Проект

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий**

**Статья 1**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30,   
ст. 3616; 2012, № 26, ст. 3446; № 53, ст. 7596; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256) следующие изменения:

1) в статье 2:

а) пункт 51 после слова «домах» дополнить словами   
«, многофункциональных зданиях»;

б) пункт 61 после слова «домах» дополнить словами   
«, многофункциональных зданиях»;

2) в части 1 статьи 4:

а) пункт 8 после слова «домами» дополнить словами   
«, многофункциональными зданиями»;

б) пункт 11 после слова «доме» дополнить словами   
«, многофункциональном здании»;

в) пункт 111 после слова «доме» дополнить словами   
«, многофункциональном здании»;

3) в статье 12:

а) пункт 2 после слова «домах» дополнить словами   
«, многофункциональных зданиях»;

б) пункт 101 после слова «доме» дополнить словами   
«, многофункциональном здании»;

в) в пункте 163 после слов «деятельности по управлению многоквартирными домами» дополнить словами   
«, многофункциональными зданиями»;

г) пункт 165 после слова «домах» дополнить словами   
«, многофункциональных зданиях»;

д) пункт 166 после слова «доме» дополнить словами   
«, многофункциональном здании»;

е) пункт 167 после слова «домами» дополнить словами   
«, многофункциональными зданиями»;

ж) пункт 168 после слова «домами» дополнить словами   
«, многофункциональными зданиями»;

4) в статье 13:

а) пункт 83 после слова «доме» дополнить словами   
«, многофункциональном здании»;

б) пункт 85 после слова «домами» дополнить словами   
«, многофункциональными зданиями»;

5) в статье 16:

а) часть 1 дополнить пунктом 21 следующего содержания:

«21) апартаменты»;

б) дополнить частью 31 следующего содержания:

«31. Апартаментами признается структурно обособленное помещение в многофункциональном здании, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком здании, предназначенное для проживания граждан и удовлетворения ими бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием. К жилищным отношениям, возникающим в отношении жилых помещений в многофункциональных зданиях, а также в отношении общего имущества в таких зданиях, применяются положения настоящего Кодекса, регулирующие жилищные отношения в отношении жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирных домах, если иное не установлено настоящим Кодексом и иными федеральными законами.»;

6) дополнить статьей 362 следующего содержания:

«Статья 362. **Общее имущество собственников помещений в многофункциональном здании**

1. Собственникам помещений в многофункциональном здании принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в таком здании, а именно:

1) помещения в данном здании, не являющиеся частями апартаментов и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном здании, в том числе лестничные площадки между помещениями, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном здании, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном здании, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположено данное здание, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположено многофункциональное здание, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](consultantplus://offline/ref=72EF65877D9E3DD77CE3DFD05AC256AF66AA2EC2899FC3A8B023BD7810453486F412D8F7C5J51DG) и [законодательства](consultantplus://offline/ref=72EF65877D9E3DD77CE3DFD05AC256AF66AA2EC18195C3A8B023BD7810453486F412D8F7C3586CFCJ818G) о градостроительной деятельности.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многофункциональном здании собственника помещения в этом здании пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

3. Собственники помещений в многофункциональном здании несут ответственность за содержание общего имущества в таком здании и бремя расходов на содержание общего имущества в многофункциональном здании.

4. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многофункциональном здании, бремя которых несет собственник помещения в таком здании, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком здании указанного собственника.»;

7) абзац 1 части 2 статьи 154 после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «, многофункциональном здании»;

8) статью 156 дополнить частью 11следующего содержания:

«11. Размер платы за услуги и работы по управлению многофункциональным зданием, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многофункциональном здании устанавливается решением общего собрания товарищества собственников недвижимости в таком здании или, если в таком здании не создано товарищество собственников недвижимости, решением общего собрания собственников помещений в таком здании на срок не менее чем один год.»;

9) дополнить статьей 1612 следующего содержания:

«Статья 1612. **Управление многофункциональным зданием**

1. Управление многофункциональным зданием осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для управления многоквартирным домом.

2. Собственники помещений в многофункциональном здании обязаны выбрать один из способов управления многофункционального здания:

1) непосредственное управление многофункциональным зданием собственниками помещений независимо от количества помещений в таком здании;

2) управление товариществом собственников недвижимости;

3) управление управляющей организацией.

3. Товарищество собственников недвижимости в многофункциональном здании создается и действует в соответствии с гражданским законодательством. Если иное не предусмотрено федеральным законом, к отношениям по управлению многофункциональным зданием товариществом собственников недвижимости применяются положения раздела VI настоящего Кодекса, регулирующие создание и деятельность товариществ собственников жилья, как вида организационно-правовой формы товариществ собственников недвижимости.

4. В случае управления многофункциональным зданием управляющей организацией к договору управления многофункциональным зданием применяются требования статьи 162 настоящего Кодекса, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.».

**Статья 2**

Пункт 6 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4225, ст. 4218) после  
слов «административными зданиями» дополнить словами   
«, многофункциональными зданиями».

**Статья 3**

Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15; № 52, 2014, № 30, ст. 4256) дополнить статьей 26 следующего содержания:

«**Статья 26**

1. Собственники нежилых помещений в здании, введенном в эксплуатацию до 1 января 2019 года, вправе перевести нежилые помещения в таком здании в апартаменты до 31 декабря 2021 года в случаях, в порядке и на условиях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено такое здание. После перевода таких нежилых помещений в апартаменты порядок управления зданием, в которых находятся указанные апартаменты, порядок уплаты и размер платы за услуги и работу по управлению таким зданием, содержанию, текущему ремонту общего имущества, иных платежей собственниками апартаментов осуществляется в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации о многофункциональных зданиях.

В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположено здание, нежилые помещения в котором переведены в апартаменты в соответствии с настоящей статьей, и иные входящие в состав такого здания объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в таком здании. Формирование земельного участка, на котором расположено указанное здание, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

2. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, также устанавливаются требования к указанным в части 1 настоящей статьи нежилым помещениям, в отношении которых допускается перевод в апартаменты. Указанные требования к нежилым помещениям должны быть аналогичны требованиям, предъявляемым к апартаментам, и предусматривать необходимость обеспечения безопасности постоянного проживания граждан в таких помещениях, безопасной эксплуатации таких помещений, а также ограничения по переводу нежилых помещений в апартаменты в зданиях, расположенных в зданиях, нежилые помещения в которых используются для осуществления видов деятельности, представляющей опасность для жизни и здоровья граждан.

3. Порядок признания нежилого помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, установленные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 3 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также положения главы 3 Жилищного кодекса Российской Федерации к отношениям, связанным с переводом нежилых помещений в апартаменты в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, не применяются.».

**Статья 4**

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 23, ст. 2380; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2008, № 30, ст. 3604; 2011, № 30, ст. 4594) внести следующие изменения:

1) статью 292 дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. Нормативы градостроительного проектирования могут быть установлены дифференцированно для различных территорий, территориальных зон, а также могут включать сроки достижения таких нормативов на соответствующей территории.»;

2) часть 5 статьи 35 после слов «финансового назначения» дополнить словами «, многофункциональных зданий, в которых могут быть расположены как жилые помещения (апартаменты), так и нежилые помещения в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей общественно-деловой зоны».

**Статья 5**

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ   
«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2009, № 29, ст. 3584; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; 2014, № 26, ст.3377) следующие изменения:

1) в части 23 статьи 1 после слова «(создании)» дополнить словами «многофункциональных зданий,»;

2) часть 1 статьи 21 дополнить частью 51 следующего содержания:

«51) о территориальной зоне, в которой будет осуществляться строительство многофункционального здания, о соотношении совокупной площади, объемов, количества жилых помещений и нежилых помещений в таком многофункциональном здании, о поэтажном расположении жилых помещений и нежилых помещений в таком многофункциональном здании».

**Статья 6**

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ   
«О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 27, ст. 4248, ст. 4294) следующие изменения:

1) в статье 8:

а) пункт 19 части 4 после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «или многофункциональном здании»;

б) пункт 9 части 5 после слов «жилое строение» дополнить словами «, многофункциональное здание»;

2) пункт 5 части 5 статьи 14 после слов «многоквартирным домом» дополнить словами «или многофункциональным зданием», после слов «таком доме» дополнить словами «или здании», после слова «квартир» дополнить словами «или апартаментов»;

3) часть 15 статьи 24 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «или многофункционального здания», после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «или многофункциональном здании»;

4) пункт 54 части 1 статьи 26 после слов «(создание) многоквартирных домов» дополнить словами «, многофункциональных зданий»;

5) в статье 40:

а) часть 4 после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «или многофункционального здания», после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «или многофункциональном здании»;

б) дополнить частью 51 следующего содержания:

«51. При государственной регистрации права собственности на апартаменты или нежилое помещение в многофункциональном здании одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения, составляющие общее имущество в нем. Государственная регистрация права собственности на многофункциональное здание не осуществляется.»;

6) часть 1 статьи 42 после слов «многоквартирных домах» дополнить словами «или многофункциональных зданиях»;

7) в статье 48:

а) пункт 6 части 2 после слов «по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания»;

б) пункт 4 части 6 после слов «по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания»;

в) в части 7 после слов «строительство (создание) многоквартирных домов» дополнить словами «, многофункциональных зданий», после слов «договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов» дополнить словами «, многофункциональных зданий», после слов «таких многоквартирных домов» дополнить словами «, многофункциональных зданий»;

8) часть 7 статьи 62 после слов «многоквартирных домов» дополнить словами «, многофункциональных зданий».

**Статья 7**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

|  |  |
| --- | --- |
| Президент  Российской Федерации | В. Путин |