

К ВОПРОСУ О ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ ПРИ ИХ ПРОХОЖДЕНИИ ПО ЗЕМЛЯМ ЛЕСНОГО ФОНДА

Елена Валерьевна Волохина

ООО «ИТП «Град», 644024, Россия, г. Омск, ул. Щербанева, 35, руководитель группы, тел. (381)240-80-55, (913)147-10-12, e-mail: volokhina83@mail.ru

Ильгиз Ахатович Гиниятов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru.

В статье рассматриваются проблемные вопросы, связанные с подготовкой проектов межевания территорий, предназначенных для размещения линейных объектов, в частности, при их прохождении по землям лесного фонда. При этом выявлены существующие противоречия в сведениях о землях лесного фонда, содержащиеся в Государственном лесном реестре и Едином государственном реестре недвижимости, возможные препятствия для образования земельных участков и предложены меры по их устранению.

Ключевые слова: проект межевания территории, линейный объект, земли лесного фонда.

PREPARATION OF PROJECTS OF THE INTERRUPTION OF TERRITORIUS, INTENDED FOR THE LOCATION OF LINEAR OBJECTS WITH THEIR PASSAGE THROUGH THE LAND OF FOREST FUND

Elena V. Volokhina

«ИТП «Grad» LLC, 35, Scherbaneva St., Omsk, 644024, Russia, Team Leader, phone: (381)240-80-55, (913)147-10-12, e-mail: volokhina83@mail.ru

Ilgiz A. Giniyatov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru.ru

The article discusses the problematic issues associated with the preparation of land surveying projects designed to accommodate linear objects, in particular, as they pass through forest land. At the same time, there are existing contradictions in the information on the lands of the forest fund contained in the State Forest Register and the Unified State Register of Real Estate, possible obstacles for the formation of land plots and proposed measures for their elimination.

Key words: land surveying project, linear object, forest land.

Введение

Образование земельных участков для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения однозначно регламен-

тируется Федеральным законом «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [1], устанавливающим возможность осуществления данной процедуры исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (далее – ПМТ). В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) подготовка ПМТ осуществляется для определения границ образуемых и изменяемых земельных участков [2]. Таким образом, на сегодняшний день весьма актуальны вопросы подготовки проектов межевания территорий, занятых линейными объектами или предназначенных для их размещения.

В процессе подготовки ПМТ для размещения линейных объектов выявляются определенные пробелы в лесном и земельном законодательстве, которые находят свое отражение в существующих противоречиях сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и в Государственном лесном реестре (далее – ГЛР), что, в свою очередь, создает дополнительные проблемы при образовании земельных участков. Так для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков при подготовке ПМТ необходимо обладать в полном объеме информацией о принадлежности образуемых земельных участков к конкретной категории земель. Однако, в настоящее время не всегда существует такая возможность отнесения образуемого земельного участка к определенной категории земель, в частности, в случаях пересечения земель лесного фонда, которые относятся к таковым по данным ГЛР и земельных участков, с категорией земель отличной от земель лесного фонда, учтенных в ЕГРН. В случае образования земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов из земель лесного фонда, не представляется возможным ограничиться использованием сведений, содержащихся только в ЕГРН. По статистическим данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестра) по состоянию на 1 января 2019 года на территории Российской Федерации доля земельных участков, местоположение границ которых установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства, составила 55,6 % от общего количества – 33335619 [3]. Другими словами, при образовании земельных участков, также необходимо учитывать данные ГЛР, представляющие собой свод документированных сведений о лесах, их использовании, охране, защите, воспроизводстве, о лесничествах и лесопарках. Градостроительный кодекс РФ четко определяет требования к информации, отображаемой в текстовой части ПМТ, а именно, в части указания целевого назначения лесов, видов разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристик лесного участка, сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка ПМТ осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

Методы и материалы

11 августа 2017 года вступил в силу Федеральный закон «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») [4], применение которого прежде всего направлено на защиту прав как граждан и юридических лиц – собственников земельных участков, так и имущественных прав и законных интересов Российской Федерации, в целом, как собственника земель лесного фонда. В частности, вышеуказанный закон защищает права граждан, границы земельных участков которых пересекаются с границами лесных участков. Помимо этого, Закон о «Лесной амнистии» также защищает от незаконной передачи в частную собственность земель лесного фонда, находящихся в собственности Российской Федерации. Этот документ установил приоритет сведений ЕГРН, а также правоустанавливающих документов, в зависимости от даты возникновения прав на объект недвижимого имущества, что позволило сохранить соответствующие земельные участки за их владельцами. В соответствии с требованиями Федерального закона «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» информация о границах лесных участков и правах на них вносится в ГЛР на основании сведений ЕГРН [5]. Однако, несмотря на требование законодательства о том, что информация о границах лесных участков и правах на них вносится в ГЛР на основании сведений ЕГРН, на практике сведения ГЛР довольно часто не соответствуют сведениям ЕГРН, в частности, о местоположении границ лесных участков. Из вышесказанного следует, что сведения ЕГРН не всегда могут служить единственным и полноценным источником юридически значимых сведений о земельных участках. По данным Рослесхоза выявлено более 263 тыс. пересечений границ земель, входящих в категорию отличную от земель лесного фонда, с землями лесного фонда на площади около 1,7 млн.га, в то время, как общая площадь земель лесного фонда составляет 1146 млн.га, из них поставлено на учет в рамках государственных контрактов 297 млн.га). По данным Росреестра выявлено, что наибольшее количество случаев пересечения земель лесного фонда происходит с землями промышленности и иного специального назначения (44 124 случаев) [6].

Результаты

По заказу Главного управления строительства Тюменской области на основании государственного контракта ООО ИТП «Град» в 2018 году были подготовлены проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения – автомобильной дороги «Ярково – Новоалександровка – Ленино», расположенной в Ярковском районе Тюменской области, которая проходит через населенные пункты (села) Новоалександровка и Новокайшуль, а так-

же по землям лесного фонда и землям промышленности и иного специального назначения.

При подготовке вышеуказанного ПМТ в случаях прохождения трассы линейного объекта по землям лесного фонда были выявлены следующие проблемы:

1) Наличие противоречий в сведениях ГЛР и ЕГРН о границах лесных участков, как показано на рис. 1.

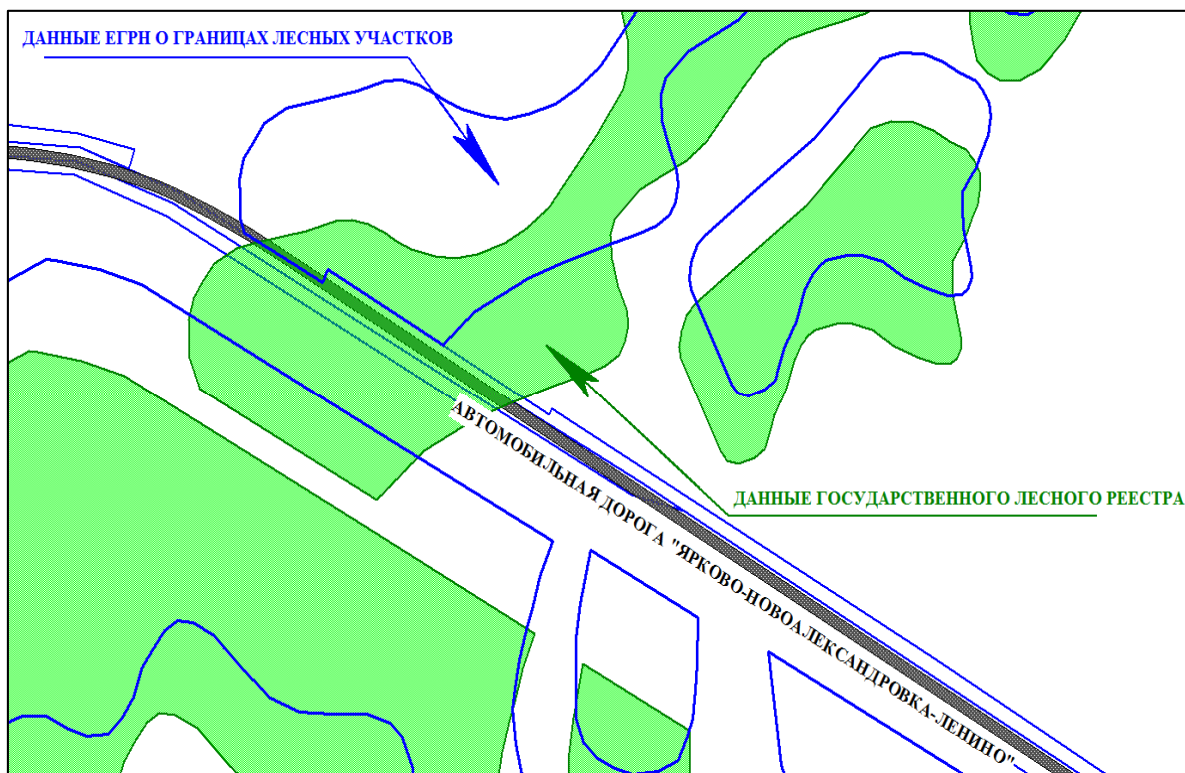


Рис. 1. Противоречия в сведениях ГЛР и ЕГРН о границах лесных участков

Границы лесничеств были установлены с применением крупномасштабных топографических карт (масштаб 1:10000) и более мелких масштабов в соответствии с требованиями Приказа Федеральной службы лесного хозяйства (далее – Рослесхоза) «Об утверждении Инструкции по проведению лесоустройства в лесном фонде России» [5], который утратил силу в связи с изданием Приказа Рослесхоза «О признании не подлежащими применению отдельных нормативных правовых актов в области лесных отношений, зарегистрированных в Министерстве юстиции Российской Федерации» [6]. Указанный факт приводит к неточности установленных границ земель лесного фонда и противоречит сведениям, содержащимся в ЕГРН.

2) Противоречия сведений ГЛР и сведений ЕГРН о границах земельных участков, категория которых отлична от земель лесного фонда, как показано на рис. 2.

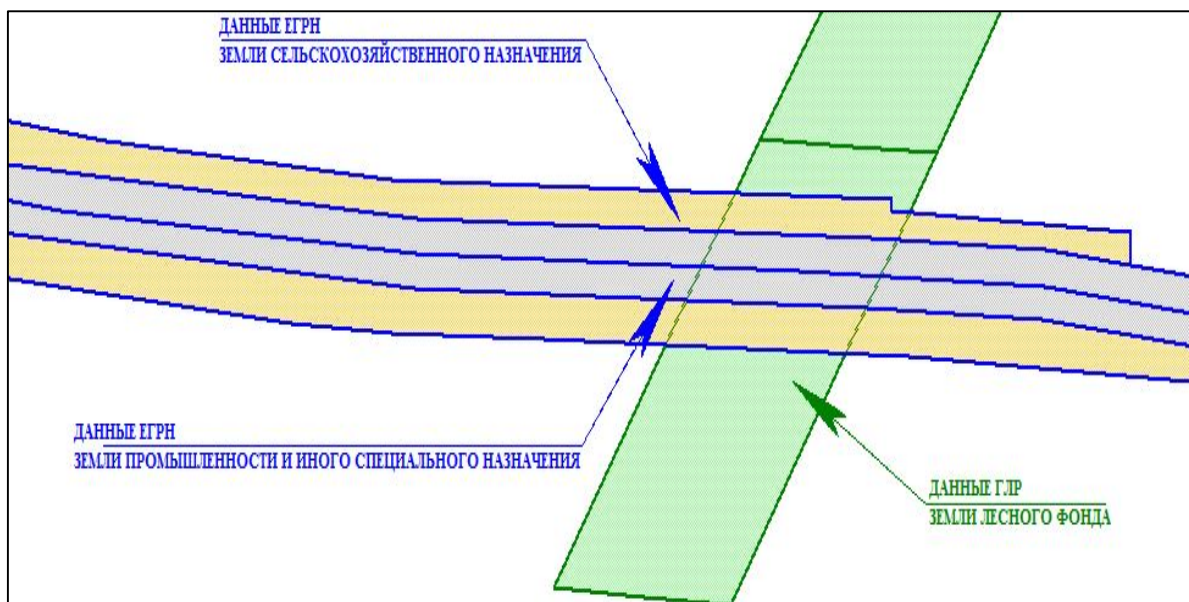


Рис. 2. Противоречия сведений ГЛР и сведений ЕГРН о границах земельных участков, с категорией земель отличной от земель лесного фонда

Земли лесного фонда по данным ГЛР пересекают земельные участки, учтенные в ЕГРН, с категорией земель отличной от земель лесного фонда, что противоречит основным принципам земельного законодательства о делении 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 [6].

Заключение

Таким образом, в статье были рассмотрены некоторые проблемные ситуации, возникающие при подготовке проектов межевания территорий, предназначенных для размещения линейных объектов в случае их прохождения по землям лесного фонда. Выявленные проблемы, на наш взгляд, могут быть устранены в случае реализации таких мероприятий как:

- уточнение границ лесничеств с целью приведения данных ГЛР в соответствие с данными ЕГРН о границах земель лесного фонда;
- устранение противоречий в сведениях ГЛР и ЕГРН о границах земельных участков, с категорией земель отличной от земель лесного фонда, путем выполнения соответствующих кадастровых работ в отношении данных земельных участков;
- формирование требований к определению местоположения границ лесных участков в материалах ГЛР с точностью определения координат земельных участков, регламентированной ЕГРН;

– разработка информационной системы, позволяющей работать с различными видами кадастров и реестров на единой ГИС– платформе.

Выявленные проблемы, установленные при разработке ПМТ, предназначенных для размещения линейных объектов, позволяют сделать вывод о необходимости создания единой информационной базы данных о границах земель лесного фонда, проведению работ по исключению противоречий в сведениях ЕГРН и ГЛР, а также по внесению изменений в законодательные акты с целью установления требований к определению местоположения границ лесных участков в материалах ГЛР. Решение указанных проблем позволит устранить проблемы при образовании земельных участков для размещения линейных объектов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – №26 (часть I). – Ст. 3377.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ: [ред. от 03.08.2018] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 16.

3. На 1 января 2019 года границы установлены у 55,6% земельных участков [Электронный ресурс]: Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/na-1-yanvary-a-2019-goda-granitsy-ustanovleny-u-55-6-zemelnykh-uchastkov/>. – свободный (дата обращения 05.04.2019). – Загл. с экрана.

4. 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» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2017. – № 31 (часть I). – Ст. 4829.

5. Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ (ред. от 04.06.2018) «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2006. – №50. – Ст. 5279.

6. Комитет государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. «Лесная амнистия». Федеральный закон № 280-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров» от 29 июля 2017 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://xn--80aanoankfd9agm7nh.xn--plai/>, свободный (дата обращения 05.04.2019). – Загл. с экрана.

7. Приказ Рослесхоза от 15.12.1994 № 265 «Об утверждении Инструкции по проведению лесоустройства в лесном фонде России» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 28.06.1995 № 887) // Российские вести. – 1995. – №139.

8. Приказ Рослесхоза от 14.11.2011 № 473 «О признании не подлежащими применению отдельных нормативных правовых актов в области лесных отношений, зарегистрированных в Министерстве юстиции Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 29.11.2011 № 22429) // Российская газета. – 2011. – №278.

© Е. В. Волохина, И. А. Гиниятов, 2019