

# АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛЕСНОГО ФОНДА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Красавцева Е.А., Калиев А.Ж.

ФГБОУВО «Оренбургский государственный университет»,  
г. Оренбург

Лес является уникальным естественно возобновляемым природным ресурсом. С давних пор пользование лесом и его богатствами является основополагающим принципом ведения лесного хозяйства. Леса в Оренбургской области занимают площадь всего около 5% (Рис.1). Наиболее крупные из них - это Бузулукский Бор, Карагайский бор, Шийлигаш и другие. Поэтому так важно охранять и рационально использовать лесные богатства нашей области. С этой целью на территории Оренбургской области необходимо проводить кадастровый учёт всех участков из земель государственного лесного фонда.

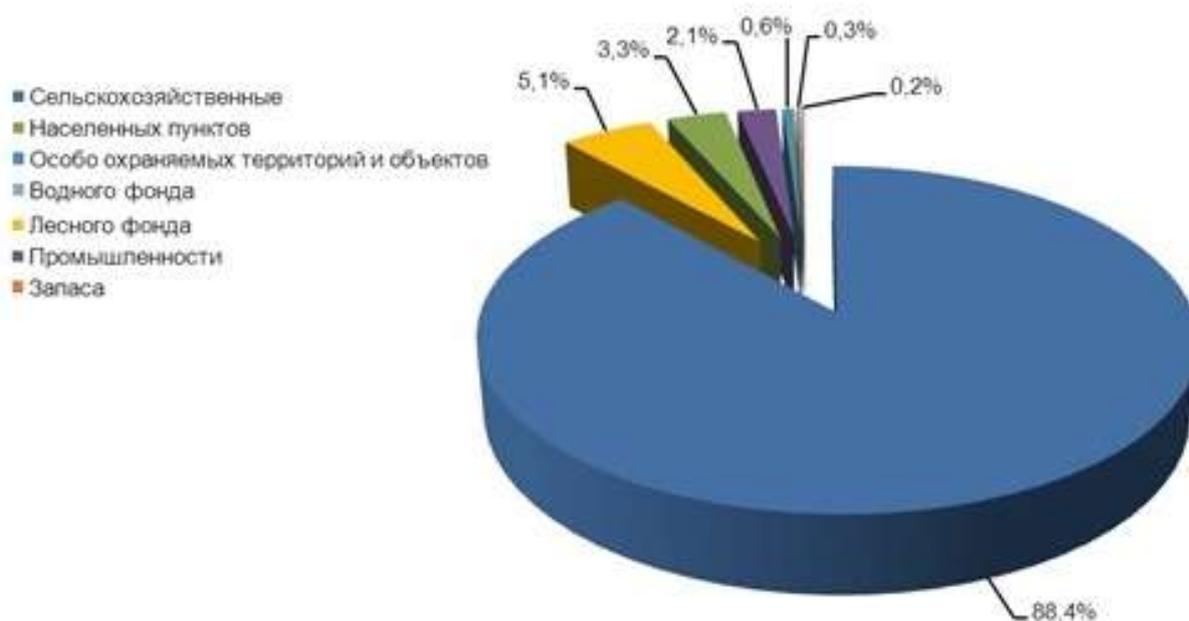


Рис.1. Структура земельного фонда Оренбургской области по категориям земель (2013 г.)

Общая площадь лесов Оренбургской области по данным государственного лесного реестра на 1 января 2016 года составляет 721,6 тыс. га и включает в себя:

- Леса, расположенные на землях лесного фонда 637,9 тыс. га.
- Леса, расположенные на землях особо охраняемых природных территорий (55,5 тыс. га. «Национальный парк «Бузулукский бор»);
- Городские леса (10,6 тыс. га.);

– Леса обороны и безопасности (17,6 тыс. га.).

Все леса Оренбургской области по целевому назначению отнесены к категории защитных лесов.

В работе рассматриваются основные вопросы проведения кадастрового учета лесных участков, проводится анализ проблем, возникающие в процессе осуществления кадастрового учета.

Согласно статье 25 Лесного кодекса РФ, лесные участки разрешено сдавать в аренду для заготовки древесины, выращивания плодов и лекарственных растений, проведения сельскохозяйственных работ и др. Кроме этого, на лесных землях можно добывать нефть и газ, возводить магистральные трубопроводы, линии электропередач и автомобильные дороги [1]. Но, с 2015 года, после вступления в силу правок к Лесному кодексу, выполнять эти работы стало невозможным без кадастрового учета лесных участков.

На сегодняшний день всего 16% лесных участков учтены в Государственном лесном реестре, остальные до сих пор не поставлены на кадастровый учет и не имеют учетных границ. До 2008 года государственный учет лесных участков проводили совместно с лесоустройством, который включал работы по определению местоположения, границ на местности, площади, вида разрешенного использования леса, целевого назначения (категории защиты леса).

По окончании лесоустроительных работ составлялась соответствующая проектная документация, лесному участку присваивался условный номер, под которым он регистрировался в лесном реестре, и по которому проводилась его идентификация [2].

Такая система позволяла незаконно изымать леса из лесного фонда, просто изменяя их целевое назначение, использовать по своему усмотрению, переводя их в личную собственность. Некоторые граждане или юридические лица занимали лесные территории самовольно, размещали на них временные постройки, пиломатериалы, деревянные строения, отходы производства, заборы и др.

К примеру, в 2014 году началось разбирательство по делу о незаконной продаже 33,6 гектаров Государственного лесного фонда близ поселка им. Куйбышева Оренбургской области.

Начиная с января 2015 года, проведение кадастрового учета лесного участка обязательно, если он предоставляется гражданину или юридическому лицу в ряде случаев:

- безвозмездное срочное пользование;
- аренда;
- постоянное пользование;
- купля-продажа лесных насаждений;
- переоформление аренды [1].

Теперь, если арендуемый участок не поставлен на кадастровый учет, арендатор не может заключать договор субаренды, передавать свои права или обязанности в залог, по договору аренды, в качестве паевого взноса или вклада в уставной капитал.

Процедура постановки лесного участка на кадастровый учет аналогична правилам регистрации любых земель в кадастре недвижимости. Перед обращением в орган кадастрового учета обязательно определяют границы образуемого лесного участка по материалам межевания, лесоустроительной или землеустроительной документации. Единственное отличие заключается в том, что согласование его границ выполняется без их установления на местности и учета мнения заинтересованных лиц.

Однако, новая редакция ФЗ № 201 все же разрешает предоставлять лесные участки до 1 января 2017 года частным и юридическим лицам без проведения кадастрового учета, если предполагается осуществлять на них:

- геологическое изучение недр;
- разрабатывать месторождения полезных ископаемых [3].

В настоящее время как никогда стал актуальным учет земель лесного фонда. Перед лицензируемыми организациями органами государственной власти поставлена задача выполнения этого вида работ. Это позволит на базе государственного кадастра недвижимости, предусматривающего информационное взаимодействие между органами кадастрового учета, органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органами местного самоуправления, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере международных отношений России, органами, осуществляющими ведение лесного или водного реестров, владеть едиными и достоверными сведениями.

Указанное сделает возможным рационально и эффективно использовать одно из главных природных богатств России – леса, сведения о которых можно получить в соответствующих ведомственных организациях и учреждениях, приведенные в табл. 1.

Таблица 1. Ведомственные организации и учреждения, хранящие сведения о землях лесного фонда

Сведения о землях лесного фонда	Наименование учреждения
Материал государственного земельного кадастра	Территориальный орган Роснедвижимости; федеральное государственное учреждение «Кадастровая палата»
Материал лесоустройства или специального обследования	Лесничество; территориальный орган федерального органа управления лесным хозяйством в субъекте Российской Федерации; лесоустроительное предприятие
Материал государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Окружное учреждение по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

В связи с принятием Лесного кодекса РФ 2006 г. лесные кадастровые отношения претерпели изменения: вместо отдельного лесного кадастра в настоящее время ведется государственный кадастровый учет лесных участков, которые, по сути, приравнены к земельным [3].

Технологически процедуры постановки на ГКУ земельных (лесных) участков в составе земель лесного фонда и земельных участков иных категорий идентичны. Отличие заключается, в основном, в размерах лесничеств. На рис. 2 представлена укрупненная схема постановки на государственный кадастровый учет земельных (лесных) участков в составе земель лесного фонда. В некоторых случаях указанные работы выполняются не по приведенной схеме, в зависимости от того, по образованию или уточнению границ земельных (лесных) участков осуществляются кадастровые работы.

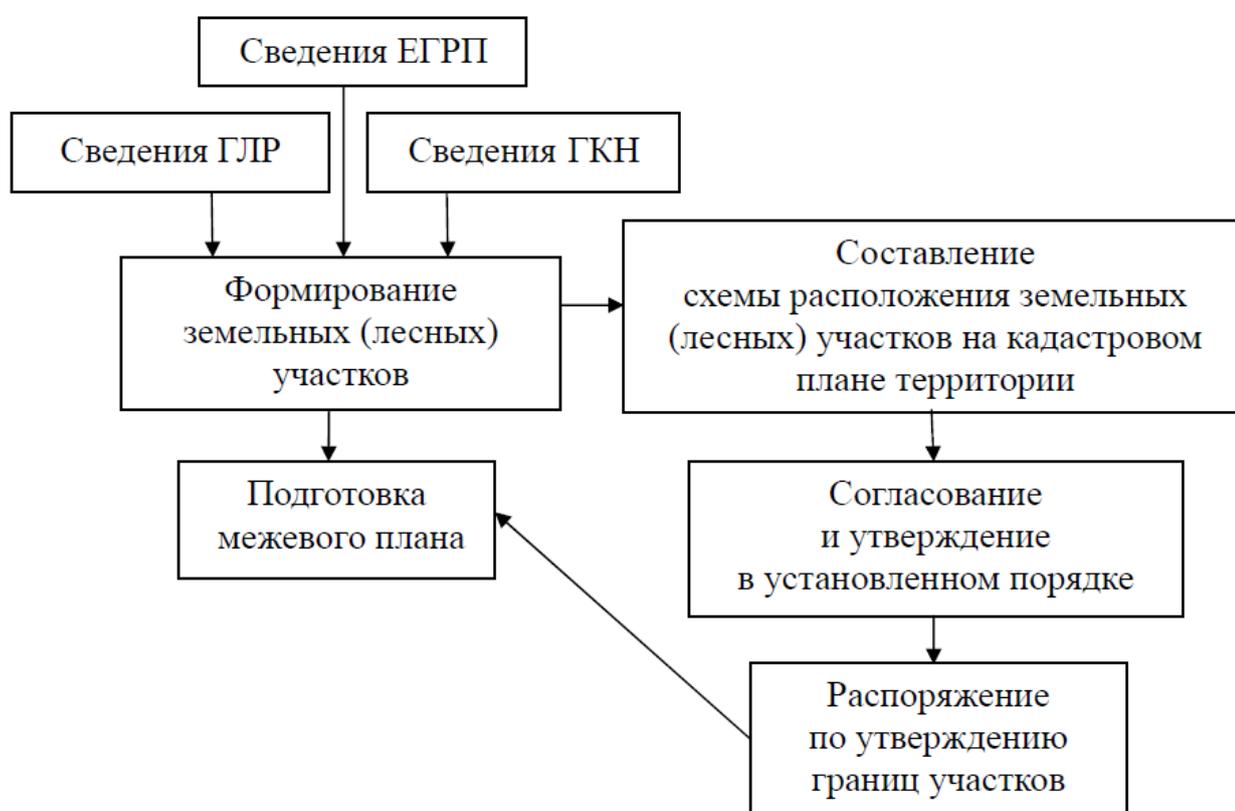


Рис. 2. Укрупненная схема постановки на государственный кадастровый учёт лесных участков в границах лесничества

Рассмотрим методику осуществления работ по постановке на государственный кадастровый учет земельных (лесных) участков в границах лесничеств субъектов РФ. Кадастровую деятельность выполняют специалисты отдела кадастровых и геодезических работ, основная часть которых имеет аттестат кадастрового инженера. Срок исполнения работ по постановке на государственный кадастровый учет земельных (лесных) участков в границах лесничеств

устанавливается государственным контрактом и составляет, как правило, шесть месяцев. В соответствии с приказами об определении количества лесничеств на территории субъекта и установлении их границ, утвержденных Федеральным агентством лесного хозяйства (далее - Рослесхоз), лесничество может состоять из лесов государственного лесного фонда (далее - ГЛФ) и «сельских» лесов. Например, по материалам лесоустройства в Кемеровской области Мысковское лесничество включает только леса ГЛФ, а Прокопьевское лесничество - леса ГЛФ и «сельские» леса (Приказ Рослесхоза от 16.10.2008 г. № 300). В государственном кадастре недвижимости земли ГЛФ учтены в категории «земли лесного фонда», а земли, ранее находившихся во владении сельскохозяйственных организаций («сельские леса») - в категории «земли сельскохозяйственного назначения». Выполняются кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельных (лесных) участков, составляющих государственный лесной фонд, и образованию земельных (лесных) участков путем раздела земель, ранее находившихся во владении сельскохозяйственных организаций.

При постановке на кадастровый учёт тех или иных объектов все кадастровые инженеры сталкиваются со сложностями, связанными, в первую очередь, с недостаточностью сведений. Поэтому в ходе проведения кадастрового учета лесных участков часто возникают практические проблемы. Мало кто проводит такую процедуру несмотря на разрешение для проведения государственной регистрации прав на такие лесные участки до проведения кадастрового учета лесных участков присваивать лесным участкам условные номера. Причина в том, что процедура довольно трудоемкая, занимает много времени: необходимо взять весь ранее учтенный лесной массив (которому может принадлежать один кадастровый или условный номер), разделить его (выделять тот участок, который необходим), поставить на кадастровый учет разделенные участки, затем регистрировать на них право собственности. Также часто встречаемыми проблемами при проведении кадастрового учета, особенно при межевании, являются:

- несовпадение границ участков лесного фонда, поставленных на кадастровый учет, с границами в натуре;
- пересечение лесными участками границ муниципальных районов (границы лесничеств, в состав которых входят лесные участки, не всегда совмещаются с границами муниципальных образований, а проходят по границам лесных кварталов с учетом естественных рубежей);
- недостает сведений в государственном кадастре недвижимости о ранее учтенных земельных участках;
- расхождения сведений по площадям участков из земель лесного фонда (площади по материалам лесоустройства и фактические площади, полученные графически, с учетом кадастрового деления и существующих земельных участков, имеют значительные расхождения);

– несоответствие границ населенных пунктов границам межселенной территории по причине ведения кадастра недвижимости на административных территориях в разных координатных системах;

– недостаточна точность определения границ кадастрового деления (в большинстве субъектах при формировании границ кадастрового деления по причине отсутствия на тот момент качественных и крупномасштабных картоматериалов использовались карты мелкого масштаба).

– принадлежность лесных участков к землям разных категорий (обычно это случается в отношении земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда) и др.

Все проблемы, возникающие при постановке на государственный кадастровый учет, напрямую зависят от местоположения лесных участков и требуют индивидуального подхода для их решения.

До принятия Федерального Закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - ФЗ о ГKN) системы учета земли и иной недвижимости были разделены (существовали системы государственного земельного кадастра, технического учета объектов капитального строительства, а также водного, лесного и других природно-ресурсных кадастров). В целях создания единой системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости утверждена подпрограмма "Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2012 годы)", в рамках реализации которой и был принят названный Закон [4].

С принятием указанных нормативных актов исчез институт лесного кадастра, имеющий более чем 400-летнюю историю существования в России [5].

На сегодняшний день, как уже отмечалось, отдельный лесной кадастр как правовая категория отсутствует, однако в соответствии со ст. 92 Лесного кодекса РФ (далее - ЛК РФ) и ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" в России осуществляется государственный кадастровый учет лесных участков.

К началу 2010 г. в кадастр недвижимости были внесены сведения о более чем 235,3 тыс. земельных участках категории "земли лесного фонда" общей площадью более 603,2 млн. га. Это составляет примерно 53% от учтенной по состоянию на 1 января 2003 г. общей площади земель лесного фонда.

Обнародованные результаты кадастрового учета нельзя признать удовлетворительными: точных формализованных сведений о площади, границах и состоянии земель лесного фонда нет примерно по половине лесов России.

Перечисленные выше проблемы возникают в большинстве своём из-за существующих противоречий, пробелов и иных недостатках законодательства, которые могут быть решены путем внесения изменений и дополнений в нормативные акты.

Земли лесного фонда России в настоящий момент составляют почти 1200 млн га. С 2008 года на учет было поставлено лишь 293 млн га. Такими темпами ожидать внесения всего лесного фонда в государственный кадастр придется еще не скоро, а

проблемы пересечения земель лесного фонда с другими категориями земель, незаконное присвоение территорий, отсутствие Федеральной целевой программы по постановке земель лесного фонда на учет так или иначе приводят к затягиваю сроков.

Для нашей области особенно актуален вопрос о развитии лесного комплекса, рациональном использовании земель лесного фонда. В настоящее время органами государственной власти осуществляется формирование единой системы государственного кадастрового учета, обеспечивающей индивидуализацию и идентификацию лесных, земельных участков, недр, охраняемых природных территорий [6] и прочих объектов.

#### *Список литературы*

1. "Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 03.07.2016) [Электронный ресурс]:

Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_64299](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299)

Дата обращения: 15.10.2016 г.

2. Быковский В.К. *Использование лесов в Российской Федерации: правовое регулирование*. М.: Волтерс Клувер, 2009. – 62 с.

3. *Комментарий к Лесному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов, М.И. Васильева, Ю.Г. Жариков и др.; под ред. С.А. Боголюбова*. М.: Проспект, 2010.

4. Российская Федерация. *Законы. О государственном кадастре недвижимости: федеральный закон [от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ]*// Консультант плюс.

5. Варламов, А. А. *Земельный кадастр: В 6 т. Т. 3. Государственная регистрация и учет земель [Текст]: учебное пособие для вузов/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко*. – М.: КолосС, 2006. – 528 с.

6. Петрищев В. П., Левыкин С. В. *Проблемы постановки на кадастровый учет степных памятников природы (на примере Оренбургской области) // Степи Северной Евразии : материалы Шестого междунар. симпоз. и Восьмой междунар. школы-семинара молодых ученых «Геоэкологические проблемы степных регионов»*. – Оренбург, 2012. – С. 568-571.