Дорожная карта для ОМСУ по вводу аварийного исторически ценного МКД в хозяйственный оборот*

@project.dal

Этапы	Проблемы	Какие шаги и документы нужны?	Ответственные	Сроки
1 Техническое обследование		Техническое заключение по результатам обследования строительных конструкций. Решение МВК о признании аварийным.	Собственники МКД, специальная организация по обследованию, МВК	2-4 месяца
2 Признание МКД аварийным	Если постановление уже есть, и в отношении ОКН написано «подлежащим сносу», то необходимо принять новое постановление	Постановление о признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим реконструкции (здесь квартиры сразу признаются непригодными для проживания)	Администрация муниципалитета	При расселении по программе переселения срок до следующего этапа зависит от планового периода
	Должно быть основание для того, чтобы не сносить здание (ОКН, в том числе местного значения, ИЦГФО, регламенты зон охраны)			
3 Формирование ЗУ и регистрации права собственности на него	Земельный участок нужно формировать на этом этапе, если это входит в обязательство в условиях программы, либо в случае, если необходима процедура изъятия	Разработка и утверждение ППТ и ПМТ. Постановка участка на кадастровый учет. Регистрация права собственности в Росреестре.	Администрация муниципалитета, Росреестр	1,2 года
4 Этап расселения	Суды по поводу условий переселения, могут появиться неизвестные ранее собственники	Договор о выплате выкупной стоимости или получении жилья взамен ранее занимаемого	Администрация муниципалитета	Срок зависит от количества и согласия собственников, его сложно предугадать
		Регистрация права муниципалитета на жилое помещение в Росреестре	Росреестр	
5 Признание объекта нежилым зданием	Если остались какие-то права третьих лиц - из Росреестра придет отказ	Постановление об изменении наименования и назначения объекта недвижимого имущества (здания и квартир сразу)	Администрация муниципалитета	Около 2 месяцев
		Заявление в Росреестр по услуге «Учёт в связи с изменением сведений об объекте недвижимости»	Росреестр	
6 Уточнение площади здания	Может быть некорректный технический план, из-за чего общая площадь здания не будет соответствовать сумме площадей помещений. Росреестр может принять заявление не с первого раза	Техплан. Заявление о внесении изменений в сведения кадастрового учета в Росреестр.	Росреестр	1-3 месяца
7 Регистрация права собственности на здание		Запрос выписки ЕГРН на нежилое здание. Заявление в Росреестр по услуге «Государственная регистрация прав на объект недвижимого имущества»	Администрация муниципалитета, Росреестр	2 недели
Формирование ЗУ и регистрации права собственности на него	Земельный участок можно формировать на этом этапе, если это не входит в противоречие с условиями программы переселения	Разработка и утверждение СРЗУ. Постановка участка на кадастровый учет. Регистрация права собственности в Росреестре.	Администрация муниципалитета, Росреестр	3 месяца
8 Использование объекта самостоятельно, или его аренда, или продажа (через план приватизации)	Кто принимает решения - муниципалитет или регион - зависит от условий программы переселения (если ли обязательство по передаче в собственность субъекта)			
	Важный момент: при передаче частному инвестору нежилого здания необходимо обеспечить неиспользование объекта под жилье)	Решение «О прогнозном плане приватизации муниципального имущества ....». Проверка ограничений оборотоспособности земельного участка. Оценка рыночной стоимости объекта и ЗУ Постановление об условиях приватизации Торги	Администрация муниципалитета, Совет депутатов. Органы исполнительной власти региона (при наличии института централизованных торгов, либо при наличии соглашения о передаче полномочий по проведению торгов региону)	

Порядок следования третьего этапа может измениться в зависимости от условий программы переселения

Сдача в аренду

Самостоятельное использование муниципалитетом

Приватизация

Общий срок без учета плана программы переселения и при отсутствии проблем - 1,5 года

* Дорожная карта обобщена на основе опыта г.о. Зарайск и требует уточнения в соответствии с актуальными местными и региональными нормами

ПРОЕКТ ДАЛЬ