***Одобрены Общественным советом при Минимуществе Чувашии 21.02.2014***

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

**по проведению инвентаризации свободных земель и земельных участков**

**на территориях муниципальных образований Чувашской Республики**

1. Общие положения

1.1. Методические рекомендации по проведению инвентаризации свободныхземельных участков на территориях муниципальных образований Чувашской Республики (далее-Рекомендации) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», Посланием Главы Чувашской Республики М.В. Игнатьева Государственному Совету Чувашской Республики на 2014 год.

1.2. В настоящих Рекомендациях используются следующие термины и определения:

**свободный земельный участок** - это земельный участок свободный от зданий, строений, сооружений, в том числе фактически не используемый гражданами или юридическими лицами при наличии оформленных соответствующих документов о правах на него;

**свободные земли –** часть территории в кадастровом квартале фактически не используемая и свободная от зданий, строений, сооружений, расположенная в привлекательном для развития инвестиционной деятельности месте, из состава которой возможно сформировать земельный участок для размещения инвестиционных проектов или использования в целях жилищного строительства;

**неиспользуемый земельный участок** - это земельный участок свободный от зданий, строений, сооружений, фактически не используемый в соответствии с видом разрешенного использования, правообладатель которого установлен, права которого оформлены в установленном порядке (право может быть как ранее возникшим, так и зарегистрированном в ЕГРП);

**пустующий земельный участок** - это земельный участок свободный от зданий, строений, сооружений, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН), но который фактически не используется по целевому назначению и правообладатель которого не установлен,

**«бесхозяйный» земельный участок** – это земельный участок, который не имеет собственника или собственник которого неизвестен, либо если иное не предусмотрено законами, от права собственности на который собственник отказался.

1.3. Настоящие Рекомендации включают разъяснения по организации проведения следующих этапов работ.

**I этап:**

- проведение инвентаризации свободных земель и земельных участков, расположенных на территориях муниципальных образований Чувашской Республики (далее - инвентаризации свободных земель и земельных участков);

- выявление пустующих земель и земельных участков;

- выявление неиспользуемых земельных участков;

- выявление «бесхозяйных» земельных участков.

**II этап:**

В случае наличия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов (на праве собственности, аренды, пожизненного наследуемого владения и пр.) на выявленные свободные земельные участки, неиспользуемые по целевому назначению:

- осуществление в отношении лиц, не использующих земельные участки, действий муниципального земельного контроля за использованием земель на территории муниципального образования**;**

- сообщение органам, осуществляющим государственный земельный контроль, о выявленных нарушениях,

- осуществление действий по оформлению документов, необходимых для изъятия земельного участка, в том числе в судебном порядке (в случае не устранения выявленных нарушений земельного законодательства).

В случае отсутствия прав на выявленные при инвентаризации свободные земли и земельные участки:

- формирование с постановкой на государственный кадастровый учет земельных участков, возможных для использования в рамках инвестиционных проектов или в целях жилищного строительства;

- включение сведений о сформированных земельных участках в Единый информационный ресурс о свободных от застройки земельных участках.

1.4. Работы по инвентаризации свободныхземель и земельных участков выполняются специалистами администраций муниципальных образований с привлечением общественных организаций, волонтеров, граждан и представителей СМИ. Материалы инвентаризации оформляются в отдельные инвентаризационные дела и являются материалами постоянного хранения.

1.5. Основные цели инвентаризации свободныхземель и земельных участков:

получение достоверных данных о свободных неиспользуемых землях и земельных участках на территориях муниципальных образований;

составление реестра пустующих и неиспользуемых свободных земель и земельных участков и вовлечение их в хозяйственный оборот;

расширение налогооблагаемой базы и увеличение неналоговых поступлений в бюджет.

1.6. Инвентаризации подлежат все свободные земли и земельные участки, находящиеся в пределах границ населенных пунктов муниципального образования, вне зависимости от их принадлежности к той или иной форме собственности.

Инвентаризация свободных земель и земельных участков проводится в границах кадастрового квартала по фактическим границам земельных участков (при наличии). Материалы инвентаризации земель и земельных участков в границах кадастровых кварталов могут быть объединены в тома по территориям населенных пунктов, сельских поселений, районов, городских округов и т.п.

1.7. В целях организованного проведения инвентаризации свободных земель и земельных участков решениями глав муниципальных районов и городских округов утверждаются медиа-планы по освещению начала и хода проведения инвентаризации, создаются рабочие комиссии по инвентаризации свободных земель и земельных участков. По усмотрению глав муниципальных районов рабочие комиссии могут быть созданы и на территориях поселений.

Состав рабочей комиссии по инвентаризации свободных земель и земельных участков утверждается главой соответствующего муниципального образования. В состав рабочей комиссии по инвентаризации входят:

заместитель главы муниципального образования (председатель комиссии);

специалисты администрации муниципального образования, в том числе осуществляющие функции муниципального земельного контроля;

главы (специалисты) сельских поселений;

представители Управления Росреестра по Чувашской Республике-Чувашии и филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Чувашской республике-Чувашии (по согласованию);

представители общественных советов;

собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы.

1.8. Полномочия рабочей комиссии по инвентаризации свободных земель и земельных участков:

организация и проведение работ по инвентаризации неиспользуемых земель и земельных участков на территории муниципального образования;

рассмотрение материалов инвентаризации свободных земель и земельных участков;

подготовка предложений органам местного самоуправления о дальнейшем использовании свободных земель и земельных участков, в том числе неиспользуемых и «бесхозяйных» земельных участков.

1.9. Проведение инвентаризации свободных земель и земельных участков осуществляется с привлечением общественности, граждан, проживающих на территории соответствующего муниципального образования, широкого освещения данного мероприятия в средствах массовой информации.

1. Работа по инвентаризации свободных земель и земельных участков.

2.1. В рамках подготовительных работ органы местного самоуправления:

- составляют план-график осмотра свободных земель и земельных участков, расположенных на территории муниципального образования, по прилагаемой форме (Приложение №1), и утверждают состав рабочих групп, ответственных за осмотр свободных земель и земельных участков и подготовку материалов по результатам осмотра. План-график осмотра свободных земель и земельных участков публикуется за 10 календарных дней до начала работ по инвентаризации в средствах массовой информации и размещается на официальных сайтах администраций муниципальных образований в сети Интернет;

- получают в Филиале ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Чувашской республике-Чувашии сведения ГКН публичного характера;

- назначают ответственных специалистов, обеспечивающих сохранность и эффективное использование для муниципальных нужд, сведений ГКН публичного характера, полученных в Филиале ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Чувашской республике-Чувашии.

Выгрузка сведений ГКН публичного характера осуществляется Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Чувашской республике-Чувашии с 1 марта 2014 года.

До начала инвентаризации рабочие группы:

- составляют списки землепользователей (в т.ч. арендаторов) на территории муниципального образования, с указанием вида разрешенного использования предоставленных им земельных участков,

- определяют местонахождение о свободных землях и земельных участках, используя данные Публичной кадастровой карты Росреестра (далее - ПКК), цифровые электронные карты (векторные карты), подготовленные ООО «Научно-производственное геодезическое предприятие «Меридиан +»,

- получают из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о зарегистрированных правах на земельные участки,

- анализируют сведения, выгруженные из ПКК и полученные в Филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике-Чувашии;

- анализируют сведения, содержащиеся в реестрах муниципального имущества и похозяйственных книгах;

- собирают иную информацию о земельных участках.

2.2. Рабочие группы осуществляют выездные осмотры свободных земель земельных участков и подготовку материалов их осмотра.

В ходе осмотра свободных земельных участков рабочая группа осуществляет:

проверку наличия правоустанавливающих документов на земельный участок;

осмотр земельного участка на соответствие его виду разрешенного использования; составление акта инвентаризационного осмотра, включающего в себя местоположение, вид разрешенного использования, фактическое использование, сведения о собственниках, владельцах, пользователях и арендаторах. В случае отсутствия кадастрового номера осматриваемого земельного участка его местоположение в Акте описывается относительно расстояния до ближайшего ориентира (здания, сооружения и пр.) либо до земельного участка с кадастровым номером;

осуществляет иные действия, необходимые для проведения осмотра.

В целях идентификации выявленных земель и участка к акту инвентаризационного осмотра прилагаются ситуационный план материалы фотосъемок.

Акты инвентаризационного осмотра подписывают все члены рабочей группы и фактический землепользователь (землевладелец, арендатор и др.) по согласию.

Члены рабочей группы обеспечивают и несут ответственность за полноту и точность фактических данных об объектах инвентаризации, правильность и своевременность оформления материалов осмотра.

2.3. Материалы осмотра земель и земельных участков рабочей группой предоставляются в рабочую комиссию по инвентаризации свободных земель и земельных участков еженедельно.

2.4. Органы местного самоуправления обеспечивают информирование населения в средствах массовой информации о предстоящих работах по инвентаризации свободных земель и земельных участков и датах выездных осмотров земельных участков по соответствующим кварталам с указанием наименований улиц согласно утвержденному плану-графику осмотра земель и земельных участков.

2.5. Рабочая комиссия рассматривает материалы, представленные рабочей группой, а также информацию, поступившую от граждан (юридических лиц) с учетом сведений из Управления Росреестра по Чувашской Республике, филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Чувашской Республике-Чувашии.

2.6. Органы местного самоуправления обеспечивают приемку информации от граждан (юридических лиц) о пустующих, неиспользуемых, свободных землях и земельных участках путем создания баннера «Народная инвентаризация» на официальном сайте в сети Интернет администрации муниципального образования, на котором размещается телефон прямой линии и адрес электронной почты для получения информации по прилагаемой форме (приложение №2).

Обращения граждан (юридических лиц) о выявленных пустующих и неиспользуемых землях и земельных участках регистрируются в журнале учета (образец журнала в приложении №3).

2.7. Проведение работ по инвентаризации свободных земель и земельных участков рекомендуется провести в период:

**I этап:** с 15 марта 2014 года

**II этап:** с 01 октября 2014 года (проведение аукциона на заключение муниципального контракта на выполнение кадастровых работ по формированию свободных земельных участков, выявленных по результатам инвентаризации).

**Срок завершения работ:** до 1 декабря 2015 года.

2.8. Рабочая комиссия с 01.06.2014 еженедельно осуществляет свод информации о количестве выявленных пустующих, неиспользуемых, свободных земель и земельных участков по прилагаемой форме (приложение № 4) и ее представление в Минимущество Чувашии.

2.9. Рабочая комиссия с 01.08.2014 ежемесячно осуществляет свод информации о результатах мероприятий по вовлечению в оборот свободных земельных участков по прилагаемой форме (приложение № 5) и ее представление в Минимущество Чувашии.

2.10. Подведение итогов инвентаризации свободных земель и земельных участков осуществляется Минимуществом Чувашии на основании данных, представляемых органами местного самоуправления по отчетным формам в срок:

до 01.04.2014 о создании баннера, рабочей комиссии, рабочей группы по инвентаризации (отчетная форма №1);

до 05.07.2014 и в дальнейшем еженедельно о количестве выявленных земельных участков (отчетная форма №2);

до 05.09.2014 и в дальнейшем ежемесячно о результатах проведенных муниципальным образованием мероприятий по вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков (отчетная форма №3).

1. Рассмотрение материалов инвентаризации свободных земель и земельных участков.

* 1. Материалы, подготовленные рабочей группой, рассматриваются на заседании рабочей комиссии соответствующего муниципального района, городского округа. Рабочая комиссия определяет качество работы, проведенной рабочей группой, формирует материалы инвентаризации земель и земельных участков, готовит предложения по дальнейшему использованию проинвентаризированных земель и земельных участков. Решение по результатам заседания комиссии оформляется соответствующим протоколом, который подписывается председателем и членами рабочей комиссии.
  2. Рабочая комиссия на основании материалов инвентаризации свободных земель и земельных участков подготавливает предложения администрации муниципального образования по:

- включению выявленных пустующих земель и земельных участков, неиспользуемых земельных участков в соответствующий реестр и формированию земельных участков, возможных для использования под размещение инвестиционных проектов или в целях жилищного строительства для их дальнейшего включения в Единый информационный ресурс и вовлечения в хозяйственный оборот;

- по осуществлению в отношении лиц, не использующих по целевому назначению земельные участки, действий муниципального и государственного земельного контроля, применения повышенной ставки земельного налога, а также действий по изъятию земельного участка, в том числе в судебном порядке (в случае не устранения выявленных нарушений земельного законодательства).

* 1. Орган местного самоуправления:

- обеспечивает ведение реестра выявленных пустующих, неиспользуемых земельных участков и направляет в Минимущество Чувашии сведения о них с предложением для включения в Единый информационный ресурс о свободных от застройки земельных участках;

- в случае установления ранее возникших прав на земельные участки, сведения о которых содержаться в похозяйственных книгах или архивах муниципальных образований, сведения о правах на которые отсутствуют в ЕГРП и ГКН, направляет Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике-Чувашии информацию по ним в порядке информационного взаимодействия с приложением подтверждающих документов для корректировки сведений ГКН в части даты учета, сведений о правах в объеме, предусмотренном ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- в случае выявления расхождений данных ГКН о характеристиках земельных участков (вид разрешенного использования, категория, адрес и пр.), направляют в Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике-Чувашии в порядке информационного взаимодействия соответствующие документы, свидетельствующие об иных характеристиках.

* 1. При необходимости рабочей комиссией может быть произведена проверка качества проведенной работы рабочей группы с выездом на месторасположение земельного участка.