

О применении положений федеральных законов, измененных Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ

Минэкономразвития России относительно применения положений федеральных законов, измененных Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 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 – Федеральный закон № 280-ФЗ), и в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, по обозначенным в обращении вопросам Минэкономразвития России полагает возможным отметить следующее.

1. Относительно порядка исключения земельных участков из состава земель лесного фонда.

Согласно Федеральному закону № 280-ФЗ сведения о земельных участках, которые в соответствии с лесным законодательством являются лесными участками (далее – лесные участки), содержащиеся в государственном лесном реестре (далее – ГЛР), приводятся в соответствие со сведениями, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Следует отметить, что Федеральным законом № 280-ФЗ предусмотрены следующие случаи, при которых допускается изменение описания местоположения границ лесничеств, лесопарков, в том числе границ земельных участков из состава земель лесного фонда:

изменение категории земель, к которой отнесен земельный участок, предоставленный из земель лесного фонда, в связи с установлением границ населенного пункта, в том числе образованного из ликвидированных лесного поселка или военного городка, или изменением границ населенных пунктов, территориальных зон (части 3, 4 статьи 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе), части 6, 14 статьи 34, часть 5 статьи 60.2 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации));

изменение границ лесных участков, лесничеств и лесопарков при выявлении пересечения с границами земельных участков (части 15, 16 статьи 34, части 3, 4 статьи 60.2 Закона о регистрации);

образование земельного участка в границах лесничества, лесопарка, если на таком земельном участке расположен объект недвижимого имущества, права на который возникли до 1 января 2016 года, зарегистрированы в ЕГРН и использование (назначение) которого не связано с использованием лесов (часть 2 статьи 4.7 Федерального закона от 4 декабря 2016 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»).

В этих случаях орган регистрации прав самостоятельно изменяет границы лесных участков, лесничеств, лесопарков (если эти сведения содержатся в ЕГРН), и это одновременно является изменением границы земель лесного фонда.

Если сведения о лесных участках, лесничествах, лесопарках содержатся только в ГЛР и противоречат сведениям об иных земельных участках, имеющимся в ЕГРН, то в этом случае границы лесного фонда должны соответствовать границам земельных участков, учтенных в ЕГРН, в силу прямого указания закона.

2. По вопросу применения положений, введенных Федеральным законом

№ 280-ФЗ, в отношении земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте), при наличии у уполномоченного органа сведений о результатах проведения государственного земельного надзора, подтверждающих факты неиспользования такого земельного участка по целевому назначению или его использования с нарушением законодательства Российской Федерации.

Минэкономразвития России отмечает, что информация о результатах проведения государственного земельного надзора, подтверждающих факты ненадлежащего использования земельного участка, относящегося к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Законом об обороте, требуется для установления органом регистрации прав возможности устранения реестровой ошибки в соответствии со статьей 60.2 Закона о регистрации.

Для принятия такого решения орган регистрации прав может использовать сведения о результатах проведения государственного земельного надзора, внесенные в ЕГРН (пункт 15 части 5 статьи 8 Закона о регистрации), либо самостоятельно запросить указанную информацию в уполномоченном исполнительном органе государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

Следует отметить, что в соответствии с положениями статьи 36.1 Закона о регистрации, не допускается образование земельного участка из земельного участка, относящегося к землям сельскохозяйственного назначения, в отношении которого в рамках государственного земельного надзора выявлен факт его ненадлежащего использования.

3. О получении Рослесхозом сведений о наличии пересечений для последующих обращений в суд.

Исходя из положений части 10 статьи 60.2 Закона о регистрации, орган регистрации прав в случае выявления пересечения границ лесного участка с границами земельного участка, права на который зарегистрированы

до 1 января 2016 г., принимает решение о необходимости устранения реестровой ошибки.

Если такое пересечение выявлено в отношении земельных участков, указанных в части 6 статьи 60.2 Закона о регистрации, орган регистрации прав обязан уведомить Рослесхоз о возможности устранения возникшей в силу противоречия сведений ЕГРН и ГЛР реестровой ошибки в пользу правообладателей нелесных участков. Рослесхоз в течение 45 дней проверяет наличие оснований для оспаривания законности возникновения права на такой (нелесной) земельный участок, при наличии таких оснований в срок не более чем три месяца обращается в суд с иском об оспаривании законности возникновения прав.

Решение о необходимости устранения реестровой ошибки принимается органом регистрации прав в случае выявления пересечения при осуществлении государственной регистрации прав на земельный участок, обнаружения реестровой ошибки по заявлению правообладателя земельного участка либо по результатам деятельности региональных межведомственных рабочих групп в субъектах Российской Федерации, занимающихся вопросами устранения противоречий между ГЛР и ЕГРН, а также по собственной инициативе органа регистрации прав.

4. Об особенностях предоставления земельных участков из земель лесного фонда с учетом положений федеральных законов, измененных Федеральным законом № 280-ФЗ.

4.1. Порядок предварительного согласования предоставления земельных участков установлен статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.

С учетом положений, введенных Федеральным законом № 280-ФЗ, Минэкономразвития России обращает внимание на следующие особенности предварительного согласования предоставления земельного участка, который образуется в границах лесного фонда, с целью обеспечения использования объекта недвижимого имущества, права на который возникли до 1 января 2016 года, зарегистрированы в ЕГРН и использование (назначение) которого не связано с использованием лесов (далее – застроенный лесной участок).

Принятие решения о предварительном согласовании предоставления

застроенного лесного участка осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений, в рамках переданных ему полномочий в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 83 Лесного кодекса Российской Федерации.

В данном случае образование земельного участка осуществляется в результате раздела исходного земельного участка. При этом в решении о предварительном согласовании предоставления застроенного лесного участка указываются категория земель, к которой предполагается отнести застроенный лесной участок, отличная от категории земель лесного фонда, кадастровый номер исходного лесного участка. Также в данном решении указывается на право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации собственности Российской Федерации на застроенный лесной участок (подпункт 12 пункта 9 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации).

Данный случай является особенностью по отношению к общему порядку отнесения земельного участка к определенной категории земель, заключающейся в том, что сведения о категории земель, к которой отнесен образуемый земельный участок, устанавливаются при осуществлении государственного кадастрового учета без принятия решения о переводе земельного участка из одной категории в другую.

С учетом положений статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации образуемый земельный участок считается находящимся в той же форме собственности, что и исходный земельный участок. В связи с этим предоставление застроенного лесного участка осуществляется исполнительным органом государственной власти, уполномоченным на управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации. Таким органом является Росимущество.

Следует отметить, что предварительное согласование в указанном выше порядке осуществляется в случаях, если:

правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы и сведения ЕГРН, ГЛР подтверждают, что земельный участок образуется из земельного участка

лесного фонда;

в ходе согласования схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – схема расположения) в порядке, установленном статьей 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ), выявлено, что земельный участок образуется из земельного участка из состава земель лесного фонда.

При этом если заинтересованное в предоставлении застроенного лесного участка лицо направило схему расположения в орган местного самоуправления и при согласовании такой схемы расположения органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений, выявлено, что земельный участок, указанный в схеме расположения, образуется из лесного участка, относящегося к землям лесного фонда, то представляется целесообразным в целях соблюдения требований Земельного кодекса Российской Федерации об образовании земельных участков, чтобы данный орган при рассмотрении такой схемы расположения указывал на расположение образуемого земельного участка на землях лесного фонда и кадастровый номер лесного участка, который будет являться исходным для целей образования испрашиваемого земельного участка.

С учетом положений пункта 13 статьи 11.10, пункта 3 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления, получивший информацию от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области лесных отношений, возвращает заявителю заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В качестве причины возврата указывается информация, предоставленная органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений, в том числе кадастровый номер лесного участка, в границах которого расположен образуемый земельный участок.

При этом лицом, заинтересованным в предоставлении застроенного лесного участка, подготавливается и направляется в орган исполнительной власти субъекта

Российской Федерации, уполномоченный в области лесных отношений, новая схема расположения, содержащая информацию об исходном лесном участке.

Дополнительно Минэкономразвития России сообщает, что ранее в высшие исполнительные органы власти субъектов Российской Федерации направлялось письмо от 15 сентября 2017 г. № 26268-ВА/Д23и, содержащее разъяснения по применению положений федеральных законов в связи с вступлением в силу Федерального закона № 280-ФЗ, в том числе относительно согласования схемы расположения в соответствии со статьей 3.5 Федерального закона № 137-ФЗ, а также определения площади застроенного лесного участка.

4.2. По вопросу предоставления гражданину для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства земельного участка, образуемого из земельного участка, предоставленного до 8 августа 2008 г. из земель лесного фонда садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, иной организации (далее – лесной участок СНТ), Минэкономразвития России сообщает следующее.

В общем порядке образование земельного участка из лесного участка СНТ осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (подпункт 2 пункта 3 статьи 11.3, часть 4 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации) или проектом организации и застройки (части 8 и 9 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В этом случае в соответствии со статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации на основании заявления заинтересованного гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченным органом принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В случае образования земельного участка из лесного участка СНТ таким органом является орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области лесных отношений.

В этом случае в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указывается категория земель, к которой отнесен образуемый земельный участок, с учетом положений части 4 статьи 14 Закона о переводе (земли сельскохозяйственного назначения или земли населенных пунктов). Также в данном решении указывается на право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка, а также с заявлением о государственной регистрации собственности Российской Федерации на испрашиваемый земельный участок.

После осуществления государственного кадастрового учета образуемого земельного участка заинтересованный гражданин обращается в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка. В случае образования земельного участка из лесного участка СНТ таким органом является Росимущество.

При наличии у гражданина права на получение земельного участка, предназначенного для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно в соответствии с положениями пункта 2.7 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ предоставление земельного участка в собственность гражданина осуществляется в соответствии со схемой расположения (при отсутствии утвержденного проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории некоммерческого объединения граждан) на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

При образовании земельного участка из лесного участка СНТ решением органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области лесных отношений, утверждается подготовленная гражданином схема расположения, также в данном решении указывается на право гражданина на обращение без доверенности с заявлением о государственном кадастровом учете образуемого земельного участка и о государственной регистрации права

собственности Российской Федерации на образуемый земельный участок.

Предоставление образованного земельного участка будет осуществляться Росимуществом.

Дополнительно следует обратить внимание, что при подготовке межевого плана в отношении земельного участка, образуемого из лесного участка СНТ, кадастровый инженер в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» указывает на наличие предусмотренных частью 4 статьи 14 Закона о переводе обстоятельств, в соответствии с которыми категория земель, к которой отнесен образуемый земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения или земли населенных пунктов), отличается от категории земель, к которой отнесен исходный лесной участок СНТ (земли лесного фонда).

Таким образом, при государственном кадастровом учете земельного участка, образуемого из лесного участка СНТ, он будет отнесен органом регистрации прав к категории земель, отличной от категории земель лесного фонда, без решения о переводе земельного участка из одной категории в другую.

4.3. Случаи и условия, при которых граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов, указаны в пунктах 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Исходя из положений подпункта 1 пункта 4 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, если заявление о заключении нового договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не было подано до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, то по истечении срока договора аренды земельного участка такой договор прекращает свое действие (определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 ноября 2016 г. № 306-ЭС16-15401).

Следовательно, если срок договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, истек и не возобновлен до 1 марта 2015 года на неопределенный срок, то, по мнению Минэкономразвития

России, положения Федерального закона № 280-ФЗ к такому земельному участку не применяются.

4.4. Положениями, введенными Федеральным законом № 280-ФЗ, не предусмотрен особый порядок установления, изменения вида разрешенного использования земельных участков, а также приведения вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее – Классификатор).

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка устанавливается (изменяется, приводится в соответствие с Классификатором) после устранения противоречий между ЕГРН и ГЛР в общем порядке.

В.В. Абрамченко