DOI: 10.24411/2072-4098-2018-17006

# Ведение садоводства, огородничества и дачного хозяйства на землях лесного фонда: есть ли основания прекращения прав на земельный участок в целях охраны окружающей среды?

**А.В. Курницкая**
адвокат негосударственной некоммерческой организации «Ленинградская областная коллегия адвокатов», аспирант юридического факультета Санкт-Петербургского государственного университета (г. Санкт-Петербург)

Анна Владимировна Курницкая, annito4@gmail.com

Лес является разновидностью природных объектов, определяемых как естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства. Согласно статье 5 Лесного кодекса Российской Федерации использование, охрана, защита и воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе.

Понятие «лес» было раскрыто Конституционным судом Российской Федерации при регулировании отношений по возмещению вреда окружающей среде. Двойственность этого понятия заключается в том, что при рассмотрении леса как экологической системы превалируют экологический фактор и особенности экологической ответственности, направленной в том числе на восстановление всех компонентов экосистемы на поврежденном участке, а при определении леса как природного ресурса – экономические категории, в которые включается стоимость утраченных компонентов.

В то же время Конституционный Суд Российской Федерации характеризует лес как природный ресурс в качестве комплексной экологической системы, состоящей из почв, подземных и наземных источников, объектов растительного и животного мира, находящихся в тесной взаимосвязи, а потому негативное воздействие на отдельные ее компоненты влечет нарушение внутрисистемных связей, нанося тем самым вред экосистеме в целом (см. [2, п. 3.1]).

Согласно пункту 2 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ) лесной участок является земельным участком, в отношении которого земельным законодательством реализуется принцип охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве.

Земельное и гражданское законодательства предусматривают в качестве основания принудительного прекращения права на землю использование земельного участка не по целевому назначению или приводящее к причинению вреда окружающей среде (статья 285 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 2 части 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации). Использование, охрана, защита и воспроизводство лесов осуществляются в соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются.

Однако законодатель не признает ведение садоводческой, огороднической и дачной деятельности видом использова-


Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iovrf@mail.ru

ния лесов[1], запрещаются и размещение на землях лесного фонда садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, предоставление лесных участков гражданам для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества (часть 2 статьи 9 Федерального закона [6]). Подобные запреты связаны с тем, что в агрономическом плане лесные почвы России малоплодородны – бедны элементами минерального питания. Они обладают лишь плодородием, необходимым самим деревьям и их спутникам (царствам растений и грибов), и обеспечивают многовековое существование лесных сообществ. В случае же вырубки лесов лесные почвы долгое время не будут годны для развития нового леса, а ведение сельского хозяйства, садоводства, огородничества и дачного хозяйства приведет к их истощению (см. [7, с. 13–23]). Помимо этого, запрет осуществления указанной деятельности также направлен на необходимость сохранения уникальной экологической системы и недопущение застройки лесных массивов ввиду того, что строительство на землях лесного фонда может привести к вырубке лесных насаждений, что повлечет причинение невосполнимого вреда окружающей среде, нарушение права неопределенного круга лиц на благоприятную окружающую среду[2].

Судебная практика показывает, что в случаях фактического размещения садоводств, огородничеств, дачных хозяйств на землях лесного фонда заинтересованные лица требуют:

- признания недействительности постановлений о предоставлении земельного участка[3];
- исключения записи из государственного кадастра недвижимости, снятия земельного участка с кадастрового учета и исключения сведений о нем из государственного кадастра недвижимости;
- истребования земельного участка из чужого незаконного владения[4], признания отсутствующим у лица права на земельный участок[5].

Заявленные требования удовлетворяются при наличии документов, подтверждающих занятие садоводческим, огородническим, дачным некоммерческим объединением земельных участков на землях лесного фонда, в том числе выбывших из владения Российской Федерации ввиду распоряжения ими неуполномоченным органом государственной или муниципальной

---

[1] Заметим, что с вступлением в силу Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» регулируются отношения, возникающие в связи с ведением гражданами только садоводческой и огороднической деятельности.

[2] Смотри:
апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26 июня 2015 года по делам № 33-3722/2015, 33-3724/2015;
постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20 февраля 2013 года по делу № А45-17663/2012 и от 14 октября 2013 года по делу № А45-10543/2013.

[3] Смотри постановления:
Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14 января 2010 года по делу № А19-14481/08;
Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19 ноября 2009 года по делу № А19-9176/09;
Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19 ноября 2009 года по делу № А19-9153/09.

[4] Смотри апелляционные определения:
Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 18 мая 2016 года по делу № 33-326/2016;
Красноярского краевого суда от 21 апреля 2014 года по делу № 33-3187/2014, А-25 и от 22 декабря 2014 года по делу № 33-524/2014, А-25;
Ставропольского краевого суда от 26 мая 2015 года по делу № 33-3722/2015.

[5] Смотри:
постановление Президиума Псковского областного суда от 24 октября 2014 года № 4-г-281/2014;
апелляционные определения Московского областного суда от 25 июня 2014 года по делу № 33-13699/2014 и Омского областного суда от 24 декабря 2014 года по делу № 33-8517/2014.

власти. При рассмотрении таких дел, как правило, судами не исследуется вопрос о характере вреда, причиненного окружающей среде (в том числе лесу как природному ресурсу и экологической системе). Лишь в исключительных случаях суды обращаются к вопросам возмещения вреда, к примеру при самовольном снятии и уничтожении почв в защитных лесах [6].

Стоит отметить, что сегодня на территории Российской Федерации находится множество садоводств, огородов, дач, расположенных на землях лесного фонда [7]. Это связано с тем, что в советский и постсоветский периоды лесные участки передавались организациям, предприятиям, учреждениям в целях осуществления ими рекультивационной деятельности на ранее использованных и истощенных лесных массивах. Соответственно, при передаче организации, предприятию, учреждению земельного участка на уполномоченный орган власти возлагалась обязанность провести перевод земель для разрешенного использования «ведение садоводства, огородничества или дачного строительства». Однако не все органы власти исполнили возложенную на них обязанность [8].

В связи с этим сформировалась отдельная категория дел – споры, связанные с требованиями о прекращении прав на земельные участки, предоставленные в советский и постсоветский периоды садоводческим, огородническим и дачным некоммерческими объединениям на землях лесного фонда, перевод которых в другую категорию земель до сих пор не проведен. Правомерность же землепользования обосновывается документами, свидетельствующими о согласовании представления участка в целях садоводческой, огороднической и дачной деятельности (например акт отвода, решения уполномоченных органов государственной власти о предоставлении земельного участка и прочие документы, выражающие «волю» уполномоченных государственных органов и должностных лиц) [9].

При рассмотрении дел суды учитывают правило, согласно которому права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», являются юридически действительными, а государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей [10].

Кроме того, законодателем установлено, что земельный участок подлежит отнесению к землям населенных пунктов (если

---

[6] См. постановление Арбитражного суда Московского округа от 11 августа 2016 года № Ф05-11133/2016 по делу № А41-98758/15.

[7] Как справедливо указал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, «подавляющее большинство лесных участков, получивших статус ранее учтенных, на которые зарегистрировано право собственности Российской Федерации, представляют собой лесничества, занимающие площади до нескольких миллионов гектар, с многоконтурными границами, наличием внутри населенных пунктов, дорог, водных объектов, садоводческих и дачных товариществ» (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 июня 2014 года № 4890/14 по делу № А67-1041/2013).

[8] См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 января 2017 года № 305-ЭС16-18580 по делу № А41-14848/2016.

[9] Смотри постановления арбитражных судов:
Московского округа от 30 декабря 2014 года № Ф05-14841/2014 по делу № А41-51171/2013;
Северо-Западного округа от 10 апреля 2017 года № Ф07-915/2017 по делу № А56-73375/2015;
Поволжского округа от 22 декабря 2016 года № Ф06-15881/2016 по делу № А55-27658/2015.
Также см. постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22 января 2018 года по делу № А56-9537/2017.

[10] При наличии у некоммерческого объединения и гражданина, ведущих дачное хозяйство, садоводство, огородничество, отвечающих требованиям законодательства правоустанавливающих документов на земельные участки, находящиеся на землях лесного фонда, изданных до 21 июля 1997 года, право не прекращается (см. постановление Арбитражного суда Московского округа от 18 октября 2016 года № Ф05-14500/2016 по делу № А41-14848/2016 и определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 января 2017 года № 305-ЭС16-18580 по делу № А41-14848/2016).


Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iovrf@mail.ru

он находится в границах населенного пункта) или к категории земель сельскохозяйственного назначения (в иных случаях), если в соответствии со сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта Российской Федерации, а также сведениями Единого государственного реестра недвижимости, правоустанавливающими и (или) правоудостоверяющими документами на земельные участки он относится к категории земель лесного фонда, но до 8 августа 2008 года был предоставлен для ведения огородничества, садоводства или дачного хозяйства гражданину, садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение, либо образован из указанного земельного участка (статья 5 Федерального закона [31]). При этом акта о переводе земельного участка из одной категории в другую не требуется.

Следовательно, если нахождение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, садовых, огородных и дачных участков на землях лесного фонда (при условии, что такие участки им были предоставлены до 8 августа 2008 года) стало допустимым, то права на участки, предоставленные после этой даты, могут быть оспорены и прекращены [11].

Таким образом, нахождение на землях лесного фонда садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, садоводческих, огороднических, дачных участков по общему правилу является основанием для прекращения права на соответствующий земельный участок в том числе в целях охраны окружающей среды, поскольку ведение указанной деятельности может привести к нарушению естественного состояния леса как природного ресурса и экологической системы, причинению невосполнимого вреда окружающей среде, нарушению конституционного права неопределенного круга лиц на благоприятную окружающую среду.

*ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ*

1. Лесной кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 4 декабря 2006 года № 200-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 50, ст. 5278.

2. По делу о проверке конституционности части 2 статьи 99, части 2 статьи 100 Лесного кодекса Российской Федерации и положений постановления Правительства Российской Федерации «Об исчислении размера вреда, причиненного лесам вследствие нарушения лесного законодательства» в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью «Заполярнефть» : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 2 июня 2015 года № 12-П // Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 24, ст. 3547.

3. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301.

5. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31 (часть I), ст. 4766.

6. О введении в действие Лесного кодек-

[11] В сложившейся ситуации титульный владелец может обратиться в суд за признанием права на земельный участок, предоставленный для ведения садоводческой, огороднической или дачной деятельности, и осуществить в последующем перевод лесного участка в другую категорию.

са Российской Федерации : Федеральный закон от 4 декабря 2006 года № 201-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 50, ст. 5279.

7. *Вальков В. Ф., Денисова Т. В., Казеев К. Ш., Колесников С. И., Кузнецов Р. В.* Плодородие почв и сельскохозяйственные растения: экологические аспекты. 2-е изд. Ростов н/Д : Южный федеральный университет, 2010.

8. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26 июня 2015 года по делам № 33-3722/2015, 33-3724/2015. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20 февраля 2013 года по делу № А45-17663/2012. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14 октября 2013 года по делу № А45-10543/2013. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14 января 2010 года по делу № А19-14481/08. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19 ноября 2009 года по делу № А19-9176/09. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

13. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19 ноября 2009 года по делу № А19-9153/09. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Апелляционное определение Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 18 мая 2016 года по делу № 33-326/2016. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

15. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 21 апреля 2014 года по делу № 33-3187/2014, А-25. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 22 декабря 2014 года по делу № 33-524/2014, А-25. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

17. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26 мая 2015 года по делу № 33-3722/2015. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Постановление Президиума Псковского областного суда от 24 октября 2014 года № 4-г-281/2014. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

19. Апелляционное определение Московского областного суда от 25 июня 2014 года по делу № 33-13699/2014. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

20. Апелляционное определение Омского областного суда от 24 декабря 2014 года по делу № 33-8517/2014. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

21. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11 августа 2016 года № Ф05-11133/2016 по делу № А41-98758/15. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

22. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 июня 2014 года № 4890/14 по делу № А67-1041/2013. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

23. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 января 2017 года № 305-ЭС16-18580 по делу № А41-14848/2016. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

24. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 декабря 2014 года № Ф05-14841/2014 по делу № А41-51171/2013. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

25. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 апреля 2017 года № Ф07-915/2017 по делу


Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iovrf@mail.ru

№ А56-73375/2015. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

26. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 22 декабря 2016 года № Ф06-15881/2016 по делу № А55-27658/2015. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

27. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22 января 2018 года по делу № А56-9537/2017. URL: https://kad.arbitr.ru/

28. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594.

29. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18. октября 2016 года № Ф05-14500/2016 по делу № А41-14848/2016. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

30. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель : Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 280-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31 (часть I), ст. 4829.

31. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую : Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 52 (часть 1), ст. 5276.

* * *




**УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!**

Сообщаем о выходе из печати нового издания **«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»** под редакцией *Льва Абрамовича Лейфера* (ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», г. Нижний Новгород)

В книге представлены текущие и прогнозные характеристики рынка недвижимости, необходимые оценщикам для реализации методов доходного подхода при оценке недвижимости, а именно:

- процент недозагрузки;
- расходы на содержание;
- текущая доходность;
- прогнозный рост и т. д.

Также приведены коэффициенты, характеризующие:

- среднее значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН);
- типичную величину плотности застройки.

Все параметры, приведенные в Справочнике, получены на основании результатов опроса оценочного сообщества и сотрудников банковских структур.

В цену издания включены:

- стоимость книги;
- расходы на пересылку по территории Российской Федерации Почтой России;
- бесплатное участие в вебинарах покупателей Справочника по вопросам его эффективного использования;
- письменные и устные консультации авторов по материалам, содержащимся в Справочнике.

*Заказать книги вы можете на сайте http://inform-ocenka.ru*
*По вопросам приобретения издания обращайтесь по тел.: 8-920-056-23-36* (Фролова Наталья), *e-mail: inform@pcfko.ru*