

<Письмо> Минстроя России от 04.04.2018 N 13443-КБ/06 <По вопросу отнесения к нежилым помещениям помещений для автомобиль...>

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО
от 4 апреля 2018 г. N 13443-КБ/06

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Согласно [статье 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Состав общего имущества многоквартирного дома определен [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491).

В соответствии с [пунктом 2](#) Правил N 491 в состав общего имущества включаются в том числе построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, а также коллективные автостоянки, гаражи, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Понятие нежилое помещение в многоквартирном доме определено [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354).

В соответствии с [подпунктом 2 пункта 2](#) Правил N 354 к нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Согласно [статьям 158, 169](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Анализ норм законодательства дает основания считать подземный паркинг нежилым помещением в многоквартирном доме, принадлежащим владельцам машино-мест на праве общей долевой собственности (если учтен единый объект недвижимости - подземный паркинг) или состоящим из машино-мест, находящихся в частной собственности, и мест общего пользования, находящихся в общей собственности собственников машино-мест. Таким образом, начисление взносов на капитальный ремонт производится соразмерно площади нежилого помещения, являющегося подземным паркингом в многоквартирном доме.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с [пунктом 2](#) Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора Департамента
жилищно-коммунального хозяйства

К.С.БЕЛЯКОВА
