**«Итоги проведения инвентаризации земель и объектов капитального строительства»**

Докладчик: А.М. Куликов

В соответствии с распоряжением губернатора Пермского края от 13.01.2015 № 1-р «Об организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков» (далее – Распоряжение) в течение 2015 года в муниципальных образованиях Пермского края *проведена сплошная инвентаризация земельных участков*, находящихся в муниципальной собственности, в том числе на *неразграниченных землях (далее-инвентаризация)*.

Инвентаризация земель проводится в целях:

- выявления неиспользуемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков и объектов капитального строительства;

- выявления земель, свободных от прав третьих лиц, пригодных для размещения инвестиционных проектов, использования в целях жилищного строительства, вовлечения в хозяйственный оборот в иных целях;

- расширения налогооблагаемой базы и увеличение неналоговых поступлений в бюджет.

Для проведения работ по инвентаризации органами местного самоуправления были созданы рабочие группы (далее – РГ), в состав которых также должны быть включены представители органа кадастрового учета и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

В состав РГ по инвентаризации на краевом уровне и по г.Пермиот Управления Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) были включены и принимали участие начальник отдела мониторинга и контроля в учетно-регистрационной сфере и начальник отдела землеустройства и мониторинга земель.

В состав РГ по инвентаризации от отделов Управления на муниципальном уровне были включены начальники и заместители начальников отделов.

Сотрудниками Управления в работе РГ по инвентаризации решались задачи по предоставлению исходных данных об объектах недвижимости с использованием информационных ресурсов – ЕГРП, ГКН, ГФДЗ.

Кроме того Управлением были разработаны и направлены в Министерство по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края (далее – Министерство по управлению имуществом) Методические рекомендации по проведению сплошной инвентаризации земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования (далее – Рекомендации). Данные рекомендации описывают порядок проведения инвентаризации, типовые нарушения земельного и градостроительного законодательства, виды ответственности за выявленные нарушения, а также информацию о порядке их устранения.

При этом в Рекомендациях указано, что инвентаризация не является мероприятием муниципального земельного контроля, однако материалы, полученные в результате инвентаризации, могут использоваться при его осуществлении, а также указано на необходимость проведения работы по оформлению правоустанавливающих документов на объекты недвижимости и земельные участки.

Так, сотрудниками Управления и его территориальных отделов обращалось внимание членов рабочих групп органов местного самоуправления (далее – ОМСУ) на организацию разъяснительной работы с населением о порядке легализации прав на объект(ы) недвижимости.

Необходимость работ по данному направлению показали и предварительные итоги инвентаризации, так как при ее проведении выявлялись как злостные нарушители, допустившие самовольное занятие земельных участков, их использование не по целевому назначению, возведение объектов капитального строительства без получения разрешений на строительство, к которым необходимо применение мер административного реагирования, так и пользователи, получившие свои права до вступления в силу Земельного кодекса, либо не имеющие правоустанавливающих документов десять и более лет, которым необходимо содействовать в оформлении и реализации их прав.

В этой связи по завершению работ, в Министерство по управлению имуществом были направлены предложения о необходимости создания условий по оформлению гражданами и юридическими лицами прав на объекты недвижимости и земельные участки.

Следует отметить, что в ходе работ ОМСУ были проинформированы о необходимости организации проведения комплексных кадастровых работ на подведомственной территории, как второго этапа инвентаризации земель.

Что касается комплексных кадастровых работ, полагаем возможным отметить следующее. Проведение комплексных кадастровых работ предусмотрены Федеральным законом от 22.12.2014 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты РФ» (далее – Закон № 447-ФЗ, с 01.03.2015 вступили в силу изменения законодательства в части проведения комплексных кадастровых работ). Особенность предложенного данным Законом механизма уточнения границ земельных участков состоит в проведении не точечных кадастровых работ (по одному земельному участку), а комплексно в отношении всех земельных участков в кадастровом квартале (одним из условий проведения комплексных кадастровых работ является наличие утвержденного проекта межевания соответствующей территории) на основании актуального планово-картографического материала, что значительно удешевляет стоимость проведения кадастровых работ.

В настоящее время, для организации комплексных кадастровых работ Управлением направлено письмо губернатору Пермского края о необходимости принятия на уровне края организационно-распорядительного документа, устанавливающего процедуру сбора сведений о готовности муниципалитетов к проведению комплексных кадастровых работ, рекомендации по их проведению, планируемые объемы работ по каждой территории и систему контроля исполнения.

На сегодняшний день, в целях устранения правонарушений, выявленных в ходе проведения инвентаризации, а также организации комплексных кадастровых работ Министерством по управлению имуществом разработан проект распоряжения губернатора Пермского края «Об организации работы по увеличению доходного потенциала бюджета Пермского края». Данный проект распоряжения поступил в Управление для подготовки рекомендаций ОМСУ по его реализации.

В рамках разработки рекомендаций, в Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю направлено письмо о согласовании порядка внесения в государственный кадастр недвижимости границ земельных участков, полученных в результате проведения комплексных кадастровых работ.

Таким образом, в результате инвентаризации выявлены земельные участки и объекты капитального строительства, в отношении которых необходимо содействовать гражданам и юридическим лицам по легализации прав, что приведет к повышению поступлений налоговых и арендных платежей в бюджеты муниципальных образований; собрана информация для определения объемов и территорий по первоочередным мероприятиям выполнения комплексных кадастровых работ.

Информация о выявленных нарушениях, количестве проверенных земельных участков и объектов капитального строительства, приведена в таблице.

Наибольшее количество проверенных земельных участков в городах: Лысьва – 31442, Пермь – 21181 и Березники – 11963, в муниципальных районах: Бардымский – 17216, Юсьвинский – 16255 и Верещагинский – 14139.

Наибольшее количество проверенных объектов капитального строительства в городах: Березники – 11963, Соликамск – 3463 и Губаха – 2283, в муниципальных районах: Юсьвинский – 8620, Чайковский – 7695 и Бардымский – 5727.

Наибольшее количество выявленных нарушений в городах: Березники – 6426, Пермь – 4890 и Лысьва – 1945, в муниципальных районах: Кудымкарский – 2379, Юрлинский – 1519 и Карагайский – 1428.