

ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

«14» марта 2017 г.

№ 48-02.89/СЛ

Заместителю Министра экономического развития –
руководителю Федеральной службы
регистрации, кадастра и картографии

В.В. АБРАМЧЕНКО

Уважаемая Виктория Валериевна!

На рассмотрении Государственной Думы находится проект федерального закона №90991-7 «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров». Отдельные нормы указанного проекта федерального закона вызывают замечания.

I. Статья 46 Лесного кодекса излагается законопроектом в новой редакции. Часть 4 ст.46 в редакции законопроекта устанавливает, что «Не является уменьшением площади лесопарковых зон, зеленых зон и городских лесов изменение сведений государственного лесного реестра в связи с приведением его в соответствие с Единым государственным реестром недвижимости. При этом субъекты Российской Федерации вправе определять соразмерные земельные участки для устройства дополнительных лесопарковых зон, зеленых зон и городских лесов». Таким образом, в процессе приведения лесного реестра в соответствие с единым государственным реестром недвижимости лесопарковые зоны могут быть уменьшены, потому что это указанной нормой не только не запрещается, но и предусматривается право субъектов определять соразмерные земельные участки для устройства дополнительных лесопарковых зон, зеленых зон и городских лесов. Однако данное право субъекта не ставится в зависимость от уменьшения лесопарковых зон при приведении в соответствие данных вышеуказанных реестров, поэтому возможны ситуации, когда лесопарковые зоны уменьшены, а соразмерные участки для устройства дополнительных лесных зон не предоставлены.

Частью 5 ст.46 в редакции законопроекта устанавливается, что «Сведения о лесных участках, внесенных в государственный лесной реестр, исключаются из государственного лесного реестра органом исполнительной власти, осуществляющим его ведение, в том числе на основании заявления заинтересованного лица, если указанные сведения соответствуют одновременно следующим условиям:

- 1) сведения об этих лесных участках не перенесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- 2) границы этих лесных участков пересекают границы иных лесных или земельных участков;
- 3) участки образованы в целях заключения договоров аренды, которые были прекращены или расторгнуты ко дню исключения сведений о лесном участке из государственного лесного реестра"

Из абзаца первого данной нормы следует, что перечень лиц, на основании заявления которых участок может исключаться из государственного реестра, является открытым и это не только правообладатели участков. Таким образом, не исключена ситуация исключения лесного участка из лесного реестра по заявлению лица, которое не имеет отношения к данному участку и права которого не затрагиваются внесением и исключением участка из реестра. Представляется, что в законе целесообразно определить исчерпывающим образом тех лиц, которые вправе обращаться с заявлением об исключении участка, и конкретизировать порядок рассмотрения такого заявления.

II. Статья 6 законопроекта в редакции, которая обсуждалась в Правительстве, но в итоге не была включена в текст проекта, направленный в Государственную Думу предлагала внесение изменений в ст.47 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» о дополнении ее частью 61 следующего содержания: «61. В случае выявления пересечения границ земельного участка из состава земель лесного фонда, в том числе при уточнении границ такого земельного участка, с границами земельного участка, относящегося к иной категории земель и предоставленного или принадлежащего гражданину или юридическому лицу, орган кадастрового учета в течение тридцати дней со дня выявления указанного пересечения:

1) вносит изменения в сведения государственного кадастра недвижимости относительно площади земельного участка из состава земель лесного фонда, путем уменьшения такой площади на величину, равную площади земельного участка, принадлежащего или предоставленного гражданину или юридическому лицу;

2) осуществляет с использованием картографической основы кадастра в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, уточнение границ земельного участка из состава земель лесного фонда таким образом, что в результате указанного уточнения данный земельный участок должен иметь общую границу с земельным участком, принадлежащим или предоставленным гражданину или юридическому лицу.». Представляется, что исключение этого положения требует дополнительного обоснования, поскольку не в полной мере компенсировано другими положениями, включенными в проект федерального закона № 90991-7.

III. Статья 7 законопроекта предлагает внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" изменения. Так, предлагается статью 29 дополнить частью 121 следующего содержания:

"121. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах земельного участка (правах на него), который в соответствии со сведениями государственного лесного реестра находится в границах лесного фонда, не лишает заинтересованное лицо права на оспаривание в судебном порядке законности возникновения прав на такой земельный участок. Таким образом, буквально не указано, что заинтересованное лицо может в судебном порядке обжаловать внесенные границы земельного участка без оспаривания прав на него, при том, что речь идет о внесении в ЕГРН «сведений о границах земельного участка (правах на него)», а не только о правах на него.

Статья 34 закона дополняется частью следующего содержания: «7. Если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ населенных пунктов, границ территориальных зон органом регистрации прав выявлено пересечение таких границ населенных пунктов, территориальных зон с границами земельных участков, сведения, о местоположении границ которых, содержатся в Едином государственном реестре

недвижимости (за исключением земельных участков, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации), орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня выявления указанного пересечения вносит изменения в сведения реестра границ в части изменения описания местоположения границ населенного пункта, территориальных зон путем его приведения в соответствие с описанием местоположения границ такого земельного участка, содержащимся в кадастре недвижимости». Указанный упрощенный порядок изменения границ населенных пунктов и территориальных зон с учетом 5 дневного срока такого изменения может нарушить права заинтересованных лиц, вступив в противоречие с требованиями ст.84 Земельного кодекса (например, границы Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя устанавливаются Советом Федерации, ст.11 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (например, границы территориальных зон могут совпадать с границами муниципальных образований), ст.30 Градостроительного кодекса (если речь идет о границах объектов культурного наследия, границах территорий исторических поселений федерального значения и др.)

Кроме того, ч.7 ст.34 предусматривает, что «Орган регистрации прав вносит указанные в абзаце первом настоящей части изменения в сведения реестра границ об одной или нескольких территориальных зонах с целью отнесения земельного участка только к одной территориальной зоне или одному населенному пункту. Положение абзаца первого настоящей части применяется при условии, что семьдесят пять и более процентов площади указанного земельного участка находится соответственно в границах определенной территориальной зоны или определенного населенного пункта.» Представляется целесообразным обсудить вопрос о единообразной методике расчета такой площади и уполномоченном на ее утверждение государственном органе, поскольку не исключено возникновение споров, например, при нахождении участка в нескольких территориальных зонах, который включается в одну территориальную зону.

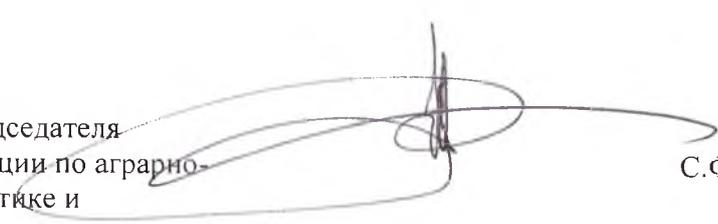
Кроме того в той же части 7 установлено, что «Орган регистрации прав уведомляет об изменениях, внесенных в сведения Единого государственного реестра недвижимости в части описания границ территориальной зоны, населенного пункта, в порядке межведомственного информационного взаимодействия орган государственной власти или орган местного самоуправления, утвердивший генеральный план или правила землепользования и застройки, которыми установлены соответственно границы населенного пункта, территориальной зоны». Таким образом, данная норма не предусматривает уведомление правообладателей о внесенных в реестр изменениях, что может повлечь нарушение их прав.

Закон №218-ФЗ дополняется ст.60.2, в которую включена часть 2 следующего содержания: «2 Границы лесных участков изменяются в соответствии с требованиями части 1 настоящей статьи также в случае выявления пересечения с границами иных земельных участков, права на которые зарегистрированы, если пересечение их границ также было выявлено органом регистрации прав вследствие обнаружения реестровой ошибки или об этом заявил правообладатель указанного иного земельного участка. Таким образом, буквально данная норма предоставляет правообладателю «иного» участка, с которым пересеклись границы, право заявить о реестровой ошибке, и не предоставляет такое же право обладателю непосредственно того участка, границы которого установлены в пересечение с другими участками.

Статья 60.2 включает также часть 6 следующего содержания: «6. Решение о необходимости исправления реестровой ошибки направляется органу исполнительной власти, осуществляющему ведение государственного лесного реестра. В течение семи рабочих дней со дня получения решения о необходимости исправления реестровой ошибки в отношении пересекающихся лесных участков орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного лесного реестра, представляет предложения о лесных участках, подлежащих снятию с государственного кадастрового учета, в том числе с одновременной государственной регистрацией прекращения права. При непоступлении в указанный срок таких предложений орган регистрации прав осуществляет действия, указанные в частях 7 и 8 настоящей статьи.» Части 7 и 8 предусматривают право снятия с учета участка, площадь которого на 95 % пересекается с площадью другого участка в упрощенном порядке (ч.9 предлагаемой ст.60.2 закона), без согласия правообладателей и с уведомлением их в срок 3 дня уже после принятия решения о снятии. В отсутствие методики определения площади участка для целей данной статьи и с уведомлением заинтересованных лиц уже после состоявшегося решения, это может повлечь нарушения их прав.

В связи с изложенным, прошу Вас рассмотреть вышеуказанные замечания к проекту федерального закона № 90991-7, а также рассмотреть вопрос о направлении предложений Росреестра к указанному проекту федерального закона, которые способствовали бы в рамках представленной концепции проекта гарантировать защиту прав всех заинтересованных лиц.

Первый заместитель председателя
Комитета Совета Федерации по аграрно-
продовольственной политике и
природопользованию



С.Ф. Лисовский