

Новое в земельном законодательстве

11 августа 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 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"

11 августа 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 280-ФЗ (известный как Закон о "лесной амнистии"), которым внесены изменения в Земельный, Градостроительный кодексы РФ, Закон о госрегистрации недвижимости, а также ряд иных законодательных актов.

Принятие поправок объяснялось необходимостью навести порядок в учете земель в связи со значительными расхождениями между данными государственного лесного реестра и данными Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) в отношении местоположения границ и площади земель лесного фонда и отдельных лесных участков в его составе. Такие расхождения на практике вызывали многочисленные споры, связанные с наложением, пересечением границ, двойным учетом земельных участков в составе земель различных категорий.

Поправками введен механизм по устранению противоречий в сведениях ЕГРН и государственного лесного реестра в части принадлежности земельных участков к определенной категории земель.

В частности, установлен приоритет сведений ЕГРН над сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта РФ.

Законом закреплено, что если земельный участок согласно сведениям государственного лесного реестра, лесного плана субъекта РФ, относится к землям лесного фонда, а в соответствии со сведениями ЕГРН, правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами на него - к иной категории земель, его принадлежность к определенной категории земель определяется в соответствии со сведениями ЕГРН (либо в соответствии со сведениями, указанными в

правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на участок, при отсутствии сведений в ЕГРН). Необходимое условие для применения этого правила: права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 года.

На ряд земельных участков указанное правило не распространяется (земельные участки, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия и т.д.).

Если данные о принадлежности земельного участка к землям определенной категории, указанные в ЕГРН, противоречат данным, указанным в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на него, участок правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах, если такие документы были получены до дня вступления в силу Закона о "лесной амнистии". Это 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).

Предусмотрено, что информация о границах лесных участков и правах на них вносится в государственный лесной реестр на основании сведений ЕГРН.

В случае выявления пересечения границ лесных участков с границами земельного участка, права на который зарегистрированы до 1 января 2016 года, если пересечение было выявлено органом регистрации прав при осуществлении" регистрации прав на данный участок, обнаружении реестровой ошибки, границы лесных участков изменяются в соответствии с описанием местоположения границ земельного участка, содержащимся в сведениях

Также установлено, что из государственного лесного реестра исключаются сведения о лесных участках, если сведения о них не внесены в ЕГРН, их границы пересекают границы иных лесных и (или) земельных участков и при этом к моменту исключения сведений в отношении таких участков прекращены или расторгнуты договоры аренды.

Предусмотрены Законом и специальные нормы о судебной защите:
- судебные акты, в соответствии с которыми права граждан и юридических лиц на объекты недвижимого имущества подлежат

прекращению в связи с тем, что эти объекты находятся в границах лесничества, лесопарка, могут быть обжалованы в порядке и в сроки, которые установлены арбитражным и гражданским процессуальным законодательством;

- 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 рассматриваемого Федерального закона, вправе требовать в судебном порядке признания их прав на эти объекты с учетом правил ст. 14 Закона о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую (в редакции Закона о "лесной амнистии"). Указанный иск может быть подан в течение одного года со дня вступления в силу рассматриваемого Федерального закона.

Кроме того, Законом определен порядок перевода земель лесных поселков и военных городков в земли населенных пунктов.

Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике напоминает о возможности проверить сведения о кадастровом инженерере перед заключением договора подряда на выполнение кадастровых работ реализованной на сайте Росреестра. Кадастровые инженеры оформляют документы, качество которых влияет на дальнейшие учетно-регистрационные действия в отношении недвижимости: межевой план, технический план, акт обследования. Сведения о кадастровых инженерах можно получить, воспользовавшись электронным сервисом официального сайта Росреестра «Реестр кадастровых инженеров».

Из реестра можно узнать следующие сведения о каждом кадастровом инженерере: фамилия, имя, отчество, номер и дата выдачи его квалификационного аттестата, а также наличие членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров - СРО, (в соответствии с действующим законодательством членство кадастровых инженеров в СРО обязательно!) Важным является раздел «Результаты профессиональной деятельности»: количество решений об осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории (а также об отказах и

приостановлениях).

По данным реестра 89 кадастровых инженеров осуществляют свою деятельность на территории Карачаево-Черкесской Республике. Также сведения о кадастровых инженерах содержатся в реестрах членов СРО, которые подлежат обязательной публикации на официальных сайтах СРО. Отметим, что взаимодействие заказчика с кадастровым инженером осуществляется на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ. Обязательными приложениями к договору являются смета, утвержденная заказчиком, и задание на выполнение работ. Кадастровый инженер от имени заказчика вправе подавать заявления о государственном кадастровом учете.

Деятельность кадастрового инженера находится под строгим контролем СРО. Действия кадастрового инженера в рамках договора подряда на проведение кадастровых работ могут быть оспорены в суде. Кроме того, кадастровый инженер несет ответственность за несоблюдение требований действующего законодательства при выполнении кадастровых работ.

Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике напоминает, что Росреестром реализована возможность подачи заявлений на осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество по экстерриториальному принципу в каждом регионе России.

Экстерриториальный принцип - это возможность обращаться за регистрацией прав в офис приема-выдачи документов безотносительно места расположения объекта недвижимости. Такая возможность предусмотрена вступившим в силу с 1 января 2017 года Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

На территории Карачаево-Черкесской Республике прием документов по экстерриториальному принципу осуществляется в офисе приема-выдачи документов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Карачаево-Черкесской Республике расположенном по адресу г. Черкесск ул. Красноармейская 52.

Государственная регистрация проводится на основании электронных документов, созданных органом регистрации по месту приема от заявителей документов в бумажном виде и подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора этого органа.

Государственный регистратор органа регистрации по месту приема от заявителя документов обязан провести проверку представленных

документов на предмет отсутствия оснований для возврата заявления без рассмотрения, а также их соответствия требованиям Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».

Проведенная государственная регистрация по экстерриториальному принципу удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), которая содержит информацию о государственном регистраторе, осуществившем регистрационные действия, и заверяется государственным регистратором по месту приема документов.

Данный формат оказания услуг предоставляет возможность заявителям обращаться за услугой в любом регионе России, независимо от места нахождения объекта недвижимости, на который регистрируется право.