

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ: ОГРАНИЧЕНИЯ И «ПРАВДА ЖИЗНИ» В ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

КРУГЛЯКОВА ВИКТОРИЯ МАРКОВНА

д.э.н., вице-президент Ассоциации «Русское общество оценщиков»,
генеральный директор ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»,
Профессор НИУ МГСУ и ВГТУ

Понятие «Зоны с особыми условиями использования территорий» (ЗООУИТ)



**ФИНКОН
ЭКСПЕРТ**

НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
КОМПАНИЯ





Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ) –

охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. *(СТ.1 ГрК РФ от 29.12.2004 N190-ФЗ (ред. от 30.01.2026))*

Под **ЗООУИТ** можно понимать территории, в границах которых в публично-значимых целях устанавливаются ограничения использования земельных участков, направленные на охрану определённых объектов капитального строительства, территорий, природных объектов либо обеспечение безопасной эксплуатации определённых объектов в целях защиты жизни, здоровья граждан. *(Юридический справочник застройщика 2025, Качкин и Партнеры)*

ЗК РФ Глава XIX. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

(введена Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ)

Статья 104. Цели установления зон с особыми условиями использования территорий

...В границах ЗОУИТ 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 ЗОУИТ.

Статья 105. Виды зон с особыми условиями использования территорий**Статья 106. Установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий****Статья 107. Последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий**

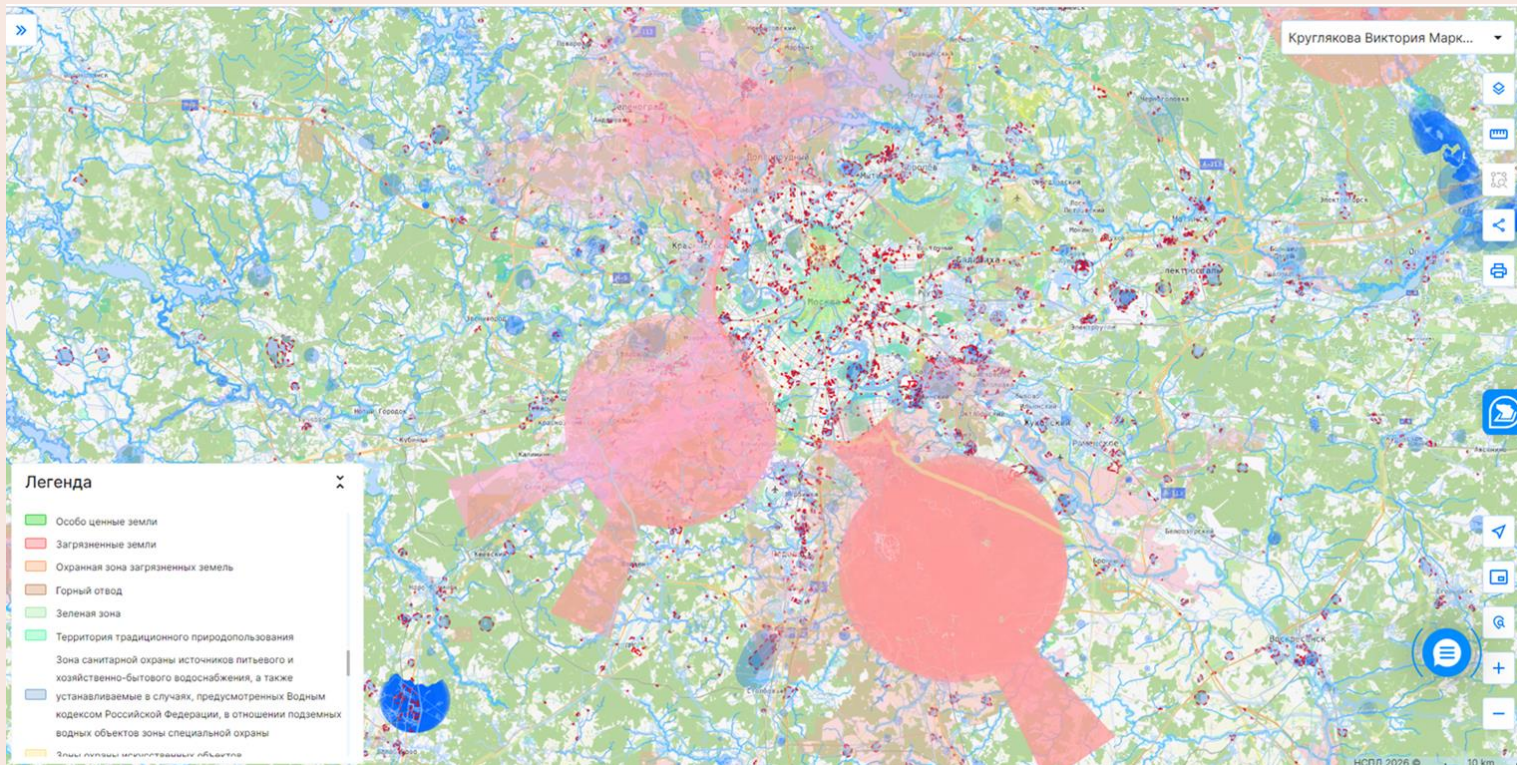


- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) **защитная зона** объекта культурного наследия;
- 3) **охранная зона** объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) **охранная зона** железных дорог;
- 5) **придорожные полосы** автомобильных дорог;
- 6) **охранная зона** трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов);
- 7) **охранная зона** линий и сооружений связи;
- 8) **приаэродромная территория**;
- 9) **зона охраняемого объекта**;
- 10) **зона охраняемого военного объекта**, **охранная зона** военного объекта, **запретные и специальные зоны**, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) **охранная зона** особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 12) **охранная зона** стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) **водоохранная зона**;
- 14) **прибрежная защитная полоса**;
- 15) **округ санитарной (горно-санитарной) охраны** природных лечебных ресурсов;
- 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;
- 17) **зоны затопления и подтопления**;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20) **охранная зона** геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети;
- 21) **рыбохозяйственная заповедная зона** озера Байкал;
- 22) **рыбохозяйственная заповедная зона**;
- 23) **зона минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов)**;
- 24) **охранная зона гидроэнергетического объекта**;
- 25) **охранная зона тепловых сетей**.

ГРУППИРОВКА ЗОУИТ В СОСТАВЕ НСПД

- 1. ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ** (ВКЛЮЧАЯ ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ)
- 2. ЗОУИТ ОБЪЕКТОВ ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА И СВЯЗИ** (ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКИ, ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ, ТРУБОПРОВОДОВ И ЗОНЫ МИНИМАЛЬНЫХ РАССТОЯНИЙ ДО НИХ, ЛИНИЙ И СООРУЖЕНИЙ СВЯЗИ, ПРИДОРОЖНЫЕ ПОЛОСЫ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ, ПРИАЭРОДРОМНАЯ ТЕРРИТОРИЯ, ЗОНЫ ПЕРЕДАЮЩИХ РАДИОТЕХНИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ, ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ, ГИДРОЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ОБЪЕКТА, ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПУНКТОВ И Т.Д.).
- 3. ЗОУИТ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ** (ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМОЙ ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ, СТАЦИОНАРНЫХ ПУНКТОВ НАБЛЮДЕНИЙ ЗА СОСТОЯНИЕМ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ; ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ; ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА; ОКРУГ САНИТАРНОЙ (ГОРНО-САНИТАРНОЙ) ОХРАНЫ ПРИРОДНЫХ ЛЕЧЕБНЫХ РЕСУРСОВ; ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ПИТЬЕВОГО И ХОЗЯЙСТВЕННО-БЫТОВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ; ЗОНЫ ЗАТОПЛЕНИЯ И ПОДТОПЛЕНИЯ; САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ, РЫБОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗАПОВЕДНЫЕ ЗОНЫ).
- 4. ЗОУИТ ОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И БЕЗОПАСНОСТИ** (ЗАПРЕТНЫЕ, ПОГРАНИЧНЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ДРУГИЕ)

ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА О ЗОИТ ОБЪЕКТОВ ЭНЕРГЕТИКИ, СВЯЗИ, ТРАНСПОРТА (Г.МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)





ЗООИТ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ В НСПД – ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА О ПРИАЭРОДРОМНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ (Г.ЕКАТЕРИНБУРГ)

nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Зеницева Дарья Михайлов...

Геоинформационный портал

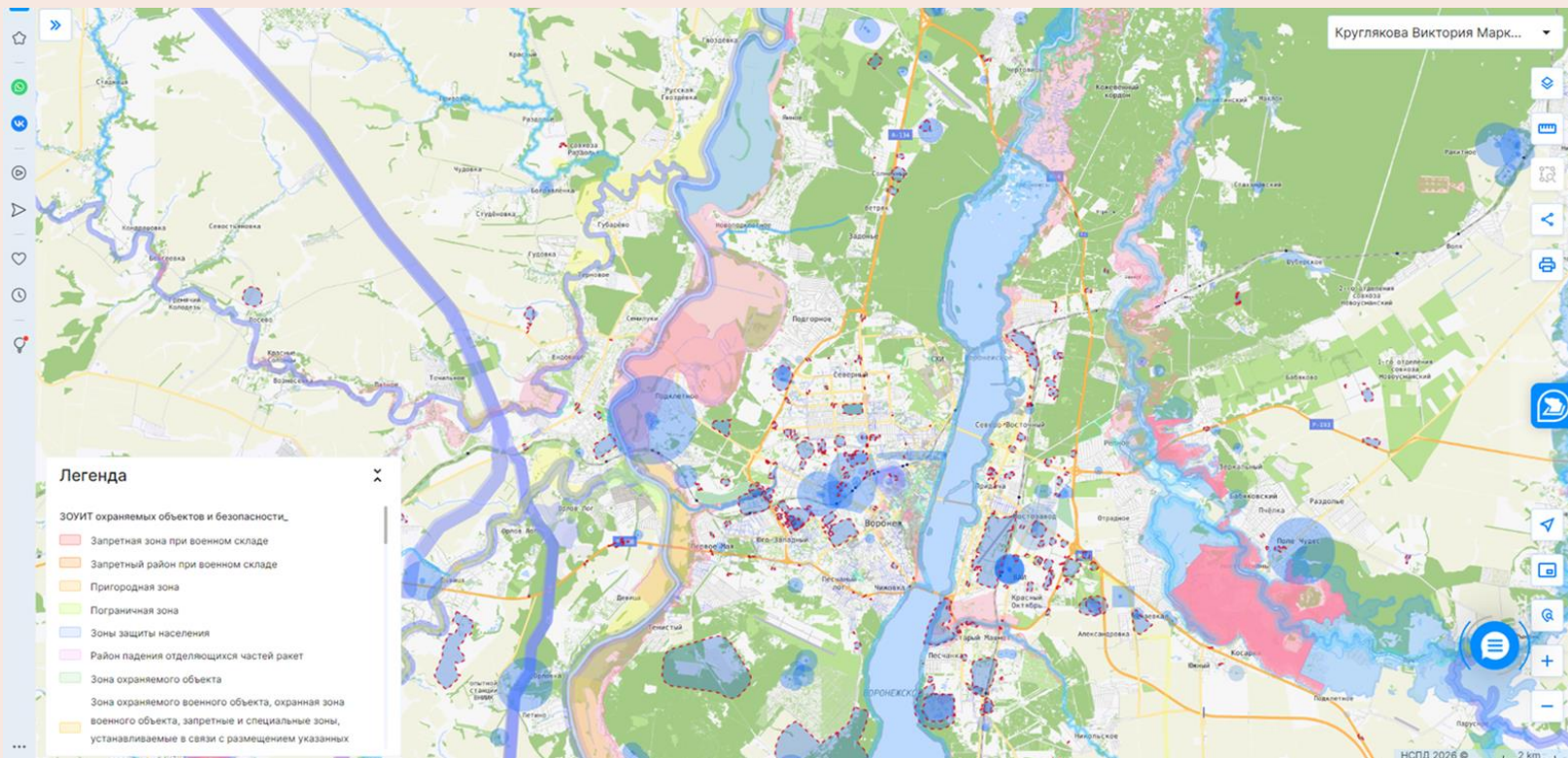
Назад к выделенным объектам

**ЗООИТ приаэродромная территория
Аэродрома Екатеринбург (Арамилы)**

Вид	Зона с особыми условиями использования территории
Тип зоны	Охранная зона транспорта
Дата присвоения	17.10.2023
Реестровый номер границы	66-00-6.2651
Кадастровый район	66-00
Учетный номер	-
Наименование	приаэродромная территория Аэродрома Екатеринбург (Арамилы)
Ограничение	-
Результаты решения об установлении (изменении) ЗООИТ	
документ	Приказ «О внесении изменений в приаэродромную территорию аэродрома Екатеринбург (Арамилы), Развернуть
номер	185
дата	
орган власти, организация, выдавшие документ	Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации.

Легенда

ЗООИТ ВСЕХ ТИПОВ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗООИТ ОБЪЕКТОВ ЭНЕРГЕТИКИ, , СВЯЗИ, ТРАНСПОРТА (Г.ВОРОНЕЖ)



ПОЛОЖЕНИЯ О ЗОУИТ КАК ОСНОВА СИСТЕМЫ ОПРЕДЛЕНИЯ ПРАВИЛ ДЛЯ КАЖДОГО ТИПА ЗОУИТ

В соответствии с предписаниями п. 1 ст. 106 ЗК РФ Правительством РФ должны быть утверждены новые положения в отношении каждого вида ЗОУИТ (за исключением ЗОУИТ, которые возникают в силу закона, например, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы)

1. Постановление Правительства РФ от 21.08.2019 № 1080 ([по государственной геодезической сети, нивелирной сети и гравиметрической сети](#));
2. Постановление Правительства РФ от 31.08.2019 № 1132 ([по зоне охраняемого объекта](#));
3. Постановление Правительства РФ от 17.03.2021 № 392 ([по охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды](#));
4. Постановление Правительства РФ от 16.11.2023 № 1928 ([рыбохозяйственные заповедные зоны](#)).
5. Постановление Правительства РФ от 30.08.2024 № 1186 ([об округах санитарной \(горно-санитарной\) охраны природных лечебных ресурсов](#)). **И другие.....**



С 1 ЯНВАРЯ 2026 ГОДА ЗАЯВЛЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ «ГРАНИЦЫ СРОКОВ» И УСЛОВИЯ «ИСКЛЮЧЕНИЙ»:

- **ДО 2033 ГОДА СОХРАНЯЕТСЯ ПРАВИЛО, ПО КОТОРОМУ ЗОНА С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ СЧИТАЕТСЯ УСТАНОВЛЕННОЙ ДАЖЕ БЕЗ ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН. ДОСТАТОЧНО, ЧТОБЫ ОНА БЫЛА УТВЕРЖДЕНА АКТОМ ОРГАНА ВЛАСТИ ИЛИ СУДОМ ДО 2031 ГОДА.**
- **ТЕПЕРЬ ЗОНЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ДО 1 ЯНВАРЯ 2026 ГОДА, МОЖНО ВНОСИТЬ В ЕГРН ВПЛОТЬ ДО 2031 И ПРИ ОПРЕДЕЛЕННЫХ УСЛОВИЯХ ДАЖЕ 2033 ГОДА.**
- **ПРАВИТЕЛЬСТВО ПОЛУЧИЛО ЕЩЁ ОДНО ПОЛНОМОЧИЕ: ПРИ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ЗОУИТ ОНО МОЖЕТ УКАЗАТЬ, ЧТО ОГРАНИЧЕНИЯ НЕ ПРИМЕНЯЮТСЯ К КОНКРЕТНЫМ ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, ЕСЛИ ЭТО НЕ СОЗДАЁТ УГРОЗЫ ЖИЗНИ, ОБОРОНЕ И БЕЗОПАСНОСТИ ГОСУДАРСТВА. НА ПРАКТИКЕ ЭТО ИНСТРУМЕНТ ТОЧЕЧНЫХ РЕШЕНИЙ.**



«РЕФОРМА» ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МЕНЯЕТ ОБЩУЮ КОНЦЕПЦИЮ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИЙ – ЕСЛИ ПЯТЬ ЛЕТ НАЗАД ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ С ЖЕСТКИХ ЗАПРЕТОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ, ТО ВЫСОКАЯ АКТИВНОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ И НЕОБХОДИМОСТЬ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ ОТРАСЛИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИВЕЛИ К РАЗВИТИЮ ТЕМЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ И ДРУГИХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОЕКТОВ И ПРОГРАММ.

ЭТО ПОТРЕБОВАЛО РЕЗКОГО РАЗВОРОТА КОНЦЕПЦИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ В ЗАСТРОЙКЕ УЧАСТКОВ И ПОИСКУ ВОЗМОЖНОСТЕЙ СМЯГЧЕНИЯ ЗАПРЕТОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЮ ОБЪЕКТОВ.



ЗОНЫ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ

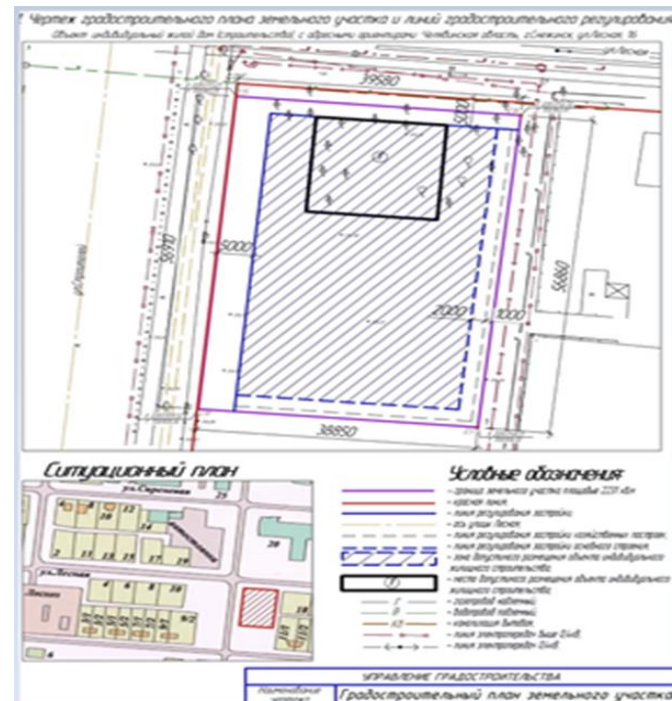
- ✓ ДАННЫЕ ЕГРН НЕ ГАРАНТИРУЮТ НАЛИЧИЕ ДОСТОВЕРНОЙ И ПОЛНОЙ ИНФОРМАЦИИ О СОСТАВЕ И ГРАНИЦАХ ЗООИТ – В ВЫПИСКЕ МОЖЕТ НЕ БЫТЬ ЗОНЫ ИЛИ ОНА МОЖЕТ БЫТЬ УКАЗАНА, НО ФАКТИЧЕСКИ ЕЕ НЕТ.
- ✓ На дату оценки могут быть уже возведены объекты-источники ЗООИТ, но застройщик их еще не оформил.
- ✓ Участок в ЗООИТ с большим количеством формальных запретов может иметь высокие шансы на развитие в результате проведения «оценки влияния» в пользу инвестора.
- ✓ ЧЕМ ВЫШЕ уровень активности на рынке, тем более активно ведется поиск возможностей расширения застройки девелоперскими компаниями.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - ИСТОЧНИК «ПРАВДЫ» ИЛИ «ПОЛУПРАВДЫ»

ГрК РФ Статья 57.3.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)

выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.





- ✓ **У КАЖДОГО ДЕВЕЛОПЕРА СЕГОДНЯ ЕСТЬ «АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС» !!!**
- ✓ **В УСЛОВИЯХ ДЕФИЦИТА СВОБОДНЫХ УЧАСТКОВ ДЕВЕЛОПЕРЫ РАССМАТРИВАЮТ ВСЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ «ВСТРАИВАНИЯ ПРОЕКТА» В «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАМКИ ПО МАКСИМУМУ».**
- ✓ **ДЕВЕЛОПЕРЫ ДЕЙСТВУЮТ БОЛЕЕ РЕШИТЕЛЬНО ПРИ НАЛИЧИИ ГПЗУ ПОНИМАЯ, ЧТО ЕСЛИ ПОЯВЯТСЯ ИНЫЕ ЗОУИТ, ТО МОЖНО РАССЧИТЫВАТЬ НА КОМПЕНСАЦИЮ ПОТЕРЬ.**
- ✓ **ВЫХОД ЗА ГРАНИЦЫ ПРЕДЕЛЬНО ДОПУСТИМЫХ РАЗМЕРОВ ЗАСТРОЙКИ ПО СРАВНЕНИЮ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ И ГПЗУ СЧИТАЕТСЯ НОРМОЙ.**
- ✓ **РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ НСПД И ЦИФРОВОГО ПАСПОРТА ЗАСТРОЙЩИКА ДОЛЖНО ОБЕСПЕЧИТЬ ПРОЗРАЧНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА И ЗАЩИТИТЬ ОТ БУДУЩИХ ЗОУИТ**

НО!!! ЧЕМ ХУЖЕ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТЕМ НИЖЕ ИНТЕРЕС ИНВЕСТИТОРОВ К «СЛОЖНЫМ УЧАСТКАМ».

ПРОБЛЕМЫ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОСТАВА И ХАРАКТЕРИСТИК ЗОУИТ (НСПД)

1. ГИС ПД является ИНФОРМАЦИОННЫМ РЕСУРСОМ - ОБНОВЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ОБЪЕКТОВ ПРОВОДИТСЯ В ТЕЧЕНИЕ ОПРЕДЕЛЕННОГО ВРЕМЕНИ –АКТУАЛЬНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ НА ТЕКУЩУЮ ДАТУ (ДАТИ НЕ ГАРАНТИРОВАНА!
2. ИНФОРМАЦИЯ НА РЕТРОСПЕКТИВНУЮ ДАТУ ТРЕБУЕТ УТОЧНЕНИЯ НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА АРХИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ В РЕДАКЦИИ, АКТУАЛЬНОЙ НА «ПРОШЛУЮ ДАТУ» (ДАННЫЕ О ВРИ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТАХ, НАЛИЧИИ ЗОУИТ, ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И Т.Д.)
3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ПРАВАМИ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА КОНКРЕТНУЮ ДАТУ В НСПД ПРЕДСТАВЛЕНЫ В ОГРАНИЧЕННОМ ОБЪЕМЕ – СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ НЕДОСТУПНЫ.
4. ДАННЫЕ О ПОЯВЛЕНИИ НОВЫХ И ИСКЛЮЧЕНИЯ РАНЕЕ ОБРАЗОВАННЫХ ЗОУИТ В НСПД МОГУТ ОТСУТСТВОВАТЬ!!!

1. НЕОБХОДИМ ПОСТОЯННЫЙ МОНИТОРИНГ ИЗМЕНЕНИЙ СОСТАВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЗОУИТ И ВОЗНИКАЮЩИХ В СВЯЗИ С ИХ НАЛИЧИЕМ В ГРАНИЦАХ УЧАСТКОВ ОГРАНИЧЕНИЙ.
2. ДАННЫЕ ЕГРН И НСПД НЕ СОДЕРЖАТ ИСЧЕРПЫВАЮЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ О СОСТАВЕ ЗОУИТ ТЕРРИТОРИЙ. ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕН ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РФ ДО 2031 ГОДА.
3. СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОУИТ МОГУТ МЕНЯТЬСЯ – КАК ОТМЕНЯТЬСЯ, ТАК И ПОЯВЛЯТЬСЯ (ПРИЧЕМ СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТОВ, В СВЯЗИ С ВОЗВЕДЕНИЕМ КОТОРЫХ ВОЗНИКАЕТ НОВАЯ ЗОУИТ МОЖЕТ ПРИМЕНЯТЬ ОТСРОЧКУ В ПЕРЕДАЧЕ ДАННЫХ О ЗОУИТ В ЕГРН).
4. ГРАНИЦЫ ЗОУИТ И ВОЗНИКАЮЩИЕ С УЧЕТОМ ИХ ТИПА ОГРАНИЧЕНИЯ МОГУТ ПЕРЕСМАТРИВАТЬСЯ, ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ МОГУТ РАСШИРЯТЬСЯ В ПОЛЬЗУ ЗАСТРОЙЩИКА ИНДИВИДУАЛЬНО.



ФИНКОН ЭКСПЕРТ

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ КОМПАНИЯ

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

В.М. КРУГЛЯКОВА

д.э.н., профессор НИУ МГСУ, вице-президент РОО,
Генеральный директор ООО «Финкон Эксперт»

[+7\(906\)674-34-74](tel:+79066743474), vinikat@mail.ru