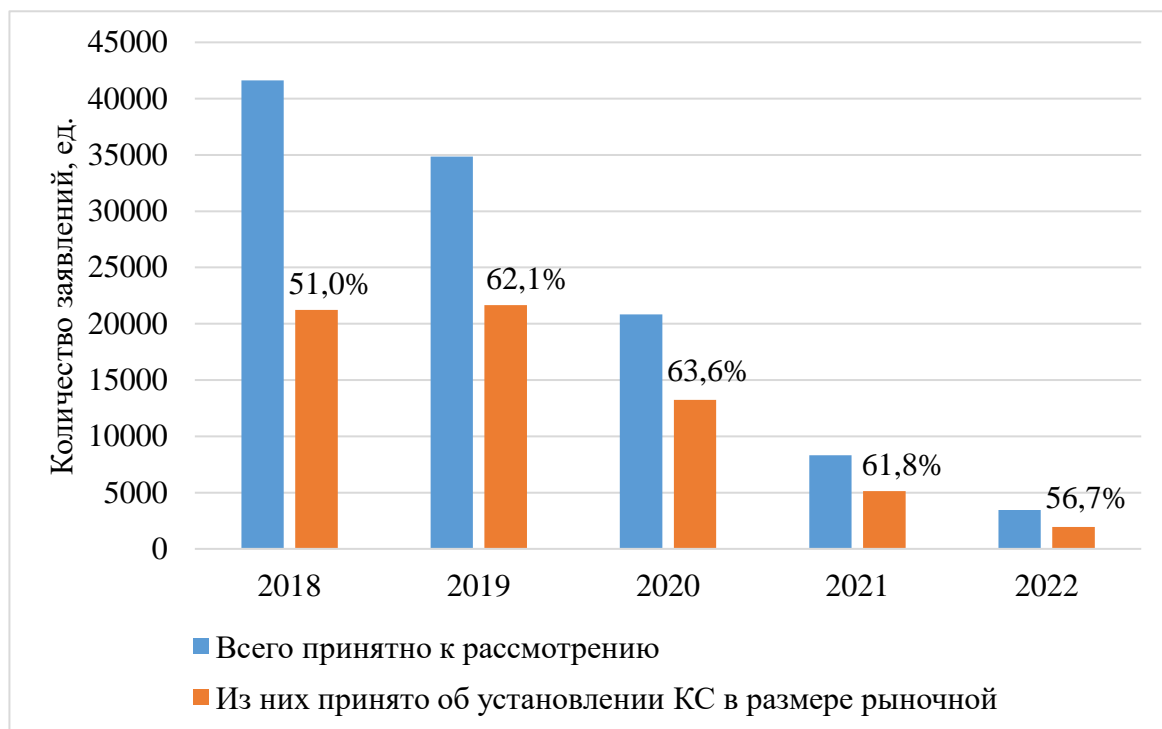


Рисунок 8 – Общее число заявлений, принятых к рассмотрению Комиссиями в Санкт-Петербурге, по части которых было вынесено решение об установлении КС в размере рыночной [24-28]

Стоит отметить, что при обращении в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с заявлением на основании установления кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо предоставить отчет об определении рыночной стоимости. Следовательно, уместно предположить, что завышенная кадастровая стоимость обосновывается неучетом характера влияния ограничительного регламента ЗОУИТ в полном объеме в рамках массовой оценки, однако отражается в индивидуальном отчете при расчете рыночной стоимости.

Важно также подчеркнуть, что с каждым годом общее количество заявлений об оспаривании результатов кадастровой оценки уменьшается, что несомненно говорит об улучшении качества процесса оценивания благодаря

принятию Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в 2018 году.

По итогам рассмотрения принятых заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной ежегодно общая величина кадастровой стоимости объектов недвижимости в Санкт-Петербурге уменьшается в среднем на 27,7% (рисунок 9).

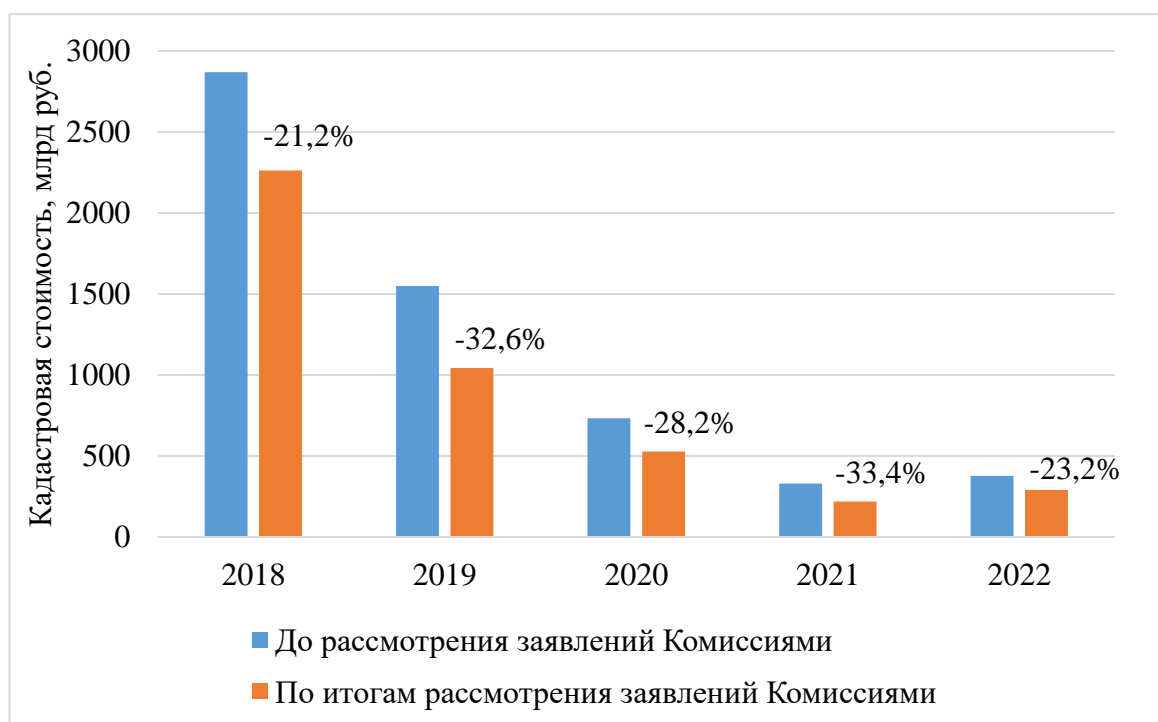


Рисунок 9 – Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости в Санкт-Петербурге до и после рассмотрения принятых заявлений в Комиссиях [24-28]

Согласно Федеральному закону № 237-ФЗ оспорить кадастровую стоимость можно не только в досудебном порядке, но и напрямую в суде, либо подать иск о несогласии с полученным решением комиссии. Таким образом, за период с 2018 по 2022 г.г. из общего количества инициируемых в судах споров о величине кадастровой стоимости почти все заявления подаются по причине установления кадастровой стоимости в размере рыночной (рисунок 10).

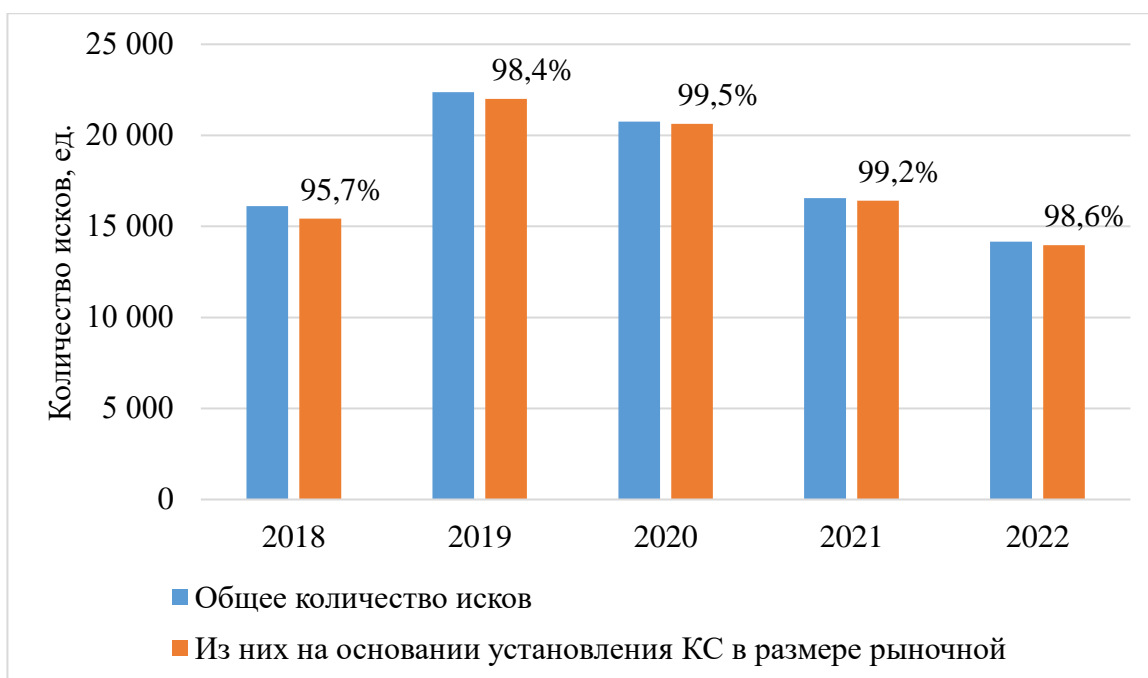


Рисунок 10 – Количество исков в суде об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге за 2018-2022 г.г. [29-33]

Таким образом, рассмотренная статистика показывает, что большинство не согласны с результатами кадастровой оценки, вследствие чего сложилась большая практика оспаривания, которая еще раз доказывает о необходимости включения фактора влияния ЗОУИТ в ценообразующие факторы при оценке кадастровой стоимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, на основании изложенного можно заключить следующие выводы:

Во-первых, в результате анализа нормативно-правовой и методологической базы кадастровая оценка имеет ряд недостатков в части учета ограничений (обременений), в том числе, ЗОУИТ. Необходимо разработать более четкую модель определения влияния ЗОУИТ в количественном и качественном отношении. Существующие методики не позволяют оценить этот факт в нужной мере, поскольку при массовой оценке невозможно учесть индивидуальные характеристики каждого земельного участка;

Во-вторых, ряд сложностей, возникающий при оценке, обосновывается переходным периодом в регулировании ЗОУИТ. Так, с 2018 года несколько раз переносился срок внесения сведений в ЕГРН обо всех зонах с особыми условиями использования территорий, что затрудняет оценщиков в поиске информации о наличии обременений участков в различных источниках. Единая база ЗОУИТ существенно бы облегчила процесс оценки;

В-третьих, пространственный анализ влияния ЗОУИТ на эффективность использования земельных участков на примере ИЖС в Санкт-Петербурге показал, что площадь половины участков ИЖС (49,7%) находится в зонах с особыми условиями использования территории. Это можно связать с особенностью городской среды, поскольку Санкт-Петербург обладает как и уникальной природной средой, так и большим количеством промышленных предприятий, объектами культурного наследия;

В-четвертых, влияние ограничительного регламента ЗОУИТ на разрешенные виды деятельности на ИЖС составляет 68%, что однозначно доказывает необходимость учета ЗОУИТ при определении кадастровой стоимости более тщательно;

В-пятых, существующая практика оспаривания кадастровой стоимости в Санкт-Петербурге также доказывает необходимость внесения изменений в

методики определения кадастровой стоимости в части учета ЗОУИТ. За последние пять лет как и в Комиссиях при Росреестре, так и в судах самым оспариваемым объектом недвижимости являются земельные участки. В среднем за пять общая кадастровая стоимость до и после рассмотрения заявлений об оспаривании падает на 27,7% в Санкт-Петербурге.

Все вышесказанное доказывает на необходимость учета зон с особыми условиями использования территории при определении кадастровой стоимости земельных участков и включить этот фактор отдельно в список ценообразующих факторов при проведении кадастровой оценки.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 28.04.2023) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;
3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 28.04.2023) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 02.07.2021) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;
5. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (ред. от 30.12.2021) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;
6. Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 31.07.2020) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;
7. Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (ред. от 11.06.2021, вступ. в силу 01.07.2021) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;
8. Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 30.12.2021) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;
9. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 14.04.2023) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;

10. Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;

11. Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;

12. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;

13. Постановление Правительства РФ от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;

14. Постановление Правительства РФ от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения

режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;

15. Приказ Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;

16. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421) (вступ. в силу 01.03.2022) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;

17. Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;

18. Приложение № 7 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.07.2019 № 464 «Градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон, за исключением градостроительных регламентов в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс;

19. Быкова Е.Н. Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика: монография. – СПб.: Лань. – 2018.

20. Круглякова В. М. Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий – особенности учета и его методическое обеспечение // Вопросы оценки. – 2020 – № 3.

21. Сутягин В. Ю. Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка // Имущественные отношения в РФ. – 2017 – № 12.

22. Об эффективности государственного кадастрового учета зон с особыми условиями использования территорий / В. Б. Непоклонов [и др.] // Вестник СГУГиТ. — 2018. — Т. 23, № 2. — С. 200– 210

23. М.С. Алексеев, Л.В. Арутюнян, А.В. Васильева, Р.Г. Дудников, О.В. Дученко, В.А. Култаев, А.С. Лалак, Т.А. Матушкина, Д.С. Некрестьянов, К.С. Николаева, В.Ю. Перфильева, А.Д. Пимоненко, Е.И. Питько, Л.И. Степанова, А.А. Яковлева Юридический справочник застройщика. - 7-е изд. - Спб.: 2023. - 411 с.

24. Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2018 год // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу: – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya2018/>

25. Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2019 год // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу: – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya2019new/>

26. Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2020 год // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу: – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy->

[/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvovoy-2020/](https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvovoy-2020/)

27. Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2021 год // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу: – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvovoy-/informainformatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvovoy-2021/>

28. Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2022 год // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу: – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvovoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvovoy-/>

29. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2018 год // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу: – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvovoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvovoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvovoy-stoimosti-2018/>

30. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2019 год // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу: – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti2019/>

31. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2020 год // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу: – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-2020/>

32. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2021 год // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу: – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-2021/>

33. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2022 год // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

г. Санкт-Петербургу: – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/rezultaty-sudebnykh-resheniy-po-osparivaniyu-kadastrvoy-stoimosti-obektov-nedvizhimosti-za-2022-g/>

ПРИЛОЖЕНИЕ А

№	Зона с особыми условиями использования территории	В границах ЗОУИТ запрещено:
1	Охранная зона линий и сооружений связи [10]	<p>- производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радификации без предварительного выноса линий и сооружений связи, линий и сооружений радификации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;</p> <p>- производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки, свалки;</p> <p>Без письменного согласия запрещается:</p> <p>- осуществлять строительные, монтажные, взрывные, земляные (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м) работы;</p> <p>- производить изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;</p> <p>- производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;</p> <p>- устраивать проезды и стоянки автотранспорта, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий;</p> <p>- производить строительство и реконструкцию объектов, излучающих электромагнитную энергию;</p> <p>- производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.</p>
2	Зоны охраны объектов культурного наследия [11]	<p>- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);</p>

		<p>В Санкт-Петербурге, согласно закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"; - снос (демонтаж) исторических зданий; - иные запреты, направленные на сохранения объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге.
3	Защитная зона объекта культурного наследия [9]	- строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.
4	Охранная зона объектов электроэнергетики [12]	<p>- осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров;</p> <p>В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт также запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; - размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); - осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); - и др.

		<p>В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; - горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; - посадка и вырубка деревьев и кустарников; - дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); - земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); - и др. <p>В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций также запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; - размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); - и др.
5	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) [13]	<ul style="list-style-type: none"> - перемещать, засыпать, повреждать и разрушать контрольно-измерительные и контрольно-диагностические пункты, предупредительные надписи, опознавательные и сигнальные знаки местонахождения магистральных газопроводов; - открывать двери и люки необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи, калитки ограждений узлов линейной арматуры, двери установок

		<p>электрохимической защиты, люки линейных и смотровых колодцев, открывать и закрывать краны, задвижки, отключать и включать средства связи, энергоснабжения, устройства телемеханики магистральных газопроводов;</p> <ul style="list-style-type: none"> - устраивать свалки, осуществлять сброс и слив едких и коррозионно-агрессивных веществ и горюче-смазочных материалов; - складировать любые материалы, в том числе горюче-смазочные, или размещать хранилища любых материалов; - проводить дноуглубительные и другие работы, связанные с изменением дна и берегов водных объектов, за исключением работ, необходимых для технического обслуживания объекта магистрального газопровода; - и др.
6	Водоохранная зона водного объекта [3, ст. 65]	<ul style="list-style-type: none"> - использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; - размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; - движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; - строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; - сброс сточных, в том числе дренажных, вод; - и др.

7	Зона затопления [3, ст. 67.1]	<ul style="list-style-type: none"> - строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; - использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; - размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; - осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
8	Прибрежная защитная полоса водного объекта [3, ст. 65]	<ul style="list-style-type: none"> - действия, запрет на которых установлен в водоохраных зонах; - распашка земель; - размещение отвалов размываемых грунтов; - выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
9	Охранная зона тепловых сетей [17]	<ul style="list-style-type: none"> - размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; - загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; - устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; - устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; - и др. <p>В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; - производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

		<ul style="list-style-type: none"> - производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; - сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.
10	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы) [14]	<ul style="list-style-type: none"> - деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы государственного природного заповедника, национального парка, природного парка или памятника природы; - деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Не допускается изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению; <p>На землях ООПТ федерального значения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предоставление земельных участков для ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства за пределами населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий; - строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций в границах особо охраняемых природных территорий в случаях, установленных федеральным законом (в случае зонирования особо охраняемой природной территории - в границах ее функциональных зон, режим которых, установленный в соответствии с федеральным законом, запрещает размещение соответствующих объектов), а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными законами; - движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог; - иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.