



Разработка классификации зон с особыми условиями использования территорий как фактора формирования рыночной и кадастровой стоимости земельных участков

Скатов М.А., Президент СРО СОЮЗ «Федерация Специалистов Оценщиков», аспирант Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, Москва, Россия

Аннотация. Рассмотрена проблематика классификации зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) в целях оценки рыночной и кадастровой стоимости земельных участков. Учет ЗОУИТ как фактора стоимости является сложным видом оценки, как в связи с относительно ограниченным количеством рыночных данных, так и с экономико-правовой разнородностью ограничений в различных видах ЗОУИТ. Проанализирован общий перечень ЗОУИТ, установленный Градостроительным кодексом, и определена необходимость введения дополнительной классификации, объединяющей ЗОУИТ в относительно однородные группы, сходные по регулированию и характеру воздействия на рыночную и кадастровую стоимость. Итоговая авторская классификация не повторяет существующие классификации, разработанные в российской практике, и коррелирует с зарубежными исследованиями, что позволяет на высоком уровне обобщения проводить аналогии с международной практикой аналогичных публично-правовых ограничений. Проведенное исследование также демонстрирует необходимость проведения специализированных, узких исследований по различным видам ЗОУИТ.

Ключевые слова: рыночная и кадастровая оценка, земельные участки, оценка обременений, классификация зон с особыми условиями использования территории

Development of a classification of zones with special conditions for the use of territories as a factor in the formation of the market and cadastral value of land plots

Skatov M.A., President of the SRO UNION «Federation of Appraisers Specialists»,
Postgraduate student of Financial University under the Government of the Russian
Federation, Moscow, Russia

Annotation. The problems of classification of zones with special conditions for the use of territories (ZOUIT) in order to assess the market and cadastral value of land plots were considered. Accounting for ZOUIT as a cost factor is a complex type of valuation, both due to the relatively limited amount of market data and the economic and legal heterogeneity of restrictions in various types of ZOUIT. The general list of ZOUIT established by the Urban Planning Code was analyzed, and the need to introduce an additional classification combining ZOUIT into relatively homogeneous groups similar in regulation and nature of impact on market and cadastral values was determined. The final author's classification does not repeat the existing classifications developed in Russian practice, and correlates with foreign studies, which allows at a high level of generalization to draw analogies with the international practice of similar public law restrictions. The study also demonstrates the need for specialized, narrow studies on various types of ZOUIT.

Key words: market and cadastral valuation, land plots, assessment of encumbrances, classification of zones with special conditions for the use of the territory

Полнота и характеристики прав на недвижимое имущество являются (наряду с физическими и финансово-экономическими параметрами объектов недвижимости) существенными параметрами, оказывающими влияние на рыночную и кадастровую стоимость недвижимости.

В этой связи целесообразно учесть, что в соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности, как наиболее полный набор вещных прав, базируется на триединстве прав владения,

пользования и распоряжения имуществом. При этом в п. 2 статьи 209 указывается, что «владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц» [1]. Из приведенного видно, что уже на уровне определения права собственности заложена идея о наличии возможных ограничений правомочия собственника в соответствии с интересами третьих лиц и более общих (не частных, но публичных интересов). Это, в свою очередь, может оказывать влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости, так как накладывает ограничения на возможности собственника при реализации прав, составляющих право собственности (владение, пользование, распоряжение).

Необходимо также отметить, что термины «ограничения» и «обременения» часто используются как синонимы, что может не только создавать неопределенность при их трактовке, но и затруднять оценку соответствующих прав.

В частности, как в своем исследовании отмечает В.А. Микрюков, «аргументация сторонников признания терминов ограничения и обременения синонимичными достаточно сильна, ибо на тождество обозначаемых ими явлений в некоторых случаях указывает законодатель. Однако необходимо разграничивать ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав, так как социальная и юридическая природа их различна, эти понятия не равны по юридическому значению, форме, и последствиям» [2].

В законодательстве и в академических исследованиях присутствуют как случаи использования этих терминов и в качестве синонимов, так и в качестве отдельных понятий:

- ЗК РФ (например, в статьях 37, 38.1) различает понятия обременения земельного участка и ограничения его использования [3].

- Статья 274 Гражданского кодекса Российской Федерации говорит об «обременении земельного участка сервитутом» [4].

- Статья 36 Жилищного кодекса РФ [5] устанавливает возможность обременения земельного участка правом ограниченного пользования другими лицами.

- В Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не было проведено различия между ограничениями и обременениями, под которыми понималось «наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других)» [6].

В академических исследованиях также присутствует различная трактовка понятий «ограничения» и «обременения», в частности:

- В.П. Камышанский трактует данные понятия таким образом, что обременения являются правами третьих лиц на имущество собственника, в то время как ограничения являются своего рода ответной реакцией на обременения [7].

- А.Н. Лужина отмечает, что ограничения не создают новых прав, а обеспечивают возможность субъектов использовать уже имеющиеся права, в то время как обременения представляют собой дополнительное бремя по содержанию объекта недвижимого имущества и пользованию, установленное в предусмотренном законом порядке или в форме дополнительных обязанностей правообладателя [8].

- А.А. Савельев также придерживается позиции, что ограничения и обременения целесообразно разделять, указывая, что в случае установления ограничений собственник стеснен в возможности осуществлять свое

субъективное право, как в целом, так и в отношении определенных правомочий. Обременения права собственности, являясь элементом правомочия распоряжения, выступают объективной манифестацией осуществления такого правомочия [9].

- С.П. Гришаев указывает, что общим для ограничений и обременений является «право следования», которое определяется тем, что при осуществлении перехода прав на объект недвижимости переходит и соответствующее ограничение (обременение), независимо от того, есть ли положение в договоре о переходе прав, которое предусматривало бы такой переход [10].

- М.И. Васильева указывает, что с позиций правового положения хозяйствующего субъекта – носителя вещных прав на природные объекты ограничения означают невозможность или «урезанный» характер пользования природными объектами и ведения хозяйственной деятельности, а обременения – необходимость претерпевать неудобства, связанные с дополнительной нагрузкой на соответствующие объекты. В этом смысле, например, установление сервитута имеет обременительный характер, а включение участков территорий в охранные зоны – ограничительный [11].

- А.П. Ревякин полагает, что ограничения не порождают самостоятельных прав, а представляют собой меру должного поведения субъекта – обладателя определенных прав в интересах общества в целом, в отдельных случаях – и в пользу отдельных субъектов правоотношений [122].

Существуют и иные трактовки, которые предполагают, что обременение и ограничение являются синонимами и различаются контекстом их использования, то есть когда речь идет о правах, то они ограничиваются, а когда об имуществе – оно обременяется.

В контексте рыночной оценки вопрос разделения понятий «обременение» и «ограничение» также является существенным, так как даже исходя из приведенного набора трактовок юридического содержания этих понятий, следует возможность более точной оценки обременения по сравнению с

ограничением. Так, к примеру, наличие обременения, связанного с дополнительным бременем содержания имущества (и соответственно расходами) может быть учтено при рыночной оценке недвижимого путем дисконтирования соответствующих расходов / упущенных доходов (либо сравнения двух вариантов денежных потоков с обременением и без него) и внесение соответствующих корректировок в расчет рыночной стоимости.

По сравнению с обременением, ограничение является более сложным с точки зрения оценки уже в силу того, что имеет менее определенный характер и далеко не всегда может быть сведено к оценке дополнительного бремени содержания имущества. В связи с этим спектр инструментов и данных для осуществления оценки может быть более ограниченным (к примеру – сравнительный подход аналогичных земельных участков, различающихся наличием и отсутствием соответствующих целям оценки ограничений, либо оценка рыночной стоимости при наилучшем использовании земельного участка при наличии ограничения и без него).

Помимо этого, предметом ограничения права может быть как индивидуально определенный земельный участок, так и неопределенный круг земельных участков либо земель. При этом если говорить об обременениях прав, то таковыми являются обязанности собственника, которые последний принимает на себя, поскольку на основании соглашений позволяет иным лицам каким-либо образом пользоваться своим имуществом, ограничивая, таким образом, право владения, пользования либо распоряжения имуществом, либо на договорном основании ограничивая иное свое правомочие, как собственника имущества.

Таким образом, обременение права всегда влечет за собой права третьего лица в отношении земельного участка и не существует обременения вообще, есть обременение в пользу какого-либо субъекта права. В связи с последним, обременение может быть самостоятельным объектом оценки, в том числе и в силу того, что теоретически может представлять собой отдельный объект рыночного оборота и ценообразования, в то время как ограничение – скорее нет. Последнее дополнительно обосновывает необходимость применения

инструментария оценки, который может отличаться от применяемого при оценке обременений, при которых в явном виде возможно определение соответствующего дополнительного бремени содержания имущества.

Дополнительные сложности при рыночной оценке земельных участков являющихся объектами ограничений могут быть связаны с тем, что цели установления ограничений могут быть достаточно разнообразны, что может потребовать создание их дополнительной классификации в целях более точного определения их основного содержания.

В частности, ограничения, введенные в Градостроительном Кодексе Российской Федерации [13] не предусматривают единого определения зон с особыми условиями использования территорий. По сути, их определение осуществляется непрямым способом – через определение целей установления соответствующих ограничений на право пользования, владения и распоряжения земельными участками и определение последствий наложения соответствующих ограничений. Напомним, что в соответствии со статьей 104 ЗК РФ, «цели установления зон с особыми условиями использования территорий могут следующими:

- 1) защита жизни и здоровья граждан;
- 2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
- 3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия;
- 4) охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
- 5) обеспечение обороны страны и безопасности государства» [14]

Последствия установления ограничений определены в п. 2 ст. 104 ЗК РФ и более подробно – в статье 107 ЗК РФ. В частности, в соответствии с п. 2 ст. 104 ЗК РФ:

«В целях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий» [15].

Отсылочные нормы (законы о недрах, воздушное и водное законодательство) призваны уточнять определения, содержащиеся в ЗК РФ в части определения границ распространения ограничений, однако в наиболее широком варианте толкования они предусматривают ограничения на все, что находится над и под поверхностью земель, что может являться существенным ограничением для девелопмента земельных участков с точки зрения вариантов их возможного использования. В частности, такие ограничения наиболее существенны при проведении анализа наилучшего использования земельных участков, являющегося базисом определения рыночной стоимости недвижимости [16], а значит, могут являться и материальным фактором, оказывающим существенное влияние на рыночную стоимость. При прочих равных условиях, такие ограничения являются наиболее существенными при наличии заметного нереализованного потенциала девелопмента земельных участков (к примеру, незастроенных земельных участков в активном рыночном окружении).

Ст. 107 ЗК РФ уточняет характер ограничений, в частности: «со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территорий на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям

использования земельных участков, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям...» [17]. Параметры ограничений, их границы и виды разрешенного использования должны, таким образом, быть предусмотрены решением об установлении соответствующих зон, которое очевидным образом должно учитывать вид устанавливаемой зоны.

В пп. 2-17 ст. 207 освещаются основные вопросы связанные с реализацией ограничений: установление зон, порядок определения возмещения правообладателю, изменение видов разрешенного использования и пр., однако они не содержат конкретных параметров налагаемых ограничений – предполагается, что они определяются решением об установлении зон с особыми условиями использования территорий, которое помимо прочего должно содержать и отсылочные нормы (к законам о недрах, воздушному и водному законодательству в соответствии со статьей 107 ЗК РФ).

Учитывая разнообразный характер видов зон с особыми условиями использования территорий (ст. 105 ЗК РФ предусматривает 28 возможных видов ЗОУИТ), широким является и возможный набор отсылочных норм и конкретных параметров. При этом с учетом того, что ЗК РФ не предусматривает однозначного сопоставления целей установления зон с особыми условиями использования территорий и их видов (каждому виду ЗОУИТ может соответствовать несколько целей их установления и наоборот), их возможная классификация не может быть произведена исключительно на основе цели их установления. Для этих целей необходим их более содержательный анализ. Поэтому нами предлагается использовать отдельную классификацию, отчасти коррелирующую с целями установления соответствующих зон, отчасти – в соответствии с признаками, существенно отличающими их друг от друга. В частности, предлагается выделять, по меньшей мере, 5 следующих групп:

- Зоны, связанные с действием природных факторов;

- Зоны охраны окружающей среды;
- Охранные зоны объектов инфраструктуры;
- Охранные и защитные зоны объектов культурного наследия;
- Специальные зоны.

Сопоставление типов ЗОУИТ и их укрупненной классификации приведены в табл. 1.

Таблица 1

Укрупненная классификация зон по признаку целей установления особых условий использования территорий

Классификация	Вид ЗОУИТ / комментарии
Зоны, связанные с действием природных факторов	<p>17) зоны затопления и подтопления; Законодатель предусмотрел только зоны затопления и подтопления, но негативное действие природных факторов может быть шире и помимо прочего может включать иные зоны, потенциально оказывающие существенное влияние на рыночную (и кадастровую стоимость объектов):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Зоны схода лавин и селей; • Особые сейсмические зоны; • Аномальные магнитные зоны. <p>Таким образом, состав зон связанных с систематическим негативным влиянием природных факторов не является исчерпывающим и может при необходимости дополняться.</p>
Охрана окружающей среды	<p>11) охранный участок особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);</p> <p>12) охранный участок стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;</p> <p>13) водоохранная зона; (в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N 445-ФЗ)</p> <p>14) прибрежная защитная полоса;</p> <p>15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;</p> <p>16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;</p> <p>18) санитарно-защитная зона;</p> <p>23) рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал; (пп. 23 в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N 445-ФЗ)</p> <p>24) рыбохозяйственная заповедная зона;</p>
Охранные зоны объектов инфраструктуры	<p>25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);</p> <p>26) охранный участок гидроэнергетического объекта;</p> <p>27) охранный участок объектов инфраструктуры метрополитена;</p> <p>28) охранный участок тепловых сетей.</p>

Классификация	Вид ЗОУИТ / комментарий
	3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
	4) охранная зона железных дорог;
	5) придорожные полосы автомобильных дорог;
	6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
	7) охранная зона линий и сооружений связи;
	8) приаэродромная территория;
Охранные и защитные зоны объектов культурного наследия	1) зоны охраны объектов культурного наследия;
	2) защитная зона объекта культурного наследия;
Специальные зоны	10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
	19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
	20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
	21) зона наблюдения;
	22) зона безопасности с особым правовым режимом;
	9) зона охраняемого объекта;

Источник: анализ автора

Необходимость введения дополнительной классификации диктуется не только и не столько юридическими различиями типов ЗОУИТ, сколько возможным характером влияния на рыночную стоимость и возможным наличием конкретных объектов и прав (и соответственно правообладателей – «зоуитариев» [18]), с которыми связаны вводимые ограничения. Например, установление зон затопления и подтопления не связано с наличием конкретных объектов (и правообладателей) в окружении объекта. Влияние последних потенциально распространяется на все участки, попадающие в соответствующую зону, а возмещение возможных убытков от введения соответствующей зоны связано скорее с вероятностью возникновения паводков и сопутствующего ущерба имуществу, нежели непосредственно с фактом установления ЗОУИТ.

С другой стороны, установление охранных зон объектов инфраструктуры оказывают существенное влияние как на существующие постройки (существует судебная практика, как о необходимости сноса построек, так и по возмещению

соответствующих убытков), так и на возможности застройки (к примеру, ограничение разрешенных видов использования, необходимость проведения дополнительных мероприятий и пр.). Кроме того, как правило, присутствует субъект – «зоуитарий» (собственник или эксплуатант объекта недвижимости – в отношении которого установлен ЗОУИТ), что существенно отличает данный вид ЗОУИТ от зон, связанных с действием природных факторов, где субъект – «зоуитарий» отсутствует по определению.

Исходя из вышеуказанного, дополнительная классификация необходима, в том числе и с учетом того, что сложно говорить об оценке применительно к ЗОУИТ вообще, учитывая их существенное разнообразие, что в свою очередь требует более точной как юридической экспертизы ограничений, так и учета сопутствующих факторов влияния на рыночную стоимость недвижимости.

Библиографический список:

1. Консультант Плюс, URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/9bc79ae09d078798e7a4ee4647ac9ea495da9fa0/
2. Микрюков В.А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав. Атофреферат дисс... на соискание степени канд. юрид. наук. Пермь, 2004. С. 12.
3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ // СЗ РФ, 2005, №1 (часть 1), ст. 14.
6. п. 3 ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (положение утратило силу) // СЗ РФ, 1997, № 30, ст. 3594.
7. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. Элиста: АПП «Джангар», 1999. С. 133 – 217.

8. Лужина А.Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество // Российский судья. 2006. № 8. СПС КонсультантПлюс
9. Савельев А.А. О пределах ограничений и обременений права собственности // Юрист. 2007 №1. СПС КонсультантПлюс
10. Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.
11. Васильева М.И. Правовое регулирование публичных экологических интересов: региональный аспект. Государство и право на рубеже веков / Отв. ред. И.А. Иконицкая. М., 2001. 306 с.
12. Ревякин А.П.. Ограничения прав на земельные участки в публичных интересах. Дисс... на соискание степени канд. юрид. наук. Санкт-Петербург, 20. С. 12..
13. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, п. 4 ст. 1
14. Ст. 104, Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023)
15. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ, ст. 104, п. 2
16. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (ред. от 14.04.2022) «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/d0c8c29e7b6e4c28e17ecab32c14ecf54ad27037/
17. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.08.2023), ст. 107
18. Когда владельцам заводов придется заплатить за снос жилых домов по соседству URL: <https://pro.rbc.ru/demo/639ae2209a794739669b4a76>

References:

1. Consultant Plus, URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/9bc79ae09d078798e7a4ee4647ac9ea495da9fa0/
2. Mikryukov V.A. Restrictions and encumbrances of property rights and other civil rights. Abstract of a dissertation... for a candidate's degree. legal Sci. Perm, 2004. P. 12.
3. «Land Code of the Russian Federation» dated October 25, 2001 № 136-FZ (as amended on August 4, 2023) (with amendments and additions, entered into force from October 1, 2023)
4. Civil Code of the Russian Federation (part one) dated November 30, 1994 № 51-FZ // SZ RF, 12/05/1994, № 32, Art. 3301.
5. Housing Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 № 188-FZ // SZ RF, 2005, № 1 (part 1), art. 14.
6. clause 3 art. 1 of the Federal Law of July 21, 1997 No. 122-FZ “On state registration of rights to real estate and transactions with it” (the provision has lost force) // SZ RF, 1997, № 30, Art. 3594.
7. Kamyshansky V.P. Ownership of real estate: issues of restrictions. Elista: APP «Dzhangar», 1999. pp. 133 – 217.
8. Luzhina A.N. Restrictions and encumbrances of rights to real estate // Russian Judge. 2006. № 8. SPS ConsultantPlus
9. Savelyev A.A. On the limits of restrictions and encumbrances of property rights // Lawyer. 2007 № 1. SPS ConsultantPlus
10. Grishaev S.P. Commentary on the Federal Law of July 21, 1997 № 122-FZ «On state registration of rights to real estate and transactions with it» (article-by-article) // SPS ConsultantPlus.
11. Vasilyeva M.I. Legal regulation of public environmental interests: regional aspect. State and law at the turn of the century / Rep. ed. I.A. Ikonitskaya. M., 2001. 306 p.
12. Revyakin A.P. Restrictions on rights to land plots in the public interest. Diss... for a candidate's degree. legal Sci. St. Petersburg, 20. S. 12..

13. Town Planning Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 № 190-FZ, clause 4 of Art. 1

14. Art. 104, Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 № 136-FZ (as amended on August 4, 2023) (as amended and supplemented, entered into force from October 1, 2023)

15. Town Planning Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 № 190-FZ, art. 104, paragraph 2

16. Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated September 25, 2014 № 611 (as amended on April 14, 2022) “On approval of the Federal Valuation Standard «Real Estate Valuation (FSO № 7)» URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/d0c8c29e7b6e4c28e17ecab32c14ecf54ad27037/

17. «Land Code of the Russian Federation» dated October 25, 2001 № 136-FZ (as amended on August 4, 2023) (as amended and supplemented, entered into force on August 15, 2023), art. 107

18. When factory owners will have to pay for the demolition of residential buildings in the neighborhood URL: <https://pro.rbc.ru/demo/639ae2209a794739669b4a76>

Для цитирования: Скатов М.А., Разработка классификации зон с особыми условиями использования территорий как фактора формирования рыночной и кадастровой стоимости земельных участков / Российский экономический интернет-журнал. – 2023. – № 4. URL:

© Скатов М.А., Российский экономический интернет-журнал 2023, № 4