

Специфика оформления прав собственности при пересечении линейным объектом земель лесного фонда

А. И. Колмакова^{1}, Н. О. Бороздина¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: kolmakovaa@icloud.com

Аннотация. В данной статье рассмотрены особенности регистрации прав в отношении земельных участков, отведенных под строительство линейных сооружений на землях лесного фонда, и представлены ориентировочные сроки выполнения мероприятий по оформлению прав собственности на такие участки.

Ключевые слова: линейный объект, земельный участок, земли лесного фонда, право собственности, аренда участка, разрешение на строительство

Specific registration of property rights when a linear object crosses the land of the forest fund

A. I. Kolmakova^{1}, N. O. Borozdina¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: kolmakovaa@icloud.com

Abstract. This article examines the features of land rights in relation to land plots allotted for the construction of linear structures on the lands of the forest fund, and presents the approximate time frame for the implementation of measures to register ownership of such plots.

Keywords: linear object, land plot, forest land, ownership, land lease, building permit

В настоящее время правовое регулирование строительства линейных объектов вызывает довольно много вопросов в градостроительном, лесном и земельном законодательстве Российской Федерации (далее – РФ). В связи с отсутствием цельного и результативного нормативно-правового регулирования и складывающейся на его основе единообразной судебной практики значительно затрудняется благоустройство территории, её инвестиционное становление, уровень которого содействует снижению отрицательной нагрузки на окружающую среду [3]. Перед субъектами хозяйственной деятельности, занимающимися строительством и эксплуатацией линейных объектов, стоит множество вопросов, появляющихся на различных стадиях создания данных объектов [6].

Вследствие своих технических особенностей и, как правило, огромной протяженности, линейные объекты располагаются на довольно большом числе земельных участков, относящихся к различным категориям земель, а также принадлежащие различным собственникам [6]. Данные объекты размещаются на местности прямыми, кривыми, изогнутыми и ломаными линиями. Общая протяженность линейных объектов на сегодняшний день не определена, она может до-

стигать как десятки, так и тысячи километров. Таким образом, открытым остается вопрос о неудовлетворительной разработанности определения линейного объекта и наличия пробелов в правовом регулировании взаимоотношений, возникающих при размещении и эксплуатации линейных объектов [4].

На рисунке приведен пример размещения линейного объекта-нефтепровода на землях лесного фонда и земельного участка под ним.

Земельный участок 86:03:0030401:98296
 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Западно-Сургутский лицензионный участок, Сургутское лесничество, Сургутское...
 строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов (Трасса перевозки бурового оборудования на разведочную скважину № 1003Р Западно-Сургутского лицензионного участка)
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#)  

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	86:03:0030401:98296
Кадастровый квартал:	86:03:0030401
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Западно-Сургутский лицензионный участок, Сургутское лесничество, Сургутское участковое лесничество, кварталы № 471, 429, 430, 444, 445, 463, 470
Площадь уточненная:	41 450 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли лесного фонда
Разрешенное использование:	строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов (Трасса перевозки бурового оборудования на разведочную скважину № 1003Р Западно-Сургутского лицензионного участка)
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	3 440,35 руб.
дата определения:	26.03.2018



Пример размещения линейного объекта-нефтепровода на землях лесного фонда и земельного участка под ним

В соответствии с положениями Градостроительного Кодекса РФ (далее – ГрК РФ) линейные объекты являются объектом капитального строительства, на которые необходимо получить разрешение в соответствии со статьей 51 ГрК РФ (ЛЭП, линии связи, автомобильные и железные дороги, трубопроводы и т.п.).

Правообладатель лесных участков на период строительства линейного объекта в границах земель лесного фонда обязан заключить с застройщиком либо

заказчиком работ договор аренды земельного участка [1]. Непременным условием такой процедуры является постановка лесного участка на государственный кадастровый учет путем его образования и выполнения соответствующих кадастровых работ в границах полосы отвода под проектируемый линейный объект. Стоит заметить, что данное мероприятие невозможно выполнить в случаях, когда в границах лесного фонда не проведены проектные лесотаксационные работы и лесной участок не разбит на нужные кварталы, выделы и не определены характеристики лесных насаждений [2]. В таком случае правообладатель лесного участка попросту отказывается не только в проведении кадастровых работ, но и в заключении договора аренды. В дальнейшем это приводит к невозможности осуществления работ по строительству линейного объекта в этих границах.

Рассматривая сложившуюся практику оформления прав на уже созданные линейные сооружения, кадастровым инженерам следует учитывать специфику оформления прав собственности при пересечении линейными объектами земель лесного фонда. Строительство протяженных объектов связано с необходимостью пересечения лесополос, лесных массивов и других лесных зон, которые являются природными преградами. Как показывает практика, при разработке проектного плана полосы отвода проектировщику следует предусмотреть обход земель лесного фонда, так как нормативные требования, регулирующие размещение линейных объектов на землях лесного фонда, имеют свои специфические особенности.

Не все земли лесного фонда состоят на государственном кадастровом учете. На публичной кадастровой карте нередко земли с такой формой целевого использования могут отражаться в виде кварталов, следовательно, в отношении таких земель особой трудностью является установление их принадлежности к конкретному землепользователю [5]. На практике, отслеживаются случаи, когда на землях лесного фонда было выполнено межевание, однако их предоставление в аренду органами местного самоуправления оказывалось ошибочным.

Как правило, лесные участки находятся в ведении органов государственной власти либо местного самоуправления из-за чего процедура создания земельного участка на период строительства и эксплуатации линейного объекта осуществляется по правилам, предусмотренными положениями ст. 11.3 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), т.е. на основании утвержденного плана межевания территории. Таким образом, оформление начально разрешительной документации на строительство всего линейного объекта автоматически возрастает на срок 4 месяца.

На территории РФ не все земли лесного фонда имеют лесотаксационное описание и идентифицирующие признаки лесного участка, такие как квартал, выдел, данные о лесонасаждении, возраст, и другие показатели, из-за которых правообладатель не всегда может предоставить такой участок в аренду [3].

С учетом всех требований действующего законодательства срок оформления прав, с целью начала строительства в границах земель лесного фонда, занимает до года (12 месяцев). Застройщику немаловажно понимать, что утверждая план полосы отвода в пределах лесного фонда, осуществить строительством-

тажные работы он сумеет минимум через данный период. Также этот срок может быть увеличен, в случае если понадобится приобрести разрешение на строительство.

С учетом всех особенностей и сформировавшейся практики земельно-имущественных взаимоотношений с целью оформления прав на лесной участок для выполнения строительно-монтажных работ линейных объектов, понадобится осуществление последующих мероприятий, показанных в таблице. Правоустанавливающим документом при пересечении и проведении работ в границах лесного фонда является договор аренды рассматриваемого лесного участка.

Ориентировочные сроки выполнения мероприятий по оформлению прав собственности на земельные участки, отнесенных к землям лесного фонда в границах ППО линейного объекта

Название мероприятий	Результат данного мероприятия	Ориентировочный срок выполнения
Направление запроса в Уполномоченный орган для определения принадлежности земельного участка к землям лесного фонда в границах ППО линейного объекта	Ответ Уполномоченного органа о наличии в границах полосы отвода строящегося объекта земель лесного фонда	30 дней
Разработка и утверждение проекта планировки и проекта межевания территории (ППТ и ПМТ).	Постановление об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, содержащее сведения о согласовании с уполномоченным органом	150 дней
Разработка и утверждение проектной документации лесного участка (ПДЛУ)	Утвержденная правообладателем лесного участка проектная документация (ПДЛУ)	40-60 дней. Подготавливается параллельно с утверждением ППТ и ПМТ.
Обращение к правообладателю лесного участка с заявлением об образовании лесного участка	Заявление по установленной форме в соответствии с Лесным кодексом РФ	1 день с момента утверждения ППТ и ПМТ и ПДЛУ
Издание распорядительного акта правообладателем лесного участка об образовании лесного участка	Постановление об образовании лесного участка	30 дней с момента обращения заявителя
Проведение кадастровых работ по образованию лесного участка, части лесного участка в границах проведения работ по строительству объекта недвижимости	Выписка из ЕГРП на сформированный лесной участок, часть лесного участка	30 дней
Обращение к правообладателю лесного участка с заявлением о предоставлении лесного участка в аренду	Заявление по установленной форме в соответствии с Лесным кодексом РФ	1 день с момента постановки лесного участка на государственный кадастровый учет
Согласование условий и подписание договора аренды лесного участка	Договор аренды лесного участка	30 дней с момента обращения заявителя

Из выше представленной таблицы заметно, что период выполнения работ по оформлению лесного участка составляет около 270 дней. Как правило, правообладателями лесных участков выступает РФ. Установление принадлежности земель и утверждение проектной документации лесного участка осуществляется через местные лесничества, в чьих пределах подразумевается размещение объекта постройки. Но все подобные решения в заключительном виде принимаются и утверждаются управлениями, департаментами или министерствами лесного хозяйства. После заключения договора аренды лесного участка арендатор либо застройщик в течении 6 месяцев должен разработать и провести госэкспертизу плана освоения лесов в границах арендуемого земельного участка, а также ежеквартально направлять лесную декларацию в адрес арендодателя. После выполнения строительно-монтажных работ, в пределах наземных элементов выстроенного объекта понадобится заключение долговременного договора аренды лесного участка. В случае если линейный объект не обладает наземным элементом, то договор аренды может быть заключен в границах зоны функционирования охранной зоны линейного объекта.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 01.05.2016 №119-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «Консультант Плюс».
2. Приказ Рослесхоза от 10.06.2011 N 223 "Об утверждении Правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 03.08.2011 N 21533). – СПС «Консультант Плюс».
3. Юрченко Д. А. Актуальные проблемы приобретения права собственности на новые линейные объекты / Д. А. Юрченко. // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 11. – С. 86 – 97.
4. Каленков, А. Ю. Линейный объект как правовая категория в земельных отношениях / А. Ю. Каленков. // Аграрное и земельное право. – 2017. – № 1. – С. 40 – 47.
5. Черная А.А. Линейные объекты: проблемы соотношения с объектами вспомогательного назначения // TerraEconomicus, – 2011, – том 9 №2. – С. 98 – 105.
6. Позднякова С.И. Установление сервитутов на землях, занятых линейными объектами // Аграрное и земельное право. – М.: Право и государство. – 2009, – № 4 (52). – С. 53 – 60.

© А. И. Колмакова, Н. О. Бороздина, 2022