

Лесная амнистия. В каких случаях можно оформить землю под домом

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации 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. На территории Омской области значительное количество лесных участков, получивших статус ранее учтенных, на которые зарегистрировано право собственности Российской Федерации, представляли собой лесничества с многоконтурными границами, наличием внутри населенных пунктов, дорог, водных объектов, садоводческих и дачных товариществ. Наличие пересечений и спорных вопросов по границам и площади каждого такого участка не позволяли провести уточнение его границ (поставить на государственный кадастровый учет надлежащим образом). Такая ситуация влекла возникновение многочисленных споров о правах, возникающих между различными землепользователями.

Вступивший в действие 11.08.2017 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" (далее – Закон о лесной амнистии, 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 (ЕГРН) в части принадлежности земельных участков к определенной категории. Также Закон решает вопрос об устранении пересечения границ земельных участков с границами населенных пунктов и территориальных зон. Кроме того, положения Закона направлены и на решение проблем граждан, проживающих в бывших военных городках и лесных поселках, расположенных в лесном фонде. Закон о лесной амнистии ввел механизмы, позволяющие придавать таким территориям статус полноценных населенных пунктов, развивать инфраструктуру, обеспечивать нормальные условия жизни населения

На территории Омской области расположено 19 лесничеств, городской лесопарк и Новосибирское военное лесничество. На сегодняшний день сведения о границах лесничеств и лесопарка в ЕГРН отсутствуют.

С целью реализации Закона о лесной амнистии и принятия решений об устранении выявленных пересечений при Управлении Росреестра по Омской области в октябре 2017 года создана межведомственная рабочая группа по сопоставлению сведений ЕГРН и Государственного лесного реестра о земельных участках, относящихся к категории земель лесного фонда.

По состоянию на 1 ноября 2019 года в ЕГРН внесены сведения о земельных участках, отнесенных к категории земель лесного фонда, площадь которых составляет 5 млн. 955 тыс. 939 гектар, площадь лесных участков в государственном лесном реестре составляет – 5 млн. 950 тыс. 568 гектар. Разница между реестрами на сегодняшний день составляет 5 тыс. 371 гектар.

Лесная амнистия, несомненно, дает возможность добросовестным приобретателям зарегистрировать право собственности на земельные участки, уточнить и внести сведения об их границах в ЕГРН.

Для того чтобы воспользоваться лесной амнистией, важно понимать, какие участки под нее попадают.

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 или лесного плана субъекта федерации и даже может иметь категорию «земли лесного фонда», указанную в кадастровом паспорте и свидетельстве о праве собственности. «Лесная амнистия» позволяет присвоить ему 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;
- имеются ли на участке постройки и зарегистрированы ли права на них;
- 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, непредназначенные для нужд лесопользования, право собственности на которые зарегистрированы до 01.01.2016.

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.

Для того чтобы воспользоваться лесной амнистией, собственнику необходимо подготовить ряд документов. В первую очередь следует обратиться к кадастровому инженеру. Специалист подготовит межевой план, в котором сделает отметку о возможности применения положений Закона о лесной амнистии.

С готовым межевым планом можно обратиться в любой офис многофункционального центра и подать заявление о постановке на государственный кадастровый учет (учете изменений) земельного участка. В результате для земельного участка будет установлен приоритет сведений ЕГРН, информация о таком земельном участке будет исключена из лесного реестра.

В соответствии с Законом о лесной амнистии сведения Государственного лесного реестра должны быть приведены в соответствие со сведениями ЕГРН до 1 января 2023 года.

**Елена Кузьмина,
главный специалист-эксперт
Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**