

Особенности «лесной амнистии»

Закон о «лесной амнистии» (№ 280-ФЗ от 29.07.2017 «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») вступил в силу 11 августа 2017 года. Он касается сотен тысяч граждан, чьи дома и садовые, дачные участки захватывают лесной массив или полностью находятся в границах лесного фонда.

До недавних пор такое приятное соседство приносило дачникам одни неприятности и головную боль. Их недвижимость либо не регистрировалась или, будучи зарегистрированной, находилась под угрозой – ее могли отнять. При этом права многих граждан на землю и постройки, которыми они пользовались десятилетиями, были прекращены.

Вот, например, типичный случай такого обстоятельства. Гражданин получил земельный участок в границах населённого пункта, оформил его в собственность, получил необходимые разрешения на строительство жилого дома и иных построек, отстроился, ввёл объекты строительства в эксплуатацию, поставил их на кадастровый учёт и зарегистрировал права на них в Росреестре. И стал поживать... Да недолго, так как получил иск от комитета лесного хозяйства субъекта РФ о том, что земельный участок, согласно данным Государственного лесного реестра, принадлежит Российской Федерации. В итоге вышло, что по одним документам его участок относится к землям лесного фонда, собственником которых является Российская Федерация, а по другим – является его частной собственностью, и он – его добросовестный приобретатель.

И людей, которые попали в такую тяжёлую ситуацию, достаточно много. Они, обладая всеми необходимыми документами, свидетельствами на собственность и выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), вдруг обнаружили, что их объекты недвижимости одновременно находятся и в лесном фонде. Более того, на них стали подавать в суд. И целый ряд судебных решений уже реализован, и люди согласно этим решениям лишились своей собственности. Решения по таким делам выносились в пользу органа государственной власти, то есть в пользу государства.

Назрели две проблемы: одна – коснулась устранения противоречий между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в Государственном лесном реестре и ЕГРН, другая – заявила о защите прав граждан и юридических лиц, которые были добросовестными приобретателями таких объектов недвижимости.

По данным, представленным Росреестром, только по официальной статистике на территории Российской Федерации насчитывается более 377 тысяч земельных участков, которые имеют подтвержденные пересечения с землями лесного фонда. С учетом того, что большинство лесных участков не имеет точно установленных границ, и у половины иных участков также нет

точных границ, то число «скрытых» пересечений по расчетам специалистов может достигать 2 миллионов. По данным Рослесхоза площадь территорий, категория которых не определена из-за пересечения границ участков лесного фонда с границами участков, относящихся к другим категориям, составляет около 1.7 миллиона гектар.

Государство решилось исправить ситуацию.

Закон о «лесной амнистии» призван изменить порядок определения границ земельных участков, находящихся в составе земель лесного фонда, и устранить взаимоисключающие сведения в Государственном лесном реестре и ЕГРН. Причем, сведения ЕГРН в свете закона имеют приоритет перед сведениями Государственного лесного реестра.

Статьей 5 Закона о «лесной амнистии» внесены изменения в Федеральный закон от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ). Изложенная в новой редакции статья 14 Закона № 172-ФЗ представляет особый интерес в деле о «лесной амнистии», особенно её часть 3. Если коротко, то теперь приоритет в споре с лесными участками будут иметь сведения, которые внесены в ЕГРН либо указаны в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки при отсутствии таких сведений в ЕГРН, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 14 Закона № 172-ФЗ. Правила настоящей части применяются в случае:

– если на земельный участок или объект недвижимости, расположенный на земельном участке, права возникли до 1 января 2016 года;

– если земельный участок отнесен к землям лесного фонда, но до 1 августа 2008 года предоставлен для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, для строительства и (или) эксплуатации жилого дома, для личного подсобного хозяйства.

Общие положения закона о «лесной амнистии» о приоритете сведений ЕГРН не применяются к земельным участкам в ряде случаев, указанных в части 6 статьи 14 Закона №172-ФЗ. Это:

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

2) земельные участки, относящиеся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения, если на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы;

3) земельные участки, относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», при наличии у уполномоченного органа сведений о результатах

проведения государственного земельного надзора, подтверждающих факты неиспользования таких земельных участков по целевому назначению или их использования с нарушением законодательства Российской Федерации.

Закон о «лесной амнистии» принят в защиту собственников, чьи личные земельные участки пересекаются с лесными. Иными словами, если границы земельного участка, предоставленного гражданину, пересекают границы лесного участка, орган регистрации прав в силу прямого указания закона вправе самостоятельно устранить такое пересечение в пользу собственника земельного участка. Границы лесного участка в данном случае подлежат исправлению с учетом местоположения границ земельного участка.

Положениями Закона о «лесной амнистии» воспользовались немногие. По данным Росреестра, массовое применение нового закона ожидается в текущем году. По состоянию на 01 марта 2018 года в Омской области воспользоваться «лесной амнистией» смогли собственники 23 земельных участков. В результате установления местоположения границ земельных участков, предоставленных гражданам, из государственного лесного реестра исключены сведения более чем о 4.7 гектара земель лесного фонда.

Закон о «лесной амнистии» призван защитить граждан от изъятия их недвижимости по причине того, что земельный участок находится в лесу. Примеры неудачных попыток собственников зарегистрировать свои сотки из-за близости леса можно найти практически в каждом регионе страны. Обратим внимание на процессуальные моменты защиты прав, которые предусмотрены данным законом. Им вводятся специальные нормы о судебной защите прав граждан. Так, согласно ч. 5 ст. 10 закона судебные акты, в соответствии с которыми права граждан и юридических лиц на объекты недвижимого имущества подлежат прекращению на основании того, что они находятся в границах лесничества, лесопарка, могут быть обжалованы в порядке и в сроки, которые установлены арбитражным и гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации. Граждане, права которых на объекты недвижимого имущества прекращены на основании указанного обстоятельства в соответствии со вступившим в силу судебным актом до дня вступления в силу Закона «о лесной амнистии», вправе требовать в судебном порядке признания их прав на эти объекты с учетом правил статьи 14 Закона № 172-ФЗ (в редакции Закона о «лесной амнистии»). **Указанный иск может быть подан в течение одного года** со дня вступления в силу Закона о «лесной амнистии» (п. 5 ст. 10 данного Закона).

При наличии неотмененного и не пересмотренного (т.е. вступившего в законную силу и общеобязательного) судебного акта, в соответствии с которым право гражданина на лесной участок было прекращено, гражданин получает «экстремальное» право на подачу нового иска в отношении этого

же права с возможностью получения нового, противоположного по своему содержанию судебного решения.

Право на иск существует без ограничения глубины срока вынесения первоначального решения о прекращении права. Возникает вопрос: почему право на подачу данного иска ограничено одним годом? Можно предположить, что это отражение «чрезвычайного» характера «лесной амнистии», которая не может быть вечной.

До настоящего времени накопилось немало случаев выявления противоречий в сведениях ЕГРН и Государственного лесного реестра, которые неизбежно вели к отказам в кадастровом учете и регистрации прав на земельные участки.

Некоторые вопросы и после принятия закона «о лесной амнистии» пока остаются нерешенными. Так, например, существенный объем территорий лесов в стране не поставлен на кадастровый учет, а это означает, что количество противоречий между сведениями ЕГРН и Государственным лесным реестром будет только нарастать по мере постановки этих лесов на кадастровый учет.

Возникают проблемы в процессах согласования границ населенных пунктов, которые лежат в плоскости конфликтов градостроительных, лесных и кадастровых отношений. Экспертному сообществу необходимо понять, не приведет ли реализация «лесной амнистии» к утере территорий лесов, особенно ценных пород деревьев, которые имеют важное значение для экономики.

Вызывают вопросы и постоянно возникающие пересечения градостроительных, кадастровых и лесных отношений при включении в границы населенного пункта не только тех земельных участков, которые имеют разное целевое назначение в ЕГРН и Государственном лесном реестре, но и прилегающих участков для того, чтобы подвести коммуникации и построить дороги.

Тем не менее, важно отметить, что положения Закона о «лесной амнистии», прежде всего, направлены на защиту прав добросовестных приобретателей объектов недвижимости, но в то же время, они предусматривают принципиально новые положения, направленные на защиту лесов, ранее не предусмотренные законодательством. Это уже сегодня позволяет исключать возможность внесения в государственные реестры противоречащих сведений.

**Елена Кобец,
заместитель начальника отдела
государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**