

Григорян Анна Алексеевна

*аспирант Московского государственного университета геодезии и
картографии, Россия, г. Москва*

ВЛИЯНИЕ ЗАПРЕТА НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА СТЕПЕНЬ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

В статье рассматриваются актуальные вопросы системы проведения кадастровой оценки и определения ее результатов, с особым акцентом на влияние публично-правовых ограничений, таких как зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), на оценку стоимости земельных участков и объектов недвижимости. Анализируются правовые основы установления и компенсации убытков правообладателей в связи с ограничениями, а также особенности учета ЗОУИТ при формировании кадастровой стоимости на примере города Москвы. В работе представлен подход к расчету коэффициента ЗОУИТ, отражающего степень ограничения прав собственников, и его влияние на итоговые показатели оценки. Проведен анализ практического применения коэффициента в рамках массовой оценки земельных участков, выявлены особенности и ограничения текущей методики. Сделан вывод о необходимости унификации параметров оценки влияния ЗОУИТ для повышения точности и справедливости кадастровой оценки. Предлагается использовать показатель «степень застройки земельного участка» как универсальный параметр для учета ограничений в оценочных моделях.

Ключевые слова: кадастровая оценка; кадастровая стоимость; модель оценки; ограничения; строительство; реконструкция; налогообложение; земельные платежи; аренда; экономическое основание; соизмеримость системы налогообложения.

The article deals with topical issues of the system of cadastral valuation and determination of its results, with special emphasis on the impact of public-law restrictions, such as zones with special conditions of use of territories, on the

assessment of the value of land plots and real estate objects. The paper analyzes the legal basis for the establishment and compensation of losses of right holders in connection with restrictions, as well as the peculiarities of taking into account the zones with special conditions of use of territories in the formation of cadastral value on the example of the city of Moscow. The paper presents an approach to the calculation of the coefficient of zones with special conditions of use of territories, reflecting the degree of restriction of the rights of owners, and its impact on the final evaluation indicators. The paper analyzes the practical application of the coefficient within the framework of mass valuation of land plots, reveals the peculiarities and limitations of the current methodology. It is concluded that it is necessary to unify the parameters for assessing the impact of zones with special conditions of use of territories to improve the accuracy and fairness of cadastral valuation. It is proposed to use the indicator “degree of land plot development” as a universal parameter to take into account the limitations in assessment models.

Keywords: cadastral valuation; cadastral value; valuation model; restrictions; construction; reconstruction; taxation; land payments; rent; economic basis; commensurability of the taxation system.

В настоящее время вопросы и проблемы, касающиеся системы проведения кадастровой оценки и утверждения ее результатов обладает высокой степенью актуальности, что связано с использованием кадастровой стоимости как в целях налогообложения, так и применительно к иным имущественным и земельным платежам, например – аренде.

В соответствии с ч. 3 ст. 3 НК РФ [1], налоги и сборы должны иметь экономическое основание. Из данной нормы следует необходимость соблюдения справедливости и соизмеримости системы налогообложения в целом и в части величины каждого вида налога или сбора, в частности.

Определяемая в ходе проведения государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельных участков и иных объектов недвижимости, в сущности, эквивалента величине экономического потенциала объектов с точки

зрения государства. Таким образом, те объекты, реализация которых, в экономическом смысле, ограничена или невозможна, следует оценивать с их учетом, если ограничивающие обстоятельства известны государству. К подобным ограничениям можно отнести публично-правовые ограничения, накладываемые и действующие в соответствии с режимом зон с особыми условиями использования.

Ограничения, действующие в границах ЗОУИТ, устанавливаются в части видов, предельных параметров, разрешенного использования зданий и сооружений, размещаемых или запрещенных к размещению в границах таких зон. Основной целью устанавливаемых ограничений является защита и охрана объектов, в отношении которых устанавливается зона. С даты установления или изменения границ ЗОУИТ на земельных участках строительство новых зданий и сооружений, не соответствующих требованиям ограничений, запрещается. Статьей 105 ЗК РФ [2] определен исчерпывающий перечень в составе 28 ЗОУИТ.

Возмещение правообладателям земельных участков, иных объектов недвижимости, публично-правовым образованиям убытков, причиненных ограничением их прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в соответствии со статьей 57.1 ЗК РФ [3]. Влияние устанавливаемых ограничений распространяется на потенциал и перспективу возможного строительства на земельных участках, попадающих в границу ЗОУИТ, продолжающих оставаться в собственности или на основании иных прав у прежних правообладателей.

Таким образом, накладываемые ограничения не оказывают негативного воздействия на экономический потенциал зданий и сооружений, попадающих в границы зоны с особыми условиями использования, если их реконструкция и снос не требуются. Компенсация в случаях их ликвидации уже учтена в рамках действующего законодательства. Ограничивающие требования отрицательно влияют на экономический потенциал непосредственно земельных участков.

Из п. 26 действующего Приказа Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" [4] следует, что при обработке информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих ГКО, необходимо учитывать полные сведения о характеристиках объектов, в том числе об ограничениях в использовании. Также, в приказе содержатся указания учитывать наличие ЗОУИТ как ценообразующего фактора (в количественном виде) для земельных участков, включаемых в модель оценки.

На примере г. Москвы рассмотрим процедуру оценки земельных участков с учетом фактора ЗОУИТ.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков отражены в актуальном Отчете №1/2024 «Об итогах государственной оценки земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2024 г.» [5].

Из Тома №4 Отчета [5] следует, что характер ограничений пользования земельным участком устанавливается отдельными нормативными актами, в связи с чем Коэффициент ЗОУИТ_2024 определяется индивидуально как отношение рыночной стоимости земельного участка, занятого охранной зоной, и земельного участка без охранной зоны, учитывая степень ограничения прав собственника на долю земельного участка, попадающей под ограничения.

Коэффициент ЗОУИТ_2024 для земельных участков по умолчанию принимается равным 1.0000.

Примеры применения указанного коэффициента можно увидеть в прилагаемой к Отчету «Сводной таблице обоснования моделей ЗУ», демонстрирующей обоснование выбора методов массовой оценки для сформированных групп земельных участков (таблица 1).

Таблица 1. Выписка обоснований расчетов кадастровой стоимости земельных участков различных подгрупп.

<p>1. Метод статистического (регрессионного) моделирования с использованием эталонного ЗУ</p>	<p>$УС_{\text{Эт.объекта}} = \exp(8.84627320478567 + -3.44606116307521E-05 * \text{метка}(\text{Расстояние до ближайшей ж/д станции, ж/д платформы, ж/д вокзала}_{2024}) + 0.000217960832053967 * \text{метка}(\text{Расстояние до ближайшей магистрали города, м.}_{2024}) + -2.92387254023104E-05 * \text{Расстояние до МКАД}_{2024} + 0.00373285827387182 * \text{метка}(\text{ФС Зона-Район (интегрированный)}_{2024}))$</p>	<p>$УПКС = УС_{\text{Эт.объекта}} * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8 * K9$</p>
<p>2. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (кадастровый район, субъект РФ) объектов недвижимости, отнесенных в подгруппы 2.1, 2.2</p>		<p>$УПКС = УПКС_{\text{среднее взвешенное по кадастровому кварталу, кадастровому району, субъекту РФ}} * K1 * K2$</p>

В приведенной таблице один из коэффициентов K_i – коэффициент $ЗОУИТ_{2024} = 1.0000$. Следуя приведенному в Отчете расчету, применение Коэффициента $ЗОУИТ_{2024}$ к модели оценки не оказывает влияния на итоговое значение кадастровой стоимости.

Таким образом, в настоящее время, на исследуемой территории г. Москвы, признание ограничений $ЗОУИТ$ ценообразующим фактором, на практике, при проведении государственной кадастровой оценки, никак не влияет на величину кадастровой стоимости земельных участков.

По результатам предварительного анализа всех категорий $ЗОУИТ$ был сделан вывод, что к объединяющему ограничению можно отнести ограничения, касающиеся осуществления строительства.

Различные категории ЗОУИТ обладают ограничениями в части прямого запрета на строительство или содержанием регламентированных предельных параметров и требований к проектируемому строительству.

Недвижимость считается выгодным вкладом из-за ее потенциала к росту стоимости, а также возможности получения пассивного дохода от сдачи в аренду или использования в иных коммерческих целях. Стоимость недвижимости может увеличиваться со временем, особенно в течение длительного периода, что защищает сбережения от инфляции. Таким образом, невозможность реализации земельного участка под строительство, способно привести к резкому падению экономического потенциала земельного участка.

Таким образом, существует необходимость определить и изучить единый параметр оценки влияния способного отразить общую картину оказываемого ЗОУИТ влияния на реализацию прав субъектов-правообладателей земельных участков. Подобная необходимость возникает из особенностей действующей системы проведения массовой государственной кадастровой оценки с применением единого коэффициента ЗОУИТ. Отсюда следует, что выбор единого параметра оценки влияния ЗОУИТ должен быть направлен на унифицированность применения методик оценки.

Исходя из вышеуказанной проблематики, предлагается использовать для оценки влияния ограничений, накладываемых ЗОУИТ параметр «степень застройки земельного участка», попадающего в границы ЗОУИТ.

Список литературы:

1. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ст. 3. Основные начала законодательства о налогах и сборах [Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 29.11.2024, с изм. от 21.01.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.02.2025)]. –Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст: электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/d03926665а6аf79635а902fe666се607ad1cdab0/
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации. Ст. 105. Недвижимые и движимые вещи [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 20.03.2025)]. –Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст: электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d470dcf99871701e9e113961d34f6671e43824c4/
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации. Ст. 57. Возмещение убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 20.03.2025)]. –Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст: электронный. – URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/b4e456065f45b7de0432b4eddb3d9b00db15787e/
4. Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 (ред. от 11.09.2024) "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421). – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст: электронный. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/

