

Лесная амнистия. Как оформить землю под домом

Одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. При этом каждый земельный участок может относиться только к одной категории земель. Однако применительно к землям лесного фонда данный принцип соблюдался не в полной мере.

Федеральный закон 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", известный как закон «О лесной амнистии» вступил в силу 11 августа 2017 года.

Данный закон регулирует вопрос о порядке устранения пересечений границ земельных участков лесного фонда с границами земельных участков, относящихся к землям иных категорий, определяет механизм по устранению противоречий в сведениях Единого государственного реестра недвижимости в части принадлежности земельных участков к определенной категории. Также решается вопрос об устранении пересечения границ земельных участков с границами населенных пунктов и территориальных зон. Кроме того, положения нового закона направлены и на решение проблем граждан, проживающих в бывших военных городках и лесных поселках, расположенных в лесном фонде.

Рассмотреть подробно все описанные в законе ситуации не представляется возможным, остановимся на тех, которые актуальны для граждан.

Например, правообладатель приобрел земельный участок по договору купли-продажи, построил на нем дом, баню, гараж. При проведении кадастровых работ было выявлено пересечение границ земельного участка, принадлежащего правообладателю, с границами лесного участка и установлено, что земельный участок частично расположен в границах лесопаркового зеленого пояса. Поскольку участок отнесен к категории "земли населенных пунктов", его разрешенное использование – "индивидуальное жилищное строительство", права на него возникли до 1 января 2016, соответственно, выявленное пересечение границ этого участка с границами лесного участка в соответствии с «лесной амнистией» не является препятствием для осуществления кадастрового учета изменений на уточняемый земельный участок. Вместе с тем, правообладатель получил возможность поставить на кадастровый учет созданные на этом земельном участке объекты недвижимости и зарегистрировать свои права на них.

Другая ситуация: когда на земельные участки зарегистрированы права собственности до 2006 года. Сведения о границах данных земельных участков внесены в государственный кадастр недвижимости в 2009 году. Однако в ходе проведения кадастровых работ в 2013 году была выявлена реестровая ошибка в установлении границ вышеуказанных земельных участков. В исправлении данной ошибки органом кадастрового учета было отказано в связи с тем, что выявлено пересечение установленных ранее границ с границами лесных участков. До вступления в силу закона 280-ФЗ решение вопроса не регулировалось нормами действующего законодательства. И только после вступления его в силу представилось возможным внести сведения о границах принадлежащих

заявителям на праве собственности земельных участков в ЕГРН и исключить сведения о пересечении границ.

Ситуаций, когда при наложении планов участков, выданных на законных основаниях, на публичную кадастровую карту обнаруживается, что их территории пересекаются, а многие полностью находятся на территории лесного хозяйства, множество.

Реализация 280-ФЗ на практике начала осуществляться с первых дней вступления его в силу на основании заявлений правообладателей. Например, по состоянию на 01 января 2018 года Управлением Росреестра по Омской области рассмотрено 41 заявление правообладателей земельных участков, расположенных в Омском муниципальном районе, об осуществлении учетно-регистрационных действий, подпадающих под действие статьи 60.2 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости". По всем заявлениям приняты положительные решения.

На сегодняшний день применение норм закона «О лесной амнистии» набирает обороты. Возможность устранения пересечения границ лесных участков с земельными участками иных категорий позволяет гражданам реализовать свои права в упрощенном порядке. Ведь до недавнего времени, суды были единственным местом решения подобных земельных споров.

Для граждан-заявителей важно понимать, какие участки попадают под «лесную амнистию».

Во-первых, это участки, предоставленные гражданам до 08.08.2008 года для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Такой участок может находиться в границах земель лесного фонда по данным лесного реестра и даже может иметь категорию «земли лесного фонда», указанную в кадастровом паспорте и свидетельстве о праве собственности. «Лесная амнистия» позволяет присвоить таким участкам категорию «земли населенных пунктов» или «земли сельскохозяйственного назначения».

При этом не имеет значения, когда возникло право на данный участок у его последнего законного владельца, главное, чтобы первичный землеотвод состоялся до 08.08.2008. Вместе с тем, не важно: имеются ли на участке постройки и зарегистрированы ли права на них, а также указана ли в правоустанавливающих документах, кадастровом паспорте или свидетельстве о праве собственности (договоре аренды) категория «земли лесного фонда».

Во-вторых, это участки и земли, на которых расположены объекты недвижимости, не предназначенные для нужд лесопользования, право собственности на которые зарегистрировано до 01.01.2016. Образование и постановка на кадастровый учет земельного участка под такими объектами теперь должны осуществляться в обычном порядке на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Одновременно с этим, законом не урегулирована ситуация оформления прав на ранее образованные и состоящие на кадастровом учете участки под зданиями, отнесенные к категории земель лесного фонда. Из чего следует, что изменение категории таких участков на основании норм «лесной амнистии» не предполагается. Исключением являются участки, попадающие в границы населенных пунктов, которые подлежат созданию на месте старых лесных поселков и военных городков. Они должны быть переведены в категорию «земли населенных пунктов» на основании решений уполномоченных органов власти.

Нельзя будет оформить участок даже по "лесной амнистии", если он относится к категории земель промышленности, транспорта, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, землям оборонного или иного «специального назначения», землям, задействованным для обеспечения космической деятельности, если на таких участках больше нет зарегистрированных объектов недвижимости.

Кроме того, Закон не работает в отношении земель сельскохозяйственного назначения, если уполномоченный орган по надзору за использованием земель получил достоверную информацию об эксплуатации этого участка с нарушением российских законов или вовсе не по назначению.

Закон «О лесной амнистии» позволяет узаконить участки добросовестным приобретателям. Владельцам же незаконно захваченных территорий либо полученных с нарушениями лесного законодательства оформить свое право по-прежнему будет возможно только на основании судебного акта.

Наряду с этим, закон «О лесной амнистии» предусматривает возврат прав на объекты недвижимости, утраченные на основании вступивших в силу судебных актов. Так, в соответствии с пунктом 5 ст. 10 закона №280-ФЗ граждане могут предъявить иски о признании права собственности на объекты недвижимости, ранее утраченные по судебным актам в связи с тем, что данные объекты были построены с нарушением лесного законодательства. Данная норма открывает не только массу возможностей, но и вызывает множество вопросов.

«Лесная амнистия», несомненно, дает возможность добросовестным приобретателям зарегистрировать право собственности на земельные участки, уточнить и внести сведения об их границах в Едином государственном реестре недвижимости. Главное, не упустить данный шанс и воспользоваться упрощенной процедурой своевременно.

**Динара Галиаскарова,
начальник Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**