

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Родные корни

Как легализовать дачные сотки на землях лесного фонда

46
30

Около полутора миллионов владельцев участков, находящихся на землях лесного фонда, могут попасть под лесную амнистию в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель».

Больше всего таких спорных участков находится в Иркутской, Ленинградской и Новосибирской областях, Краснодарском крае. Из-за огромной площади земель лесного фонда в законодательных актах с 2001 года последовательно соблюдался принцип упрощенного порядка учета лесных участков для различных целей.

Упрощенный порядок предусматривал возможность вносить в кадастр сведения о лесных участках без определения их точных границ, что привело в настоящее время к огромному количеству пересечений лесных участков между собой и с другими земельными участками. По стране площадь лесных участков (по данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)) больше площади лесного фонда.

Одна и та же территория может быть отнесена одновременно к землям разных категорий. Это порождает и споры о праве, и невозможность определить дальнейшее использование земель, подготовить генеральные планы и схему территориального планирования.

Возникают противоречия при расчете платы за землю, бюджеты недополучают платежи. Создаются препятствия для строительства новых зданий, так как их размещение не согласовывается органом в области лесного хозяйства в случаях пересечения границ и наложения участков. Не защищены права граждан, проживающих в лесных поселках и военных городках, размещенных на землях лесного фонда. Пересечение границ в ЕГРН не позволяет собственнику участка совершать сделки.

Исправление ошибок при учете лесных участков по действующим правилам возможно только на основании судебного решения. Накопленные ошибки такого масштаба можно было устранить только путем введения закона о лесной амнистии.

В законе выделены три блока вопросов.

— Как не допустить появления указанных ошибок в дальнейшем?

Предложено для лесных участков использовать общий подход: не вносить в ЕГРН сведения о лесных участках, если границы таких участков пересекают границы иных участков, учтенных в кадастре. Дубли лесных участков исключать только после получения решения органа управления лесным фондом.

— Как поступать с лесными поселками и военными городками? Расселять граждан или создавать из земель лесного фонда населенный пункт в границах лесного поселка или военного городка?

Предложено решать указанный вопрос с учетом мнения населения, создавая на уровне органа местного самоуправления комиссию, в состав которой включаются представители субъекта, органа управления лесным фондом и Росреестра.

— Как исправлять накопленные в государственных реестрах ошибки?

Предложен принцип признания приоритета за сведениями ЕГРН как единственного государственного источника сведений о недвижимости и зарегистрированных правах граждан и юридических лиц.

Теперь о том, какие действия необходимо предпринять, чтобы узаконить землю, которая пересекается с лесом.

Если в соответствии с лесным реестром участок относится к категории земель лесного фонда, а в соответствии со сведениями ЕГРН — к иной категории земель, принадлежность участка будет устанавливаться на основании ЕГРН и документов, подтверждающих право гражданина на землю. Эти правила будут применяться в тех случаях, когда права правообладателя на земельный участок возникли до 1 января 2016 г.

В случае противоречия между данными о принадлежности участка в ЕГРН и данными в правоустанавливающих документах участок будет отнесен к категории, определенной в правоустанавливающем документе, если он был получен до дня вступления в силу закона.

Если не оформлять границу участка с лесными угодьями?

До 1 января 2023 г. в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, предназначенного для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, не требуется проведение согласования местоположения части границы такого земельного участка, которая находится в границах лесничества, лесопарка, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

- земельный участок был предоставлен гражданину для указанных целей до 8 августа 2008 г. или образован из земельного участка, предоставленного до 8 августа 2008 г. для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение;
- смежным земельным участком является лесной участок.

▲В случае уточнения местоположения границ земельного участка, смежного с лесным участком, орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный в области лесных отношений, не вправе возражать против согласования местоположения границ такого земельного участка, если площадь такого участка увеличивается не более чем на **10%** площади, указанной в правоустанавливающих документах.

Росреестр должен будет до 1 января 2023 г. устранить противоречия между сведениями ЕГРН в части пересечения границ земельных участков и границ лесных участков, пересечения границ лесных участков и границ иных лесных участков. Региональные власти до 2023 года должны будут привести сведения лесного реестра в соответствие со сведениями ЕГРН.

В законе также определены основания для отказа в согласовании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Отказ в согласовании схемы может быть обжалован в суде.

Для полной реализации закона потребуется разработка ряда подзаконных актов.

Что сделать собственнику или арендатору земли, чтобы воспользоваться возможностями, предоставленными законом о лесной амнистии?

— Подготовить межевой план земельного участка. Его делают либо кадастровые инженеры, либо БТИ.

— Подготовить пакет правоустанавливающих документов на земельный участок (свидетельство о праве собственности, договор аренды участка), кадастровый паспорт и кадастровую выписку на земельный участок, документы, по которым выдавалась земля.

— Обратиться в центр предоставления госуслуг или территориальный орган Росреестра. Если земля значится в реестре недвижимости и лесном кадастре, то лесные сотки будут приписаны к общей площади участка.