

Об изменении законодательства, определяющего порядок отнесения земельных участков к определенной категории

С 11.08.2017 года вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 года № 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» (так называемая «лесная амнистия»).

Данным законом внесены изменения в Земельный и Градостроительные кодексы РФ, Федеральные законы «О введении в действие Земельного кодекса РФ», «О введении в действие Лесного кодекса РФ», «Об охране окружающей среды», «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с указанными изменениями, в случае если категория земельного участка не указана в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), но указана в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах на него, в ЕГРН вносятся сведения о той категории земельного участка, которая указана в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах.

В случае, если в соответствии со сведениями государственного лесного реестра, лесного плана субъекта РФ земельный участок относится к землям лесного фонда, а в соответствии со сведениями ЕГРН, правоустанавливающими (правоудостоверяющими) документами земельный участок относится к иной категории земель, то принадлежность земельного участка к определенной категории устанавливается в соответствии со сведениями ЕГРН, либо со сведениями, содержащимися в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах, при условии, что предоставление земельного участка было осуществлено до 01.01.2016 года.

Последняя норма не распространяется на:

1) земельные участки, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия.

При этом, в случае, когда границы особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия на момент предоставления соответствующего земельного участка не установлены, а после установления этих границ земельный участок будет включен в их пределы, при определении категории такого участка приоритет будут иметь сведения государственного лесного реестра, лесного плана субъекта РФ.

2) земельные участки, относящиеся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения, если на

таких объектах отсутствуют объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы;

3) земельные участки, относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», при наличии у уполномоченного органа сведений о результатах проведения государственного земельного надзора, подтверждающих факты неиспользования таких земель по целевому назначению или их использования с нарушением законодательства РФ.

Однако, положения, приведенные в пунктах 1-3, применяются только в случае, если в течение трех месяцев со дня выявления указанных в ней сведений в орган регистрации прав поступило уведомление федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление защиты имущественных прав и законных интересов РФ в области лесных отношений, об обращении в суд с иском об оспаривании зарегистрированного права на такой земельный участок.

Также рассматриваемым законом предусмотрено, что земельный участок подлежит отнесению к землям населенных пунктов, если он находится в границах населенного пункта, или к категории земель сельскохозяйственного назначения в иных случаях, если в соответствии со сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта РФ, а также сведениями ЕГРН, правоустанавливающими (правоудостоверяющими) документами земельный участок относится к категории земель лесного фонда, но до 08.08.2008 года:

1) предоставлен для ведения огородничества, садоводства или дачного хозяйства гражданину, садоводческому, огородническому объединению граждан, иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение, либо образован из указанного земельного участка;

2) предоставлен для строительства и (или) эксплуатации жилого дома либо образован из указанного земельного участка;

3) предоставлен для личного подсобного хозяйства либо образован из указанного земельного участка.

Данная норма также применяется в случае перехода прав граждан на указанный земельный участок после 08.08.2008 года.

В случае, если земельный участок в соответствии со сведениями ЕГРН относится к категории земель запаса, а в соответствии со сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта РФ, находится в границах лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда, такой земельный участок относится к категории земель лесного фонда.

В случае наличия противоречий между данными о принадлежности земельных участков к землям определенной категории, указанными в ЕГРН, и данными, указанными в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах на земельные участки, если такие документы получены до дня вступления в силу Федерального закона от 29.07.2017 года № 280-ФЗ, отнесение земельных участков к землям определенной категории

осуществляется на основании данных, указанных в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах на земельные участки, по заявлениям их правообладателей. Указанное правило не применяется, если в отношении земельного участка был принят акт о его переводе из одной категории в другую (решение об отнесении земельного участка к определенной категории).

В случае, если категория земель не указана в ЕГРН, в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах на земельный участок, принимается решение органа местного самоуправления городского округа или муниципального района об отнесении земельного участка к определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлен. При этом, земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов. Земельные участки, расположенные вне границ населенных пунктов, подлежат отнесению к определенной категории земель в зависимости от нахождения земельного участка в определенной территориальной зоне, установленной правилами землепользования и застройки, а при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка.

Указанное правило применяется независимо от наличия в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта РФ и (или) лесоустроительной документации сведений о нахождении земельного участка в границах лесного фонда.

Также рассматриваемым законом предусмотрено образование населенных пунктов из вахтовых и иных временных поселков, созданных до 01.01.2017 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины (далее – лесные поселки), военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил РФ, войск национальной гвардии РФ, органов государственной охраны (далее – военные поселки).

Порядок образования таких населенных пунктов предусмотрен ч. 20-26 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ, вступившим в силу с 11.08.2017 года.

В целях реализации перечисленных выше положений, внесены изменения в ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса РФ», согласно которым не допускается внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных лесных участках, если их границы имеют пересечения с границами иных лесных и (или) земельных участков (за исключением случаев пересечения с границами лесного участка, образованного для использования лесов в целях геологического изучения недр, разработки месторождений полезных ископаемых, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных

объектов и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью), а также с границами лесничеств, лесопарков.

При изменении информации государственного лесного реестра в связи с его приведением в соответствие с ЕГРН, а также в связи с переводом земель лесных поселков, военных городков в земли населенных пунктов, не применяются положения Лесного кодекса РФ, запрещающие изменение границ лесопарковых зон, зеленых зон и городских лесов, которое может привести к уменьшению их площади.

Федеральный закон от 29.07.2017 года №280-ФЗ, помимо прочего, предусматривает возможность формирования земельных участков из состава земель лесного фонда под объектами недвижимого имущества, права на которые возникли до 01.01.2016 года, зарегистрированы в ЕГРН, и использование (назначение) которых не связано с использованием лесов. Формирование таких земельных участков осуществляется в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории. При этом, в решении о предварительном согласовании его предоставления категория земель указывается исходя из сведений ЕГРН о разрешенном использовании объекта недвижимого имущества, который расположен на таком лесном участке, а также с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории. В данном случае принятие решения о переводе лесного участка из состава земель лесного фонда в земли иных категорий не требуется.

После вступления в силу рассматриваемого федерального закона информация о границах лесных участков и правах на них вносится в государственный лесной реестр только на основании сведений ЕГРН.

Сведения о лесных участках, внесенных в государственный лесной реестр, исключаются из него органом исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченным в области лесных отношений, в том числе, на основании заявления заинтересованного лица, если указанные сведения отсутствуют одновременно следующим условиям:

- 1) сведения об этих лесных участках не внесены в ЕГРН;
- 2) границы этих участков пересекают границы иных лесных и (или) земельных участков (за исключением случаев пересечения с границами лесного участка, образованного для использования лесов в целях геологического изучения недр, разработки месторождений полезных ископаемых, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью), а также пересекают границы лесничеств, лесопарков;
- 3) договоры аренды этих лесных участков прекращены или расторгнуты ко дню исключения сведений об этих лесных участках из государственного лесного реестра (в случае, если эти лесные участки были образованы в целях заключения указанных договоров аренды).

С учетом всех перечисленных положений закона, сведения государственного лесного реестра должны быть приведены в соответствие с ЕГРН до 01.01.2023 года.

Судебные акты, в соответствии с которыми права граждан и юридических лиц на объекты недвижимого имущества подлежат прекращению на основании того обстоятельства, что эти объекты находятся в границах лесничества, лесопарка, могут быть обжалованы в порядке и в сроки, которые установлены арбитражным и гражданским процессуальным законодательством РФ. Граждане, права которых на объекты недвижимого имущества прекращены на основании указанного обстоятельства в соответствии со вступившим в законную силу судебным актом до дня вступления в силу Федерального закона от 29.07.2017 года № 280-ФЗ, вправе требовать в судебном порядке признания их прав на эти объекты с учетом приведенных выше норм законодательства.

Вместе с тем, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» дополнен статьей 3.5, согласно которой исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в течение десяти дней со дня поступления заявления об утверждении схемы, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо заявления о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, к которым приложена схема, предусматривающая образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, при отсутствии оснований для возврата указанных заявлений, предусмотренных Земельным кодексом РФ, направляет такую схему на согласование в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный в области лесных отношений.

Не требуется такого согласования только в случаях образования земельного участка из земель, которые находятся в государственной собственности и расположены:

- 1) в границах населенного пункта;
- 2) в границах территориальной зоны, которая не является территориальной зоной сельскохозяйственного использования, расположена за границами населенного пункта, разрешенное использование земельных участков в пределах которой не связано с использованием лесов и которая не является смежной с лесничеством, лесопарком;
- 3) в границах территориальной зоны, сведения о границах которой внесены в ЕГРН;
- 4) в границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых отсутствуют лесничества, лесопарки;
- 5) в границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых сведения о границах лесничеств, лесопарков внесены в ЕГРН.

