УДК: 502.504

*Васильев Д.И.*

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЛИЯНИЯ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



## Определение влияния охранной зоны газораспределительных сетей на стоимость земельных участков

## Determination of the impact of the security zone of gas distribution networks on the value of land plots

**Васильев Дмитрий Игоревич**
обучающийся в магистратуре
кафедры «Землеустройство и кадастры»
СГАУ им. Н.И. Вавилова
гор. Саратов, Россия

**Vasiliev Dmitry Igorevich**
graduate student in a master`s degree
Department of «Land management and cadastres»
SGAU them. N.I. Vavilova
Saratov, Russia

***Аннотация.*** *Данная статья посвящена вопросам, связанным с влиянием обременений от расположения земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории. На примере 4 охранных зон газораспределительных сетей в пгт Анна Воронежской области определено уменьшение стоимости земельных участков, попавших в данные зоны. В ходе исследования было установлено число земельных участков, попадающих в границы установленных охранных зон, для которых необходимо провести корректировку стоимости.*

***Annotation.*** *This article is devoted to issues related to the impact of encumbrances from the location of land plots in zones with special conditions for the use of the territory. Using the example of 4 security zones of gas distribution networks in the village of Anna, Voronezh region, a decrease in the cost of land plots that fell into these zones was determined. The study identified the number of land plots that fall within the boundaries of the established buffer zones, for which it is necessary to adjust the cost.*

***Ключевые слова****: вид разрешенного использования, земельный участок, зона с особыми условиями использования территории, Воронежская область, кадастровая стоимость.*

***Keywords:*** *type of permitted use, land plot, zone with special conditions for the use of the territory, Voronezh region, cadastral value.*

АГРОФОРСАЙТ

**Введение.**

Одним из важных факторов, существенно влияющих на стоимость земельных участков, является наличие ограничений или обременений. Вопросы методов их расчёта достаточно освещаются в научной литературе и исследованиях [6,7], но при этом данный фактор недостаточно учитывается при подсчёте стоимости земельных участков. На текущем этапе развития земельно-имущественных отношений в России учёт обременений для расчёта рациональной рыночной и кадастровой стоимости земельных участков является важной задачей, обоснованной следующими факторами:

- в 2018 году в Земельном кодексе Российской Федерации в главе XIX был закреплён полный перечень территорий с особыми условиями использования территорий [1] (далее ЗОУИТ);
- нормативная база проведения государственной кадастровой оценки постоянно совершенствуется [4];
- осуществляется перевод на кадастровую стоимость объектов недвижимости для вычисления налоговой базы платежей в местные бюджеты [2].

Среди всех обременений (ограничений) в правовом отношении выделены отдельно ЗОУИТ, они могут быть установлены в границах территорий земельных участков. Соответственно наличие данной зоны ограничивает в эксплуатации земельные участки и следует рассчитывать стоимость данных участков путём снижения их стоимости пропорционально размерам части земельного участка, на которых распространяются обременения (ограничения) [6,9]. Данный расчёт обоснован тем, что наличие ЗОУИТ на земельных участках (далее ЗУ) ограничивает виды разрешенного использования на данных ЗУ.

Целью данного исследования является изучение вопроса влияния расположения земельных участков на территории с особыми условиями использования территории на стоимость этих участков.

Задачами исследования являются определение участков попадающих в границу охранных зон газораспределительных сетей, их площадей, занятых данными зонами, стоимости участков до и после учёта расположения на них зон и оценка общего влияния расположения зоны на стоимость участков в целом.

**Материалы и методы исследования.**

В качестве основных методов исследования применены метод измерения для определения площади участков, занятых ЗОУИТ, метод сравнения стоимости для установления потери стоимости от расположения ЗОУИТ на ЗУ и метод абстрагирования от свойств земельных участков и приведения их свойств к одному массиву данных: их стоимости и площади.

В качестве материалов исследования выступают данные, полученные из открытого источника «Публичная кадастровая карта», расположенные на сайте pkk.rosreestr.ru.

Рассмотрены различные научные работы и нормативно-правовая база Российской Федерации [1-10].

**Основная часть. Результаты исследования.**

В данной статье рассмотрено влияние устанавливаемой охранной зоны газораспределительной сети объекта «сооружение - газорегуляторный пункт пгт Анна Воронежской области» на стоимость земельных участков, располагающихся на

АГРОФОРСАЙТ

территории пгт Анна Аннинского района Воронежской области, на которых такая зона располагается.

ЗОУИТ «сооружение - газорегуляторный пункт пгт Анна Воронежской области» представляет собой полосу отвода шириной 4 метра согласно Постановлению Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» [3] и длиной 2,7 километра, проходящая через пгт Анна. На данный момент у зоны нет номера, так как проводятся работы по её установлению. Расположение зоны на территории пгт Анна согласно кадастровым данным показано на рисунке 1.

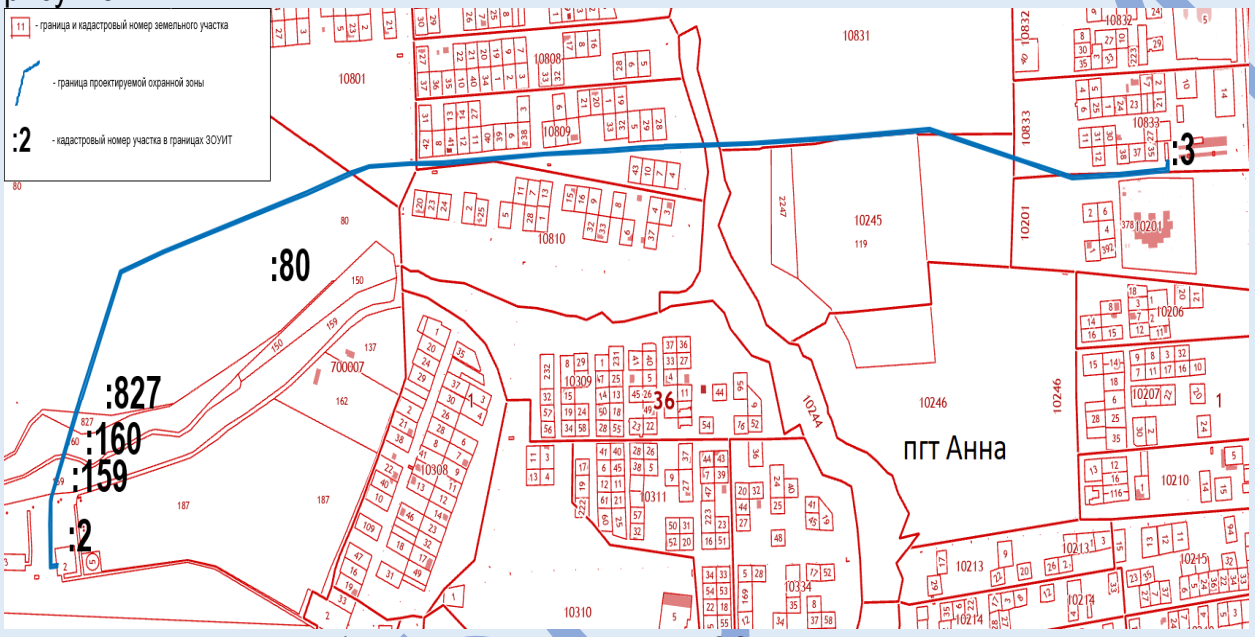


Рисунок 1 – Расположение границ ЗОУИТ на территории пгт Анна

Исходя из правил охраны газораспределительных сетей в границе ЗОУИТ запрещено строительство объектов жилого и производственного значения, также запрещается сельскохозяйственная обработка земли на глубину более 0,3 метра. Согласно этому полная площадь участков попадающих в границы ЗОУИТ не может быть использована по этой причине. У участков, которые пересекаются с границами ЗОУИТ, согласно сведениям из публичной кадастровой карты, были следующие виды разрешенного использования:

–Для сельскохозяйственного производства

–Под объекты инженерного оборудования газоснабжения

–Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

После изучения ЗОУИТ и участков которые находятся на её границах посредством инструментов кадастровой карты были определены номера участков, их основные характеристики (площадь и кадастровая стоимость), а также были определены площади частей ЗУ пересекаемых границами ЗОУИТ «сооружение - газорегуляторный пункт пгт Анна Воронежской области». После получения сведений был произведён расчёт процентов долей ЗУ, занятых охранной зоной. Данные о кадастровых номерах, видах разрешенного использования, кадастровой стоимости, площади и доле площади, отведённой под охранную зону, приведены в таблице 1.

АГРОФОРСАЙТ

Таблица 1 – Земельные участки, пересекающие границу охранной зоны

| Кадастровый номер | Вид разрешенного использования | Кадастровая стоимость, руб. | Площадь, м2 | Доля площади под охранной зоной, % |
|---|---|---|---|---|
| 36:01:0000000:827 | Для сельскохозяйственного производства | 6746331,60 | 906765,00 | 0,013% |
| 36:01:0010833:3 | Под объекты инженерного оборудования газоснабжения | 217564,20 | 180,00 | 1,111% |
| 36:01:0700007:159 | Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства | 383591,52 | 51558,00 | 0,456% |
| 36:01:0700007:160 | Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства | 301766,40 | 40560,00 | 0,451% |
| 36:01:0700007:2 | - | 25754,25 | 4479,00 | 0,089% |
| 36:01:0700007:80 | - | 31786480,00 | 2751606,55 | 0,098% |

Источник: разработано автором

В среднем доля площади участков под ЗОУИТ доходит до 0,5 процентов, что не так много, наибольшее значение же значение равняется 1,12 %. Далее в работе будут показаны участки и с наибольшим числом перекрываемой площади ЗУ, которое уже затем в свою очередь оказывает большее влияние на стоимость участков.

Для проведения расчёта упущенной выгоды от использования участков, показанных в таблице 1, было решено принять их кадастровую стоимость как наиболее приближённой к рыночной [5]. Исходя из этого стоимость участков с учётом ограничений в их использовании рассчитывалась по формуле:

$$V_{зу} = V_{кад}\frac{100\% - P_{ОЗ\%}}{100\%}$$

где $P_{ОЗ\%}$ – доля площади земельного участка, занятая охранной зоной, %; $V_{КАД}$ – кадастровая стоимость земельного участка, руб. Таким образом стоимость земельного участка с кадастровым номером 36:01:0000000:827 с учётом ограничений будет составлять:

$$V_{зу:827} = V_{кад:827}\frac{100\% - P_{ОЗ\%:827}}{100\%} = 6746331{,}60\frac{100\% - 0{,}013\%}{100\%} = 6745468{,}56\ (руб.)$$

Таким образом, минимальная доля площади ЗУ под номером 36:01:0000000:827, попавшего в границу ЗОУИТ «сооружение - газорегуляторный пункт пгт Анна Воронежской области» составляет 0,013% процентов от его общей площади, а максимальная площадь ЗУ 36:01:0010833:3 занимаемая границами ЗОУИТ получается равной 1,12%, в среднем охранная зона занимает 0,1 % от площади шести земельных участок, представленных в таблице 1. Это можно объяснить тем, что зона попадает на границы участков лишь частично и их площади несоразмерно больше, чем площадь ограничиваемого участка охранной зоны.

Пересчёт данных о стоимости участков, попавших в охранную зону показан в таблице 2.



АГРОФОРСАЙТ

Таблица 2 – Перерасчёт стоимости ЗУ, пересекаемых границей ЗОУИТ

| Кадастровый номер земельного участка | Доля обременения в площади участка, % | Стоимость с учетом обременений, руб. |
|---|---|---|
| 36:01:0000000:827 | 0,013% | 6745468,56 |
| 36:01:0010833:3 | 1,111% | 215146,82 |
| 36:01:0700007:159 | 0,456% | 381843,12 |
| 36:01:0700007:160 | 0,451% | 300404,88 |
| 36:01:0700007:2 | 0,089% | 25731,25 |
| 36:01:0700007:80 | 0,098% | 31755255,02 |

Источник: разработано автором



Наиболее всего ограничения повлияли на стоимость участка 36:01:0700007:80, разница между скорректированной стоимостью и после установки ограничений составляет 31224,98 рублей, общая перерасчёта составила 37638,32 рублей.

Также необходимо учитывать тот факт, что наличие охранной зоны объекта газораспределительной свидетельствует и о наличии систем газификации территории, на которой он располагается. Стоимость участков на территории которой уже проведена разводка систем газификации возрастает, особенно это заметно на участках, предназначенных под застройку. Возрастание стоимости обусловлено отсутствием необходимости осуществления ряда работ по подведению указанных коммуникаций к участку: инженерных изысканий, обновления имеющегося планового материала, проектирования, земляных работ, проведения процедуры отвода и других [8,10]. Поэтому наличие на земельном участке или в непосредственной близости от него газораспределительной сети может увеличивать его стоимость на 5–25 % [9].

Также на территории пгт Анна находятся ещё более 100 различных зон с особыми условиями использования территорий. Для примера рассмотрим 3 охранных зоны инженерных коммуникаций под номерами 36:01-6.327, 36:01-6.397, 36:01-6.474. Все сведения о данных зонах брались из открытого источника «Публичная кадастровая карта». В пределах границ данных охранных зон находилось ещё 296 земельных участков с различными видами разрешённого использования. У всех участков сведения зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и представлены на кадастровой карте. Расчёт скорректированной стоимости участок относительно их частей попавших по ограничения (обременения) от зон, показан в таблице 3.

Таблица 3 – Перерасчёт стоимости ЗУ, пересекаемых границами 4 ЗОУИТ

| № п/п | № охранной зоны в реестре границ | Наименование зоны | Количество земельных участков, попадающих в охранную зону | Стоимость обременения, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Устанавливаемая охранная зона | Охранная зона сооружения: "сооружение - газорегуляторный пункт пгт Анна Воронежской области" | 6 | 37638,31853 |
| 2 | 36:01-6.327 | Охранная зона инженерных коммуникаций | 23 | 1307678,41 |
| 3 | 36:01-6.397 | Охранная зона инженерных коммуникаций | 27 | 1490753,387 |
| 4 | 36:01-6.474 | Охранная зона инженерных коммуникаций | 240 | 10461427,28 |
| | | | Сумма: | 13297497,39 |

АГРОФОРСАЙТ

Источник: разработано автором

Наибольшее число земельных участков попадает в зону под номером 36:01-6.474, в ней и получаются значительные показатели по потере стоимости участков, происходит удешевление 240 участков в целом на сумму 10461427,28 рублей.

**Выводы.**

Исходя из представленного выше, можно сделать вывод о том, что ЗОУИТ могут оказывать значительное влияние на стоимость пересекаемых земельных участков. Так зона под номером 36:01-6.474 оказала влияние на стоимость 240 участков в размере 10 млн. рублей. В то время как устанавливаемая зона «сооружение - газорегуляторный пункт пгт Анна Воронежской области» всего проходит через 6 участков и снижает стоимость всего на 37 тысяч рублей. Общая сумма перерасчёта на 4 зоны составляет 13 млн. рублей. Всего же сумма “потерь” зависит от количества участков, которые зона пересекает и площади перекрытия зоны и участка. В заключение хочется указать что для более справедливой оценки стоимости необходимо учитывать все зоны, в которые попадает данный земельный участок, ведь они все так или иначе ограничивают его виды разрешенного использования. Так на территории пгт Анна зарегистрировано более 100 ЗОУИТ, а работы по установлению границ зон и земельных участков с последующим их внесение в ФГИС ЕГРН не закончены и все ещё проводятся на текущий момент.



**Список литературы**


1. Земельный кодекс Российской Федерации часть [Электронный ресурс] : Федеральный закон РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. – Режим доступа: http://www.consultant.ru (дата обращения 20.12.20)
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 [Электронный ресурс] : Федеральный закон РФ № 117-ФЗ от 19.07.2000 г. – Режим доступа: http://www.consultant.ru (дата обращения 20.12.20)
3. Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей [Электронный ресурс] : Постановление правительства РФ № 878 от 20.11.2000 г. – Режим доступа: http://www.consultant.ru (дата обращения 20.12.20)
4. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : Приказ Минэкономразвития России № 358 от 07.06.2016 г. – Режим доступа: http://www.consultant.ru (дата обращения 20.12.20)
5. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости [Электронный ресурс] : Федеральный стандарт оценки № 4 от 22.10.2010 г. – Режим доступа: http://www.consultant.ru (дата обращения 20.12.20)
6. Бакулина, А.А. Методологические основы оценки стоимости объектов собственности с учетом их обременения [Текст]: автореф. дисс. на соискание ученой степени д-ра экон. наук / А.А. Бакулина. – М, 2016. – 395с.
7. Быкова, Е.Н., Бутина, В.В. Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом обременений в их использовании [Текст]/ Е.Н. Быкова// Инженерный вестник Дона. – 2014.- №2. – С.1-15.
8. Васильев, Г.Г., Сенцов, С.И., Ковалева, Т.Н. Отвод земель субъектам естественных монополий для строительства и реконструкции объектов трубопроводного транспорта газа [Текст]/ Г.Г. Васильев// Газовая промышленность. – 2018.- №8. – С.78-85.
9. Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом : научно-практическое издание / В.А. Вольнова. — Новосибирск : ФГБОУ ВО «СГУВТ», 2015. — 54 с. — ISBN 978-5-8119-0625-3. — Текст : электронный // Сибирский оценщик [сайт]. — URL: http://www.sibocenka.com/publikatsii/pubiik/%D0%91%D1%80%D0%BE%D1%88%D1%8E%D1%80%D0%B0%20%D0%9E%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80%20%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BA.pdf (дата обращения: 21.12.2020)
10. Ковалева, Т.Н., Ковалев, А.Н., Сенцов, С.И. Обновление инженерно-топографических планов с целью приведения отображаемой на них информации в соответствие с современным состоянием местности и застройки при инженерных изысканиях для строительства [Текст]/ Т.Н. Ковалева// Труды Российского государственного университета нефти и газа им. И.М. Губкина. – 2018.- №3. – С.98-111.


**References**


1. The Land Code of the Russian Federation, part [Electronic resource]: Federal Law of the Russian Federation No. 136-FZ of 25.10.2001 - Access mode: http://www.consultant.ru (date of access 20.12.20)
2. Tax Code of the Russian Federation, Part 2 [Electronic resource]: Federal Law of the Russian Federation No. 117-FZ of 07.19.2000 - Access mode: http://www.consultant.ru (date of circulation 12.20.20)
3. On the approval of the Rules for the protection of gas distribution networks [Electronic resource]: Decree of the


АГРОФОРСАЙТ

Government of the Russian Federation No. 878 of 20.11.2000 - Access mode: http://www.consultant.ru (date of circulation 12.20.20)

4. On the approval of guidelines on the state cadastral valuation [Electronic resource]: Order of the Ministry of Economic Development of Russia No. 358 dated 06/07/2016 - Access mode: http://www.consultant.ru (date of circulation 12/20/20)
5. Determination of the cadastral value of real estate objects [Electronic resource]: Federal valuation standard No. 4 dated October 22, 2010 - Access mode: http://www.consultant.ru (date of circulation 12/20/20)
6. Bakulina, A.A. Methodological foundations for assessing the value of property objects, taking into account their encumbrances [Text]: author. diss. for the degree of Doctor of Economics. sciences / A.A. Bakulin. - M, 2016 .-- 395s.
7. Bykova, E.N., Butina, V.V. Determination of the cadastral value of agricultural land taking into account encumbrances in their use [Text] / E.N. Bykova // Engineering Bulletin of the Don. - 2014.- No. 2. - S. 1-15.
8. Vasiliev, G.G., Sentsov, S.I., Kovaleva, T.N. Allocation of land to subjects of natural monopolies for the construction and reconstruction of gas pipeline transport facilities [Text] / G.G. Vasiliev // Gas Industry. - 2018.- No. 8. - S. 78-85.
9. Volnova V.A. Review of options for calculating adjustments when assessing real estate using a comparative approach: scientific and practical publication / V.A. Volnova. - Novosibirsk: FGBOU VO "SGUVT", 2015. - 54 p. - ISBN 978-5-8119-0625-3. - Text: electronic // Siberian appraiser [site]. - URL: http://www.sibocenka.com/publikatsii/pubiik/%D0%91%D1%80%D0%BE%D1%88%D1%8E%D1%80%D0%B0%20%D0% 9E% D0% B1% D0% B7% D0% BE% D1% 80% 20% D0% B2% D0% B0% D1% 80% D0% B8% D0% B0% D0% BD% D1% 82% D0% BE% D0% B2% 20% D0% BA% D0% BE% D1% 80% D1% 80% D0% B5% D0% BA% D1% 82% D0% B8% D1% 80% D0% BE% D0% B2% D0% BE% D0% BA.pdf (date accessed: 21.12.2020)
10. Kovaleva, T.N., Kovalev, A.N., Sentsov, S.I. Updating engineering-topographic plans in order to bring the information displayed on them in line with the current state of the area and development during engineering surveys for construction [Text] / T.N. Kovalev // Proceedings of the Russian State University of Oil and Gas. THEM. Gubkin. - 2018.- No. 3. - S.98-111.



АГРОФОРСАЙТ