

КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ: УЧАСТОК В СНТ И ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА

*Я владею земельным участком в СНТ, имеет свидетельство о государственной регистрации права собственности, в котором указан кадастровый номер участка и прописано, что ограничения (обременения) права не зарегистрированы. То есть получается, что я могу распоряжаться недвижимостью по своему усмотрению. В этом году решил продать участок, но провести сделку не удалось, так как выяснилось, что моя земля попадает на территорию Гослесфонда. Говорят, что потребуются вновь обращаться к кадастровым инженерам, подавать иск в суд, чтобы доказать свои права на участок. Все это выльется в немалую сумму. Как мне следует поступить и можно ли рассчитывать на компенсацию своих расходов?
П. Кривов
Московская область*

Ограничения и обременения земельного участка - это несколько иные понятия, чем то, о чем вы пишете. В вашем случае имеет место наложение границ земельного участка на земли лесного фонда. Это является следствием несоответствия сведений о границах земельных участков, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), сведениям Государственного лесного реестра. Почему произошло такое несоответствие, в чем заключается ошибка и чьи права при этом нарушены, это и надо выяснить. Возможно, речь идет об ошибке кадастрового инженера, который по договору с вами

осуществлял межевание земельного участка. Так или иначе, но расхлебывать кашу придется вам, даже если в этом нет вашей вины: вы лицо заинтересованное.

Начать надо с уточнения того, что произошло на самом деле. То есть с подачи в Комитет лесного хозяйства Московской области заявления об уточнении границ лесного фонда. Если в официальном ответе этого органа будет подтвержден факт наложения границ, придется обращаться в суд с иском об оспаривании отнесения соответствующего земельного участка к землям лесного фонда и об устранении наложения земельного участка на земли лесфонда.





Перспективы положительного решения суда у вас имеются (гарантию, конечно, дать никто не может). Существует так называемый закон о «лесной амнистии» - ФЗ от 29 июля 2017 г. № 280. Этим законом внесены изменения в ряд законодательных актов в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель. То есть из самого названия закона видно, что ваш случай отнюдь не единичный.

Из статьи 5 указанного закона следует, что если в соответствии со сведениями, содержащимися в Государственном лесном реестре, лесном плане субъекта РФ, земельный участок относится к категории земель лесного фонда, а в соответствии со сведениями ЕГРН, пра-

воустанавливающими или правоудостоверяющими документами на земельные участки этот земельный участок отнесен к иной категории земель, принадлежность земельного участка к определенной категории земель определяется в соответствии со сведениями, содержащимися именно в ЕГРН. Либо (при отсутствии таких сведений в ЕГРН) - в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки. С оговоркой: данные правила применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 г.

Кроме того, согласно той же статье 5 земельный участок подлежит отнесению к категории зе-

мель сельскохозяйственного назначения, если в соответствии со сведениями, содержащимися в Государственном лесном реестре, лесном плане субъекта РФ, а также сведениями ЕГРН, правоустанавливающими и (или) правоудостоверяющими документами на земельные участки земельный участок относится к категории земель лесного фонда, но до 8 августа 2008 г. был предоставлен для ведения садоводства гражданину или СНТ.

Если суд удовлетворит иск, то по вашему ходатайству могут быть возмещены и расходы на подготовку, сбор документов, и на саму судебную тяжбу. В любом случае советую решить проблему как можно быстрее, поскольку иначе вы не сможете совершать сделку с участком.

Ю. ВОЛОХОВ,
юррист