**Пояснительная записка**

**к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»**

Большая часть зданий, находящихся на государственной охране в качестве объектов культурного наследия, имеет нескольких собственников. Право собственности у них зарегистрировано на помещение в таком здании.

В соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, а также применяемыми по аналогии нормами жилищного законодательства, общее имущество таких зданий (крыша, фундаменты, лестничные марши, несущие стены, фасады и т.п.) принадлежат собственникам помещений в таком здании. Соответственно доля обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества в здании должна определяться его долей в праве общей собственности на общее имущество в таком здании.

В сфере содержания общего имущества многоквартирных жилых домов жилищным законодательством установлены порядок проведения капитального ремонта и содержания общего имущества таких домов, порядок и источники финансирования таких работ.

В отношении зданий, которые не являются многоквартирными домами, подобный порядок не определен.

Проблема отсутствия установленного порядка содержания общего имущества зданий, не являющихся многоквартирными домами, большей частью касается зданий, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в перечень выявленных объектов культурного наследия.

Часть собственников помещений в объекте культурного наследия не исполняют установленные Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования по сохранению и содержанию общего имущества объектов культурного наследия. Судебная практика позволяет лишь возместить расходы, понесенные на ремонт общего имущества здания одним из собственников, с другого собственника пропорционально доли.

Но зачастую стоимость ремонтно-реставрационных работ объективно не позволяет одному добросовестному собственнику добровольно возложить на себя финансовое бремя содержания всего общего имущества объекта культурного наследия.

В результате на содержание общего имущества объекта культурного наследия расходы такими собственниками не несутся.

В этой связи предлагается установить обязанность собственников помещений в объекте культурного наследия заключать договор на содержание общего имущества такого объекта, распределяя между собой обязанности, включая финансирование проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

Полномочиями по утверждению типовых условий договора предлагается наделить Правительство Российской Федерации.