

ОСОБЕННОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ НА ЗЕМЛЯХ ЛЕСНОГО ФОНДА

Кобзина С. А.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

Аннотация: В статье описываются особенности размещения землепользований на землях лесного фонда.

Ключевые слова: лесной фонд, землепользование, кадастр, размещение, собственник, геодезические изыскания, межевой план, лесничество.

PARTICULAR FEATURES OF LAND USE WITHIN THE FOREST FUND

Kobzina S.A.

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

Abstract: The article describes particular features of land use within the forest stock.

Key words: forest foundation, land use, cadastre, location, owner, geodetic surveys, land survey plan, forestry.

Размещение землепользования на землях лесного фонда всегда характеризовалось своей спецификой и признаками. В свете современных тенденций в технологическом сопровождении геодезических изысканий, а также юридических аспектов в вопросах землепользования, данная проблематика заняла отдельную нишу в сфере кадастрового учета. К субъектам землепользования на землях лесного фонда относятся лесхозы, заповедники, национальные природные парки, учебные лесные и опытные хозяйства, осуществляющие ведение лесного хозяйства. Объектами же землепользования служат земельные участки лесного фонда.

Для землепользователей земель лесного фонда характерно то, что они наделяются законом полномочиями владения лесным фондом. Таким образом, полномочия собственника земель лесного фонда позволяют вести какой-либо вид деятельности с целевым назначением, находящийся в пределах предоставленных законом права. Данные полномочия распространяются также и на передачу в аренду участков лесного фонда, которая осуществляется только после принятия совместного решения владельца лесного фонда и местной администрации по согласованию с соответствующим органом охраны окружающей среды [3].

При приеме участка в аренду арендатор обязывается соблюдать правила охраны лесов, почв и окружающей среды, проводить противопожарные мероприятия, лесовосстановительные работы. Когда, проводимые на участке

работы заканчиваются, арендатор должен провести мероприятия по восстановлению состояния лесных угодий.

В проведение кадастровой оценки важную роль играют геодезические изыскания с применением современных технологий оцифровки информации и моделирования. Необходимо также упомянуть, что именно данный вид получения информации о характеристиках лесного участка постепенно вытесняет общепринятую оценку стоимости по качеству лесных ресурсов. Данная тенденция вполне обоснована, поскольку стоимость, определенная по возможной прибыли, именно она считается рыночной, в десятки раз превышает кадастровую стоимость, а в некоторых случаях является умышленно заниженной.

Начиная с 2010 года, экспертами отмечается достаточно прочная тенденция к совершенствованию геоинформационных основ при проведении оценочной деятельности, в частности в вопросах, решаемых кадастровой оценкой различных территорий, являясь своего рода гарантией более высокого качества работ.

Практически полностью из кадастровой оценки исключена экспертная составляющая. Таким образом, на первый план выходят геодезические методики описания свойств земельного участка, как основной путь получения сведений. Именно эти сведения в последствии послужат базой для итоговой оценки качества земельного участка.

До недавнего времени все права на лесные участки регистрировались без проведения государственного кадастрового учета в связи со своим правовым статусом. Логично, что для постановки на учет земельный участок передаваемый в аренду необходимо осуществить раздел исходного земельного участка, но для того чтобы осуществить раздел необходимо вначале уточнить границы исходного земельного участка [2].

Несмотря на то, что при принятии решения о постановке на государственный кадастровый учет лесных участков можно запросить межевые планы, которые составляются на основании договоров аренды лесных участков или утвержденных актов выбора лесных участков, а также межевые планы могут быть подготовлены на основании утвержденных схем расположения земельного участка, возникает множество ошибок, которые приводят к тому, что арендатору отказывают в размещении участка на землях лесного фонда.

Рассмотрим основные ошибки.

Нередко возникают такие ситуации, когда площадь земельного участка, который отдан под размещения землепользования, а в некоторых случаях еще и его местоположение в соответствующих документах, подкрепляющих заявление на разрешение использования участка (именно эти документы являются основой для подготовки межевого плана) зафиксированы одни, а в составе межевого плана кадастровым инженером формируются совершенно другие, которые в результате не совпадают с документами. В такой ситуации расхождение коснется даже договоров аренды и планах лесных участков, которые к нему прилагаются. Еще одним немаловажным аспектом, приводящим к затруднению в регистрации участков, является то, что в состав

документов о лесных участках входит План лесных участков, которые подписывается лесничествами, что приводит к абсолютному несоответствию данных.

Кроме того, в договорах аренды в качестве объекта аренды указываются лесные участки с кадастровыми номерами или части этих участков. Но площади этих лесных участков меньше площади зарегистрированных и учтенных в ГКН участков. На основании этих документов кадастровый инженер образует новые участки. Но оснований для образования участков нет. Это также приводит к решениям об отказе в осуществлении ГКУ.

Одной из самых распространенных ошибок при размещении на землях лесного фонда, землепользователь не учитывают, что границы образуемых лесных земельных участков не должны пересекать границ муниципальных образований и границы населенных пунктов. Это требование закреплено в ст. 11.9. Земельного кодекса РФ.

Практическое применение данных требований достаточно часто встречается, поскольку составление межевых планов далеко не всегда проводилось с требуемой степенью качества, особенно в случае земель лесного фонда. Случаи, когда границы муниципального образования или населенного пункта пересекались с границами образуемого лесного участка с границами муниципального образования или населенного пункта, что являлось основанием для принятия решения об отказе в постановке на государственный кадастровый учет лесного участка, встречаются все чаще, например, в 2010 году их доля составляла 17% от всех решений об отказе, а в 2013 уже – 44%. Именно здесь на помощь приходят геодезические работы по созданию топогеодезический план, где задается минимальный шаг тахеометрической съемки. Согласно статистике, применение данного метода помогает решить мирным путем около 37% спорных случаев. Данная практика стала столь распространенной, что с 2012 года Минэкономразвития России установила требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также установлена средняя квадратичная погрешность местоположения характерных точек 5 м для земельных участков лесного фонда.

В том случае, когда рассматриваемая территория является объектом государственной или муниципальной собственности и регистрация права аренды не превышает 5 лет, процесс согласования осуществляется с обязательным одновременном сотрудничестве представителя органа государственной власти и с арендатора земельного участка. Такой подход зачастую пугает будущих землепользователей, поскольку влечет за собой достаточно большое количество бюрократических процедур, поэтому происходит искажение данного процесса.

Вначале 2013 года по результатам попыток согласования границ земельных участков с целью размещения на них Минэкономразвития России предоставило письмо-разъяснение, в котором говорилось, что наличие в заявлении о постановке на кадастровый учет земельного (лесного) участка указания на соответствующие положения Лесного кодекса РФ, сведениям ГКН о

таком участке при постановке на ГКУ должен присваиваться статус «учтенный».

Необходимо также указать на минимум прав недвижимых объектов на территории земель лесного фонда. В большинстве случаев данные сооружения являются законно обоснованными только в той ситуации, когда имеют законно подтвержденный статус «временные». Именно этот пробел в законодательстве приводит к возникновению строений различной конструкции, которые по закону действительно можно классифицировать, как временные. К сожалению, в 2013 году уже был опубликован новый Лесной кодекс, поэтому в ближайшее время вряд ли появится возможность размещать здания и сооружения на более законных основах.

В заключении хотелось бы указать на несколько существенных изменений в бумажном оформлении размещения на землях, принадлежащих лесному фонду. В первую очередь изменения коснулись представляемых сведений об адресе земельного участка, которые входят в состав межевого плана только в том случае, когда получен соответствующий акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, который обладает полномочиями присвоения адресов земельным участкам. Заверенная копия такого акта включается в состав Приложения. Данные сведения регистрируемых земельных участков могут быть внесены на основании документов об адресе исходного земельного участка, например при разделе земельного участка.

Поскольку большинство земельных участков, принимаемых для размещения расположены далеко от территорий населенных пунктов, то в межевой план в обязательном порядке входят: наименование лесничества и лесопарка, номера лесных кварталов, к которым относится указанный участок (если такие номера имеются).

Резюмируя все вышесказанное, можно сделать вывод о том, что размещение землепользований на территориях лесного фонда, имеет свою специфику, которая серьезно отличается от работы с земельными участками другого типа. Причем, данная специфика устанавливается не только законодательными актами, но и ошибками допущенными ранее при проведении кадастровой оценки земель. Возможно, данные трудности скоро будут устранены, но пока землепользователи вынуждены использовать имеющееся кадастровое законодательство.

Литература

1. Гурьев А.Т. Функциональное моделирование процессов лесного комплекса: учебное пособие. - Архангельск: Изд-во Арханг. гос. ун-та, 2003.- 137 с.
2. Ковязин В.Ф. Таксация леса: Учебное пособие, М.: Лань, 2010 г. - 240 с.
3. Методические рекомендации по инвентаризации лесов при повторном лесоустройстве (лесоинвентаризации) с учетом структуры лесов, интенсивности лесного хозяйства и лесопользования. — М.: 2006.

4. Никонов М. В. Лесоводство.: учебное пособие М.: Лань, 2010, - 224 с.
5. Трейфельд Р.Ф. Лесоустройство или государственная инвентаризация лесов.//Лесная газета.-2009.- №6.- С.21-24.
6. Черных, М. Современные технологии наземной инвентаризации лесов.// Лесное хозяйство.- 2009.- N 4. с. 36.