

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

ПИСЬМО

от 6 марта 2026 г. N 12441-ДН/06

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

В соответствии с подпунктом 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий и сооружений", помещением признается часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

В соответствии с абзацем 3 части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

В соответствии с частью 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Согласно статье 287.5 ГК РФ собственникам помещений, машино-мест принадлежат доли в праве общей собственности на общее имущество (пункт 1 статьи 259.1).

В части 1 статьи 158 ЖК РФ установлено, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.

В силу частей 1 и 2 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Таким образом, нормами действующего законодательства РФ предусмотрено бремя несения расходов собственниками помещений и машино-мест не только своего имущества, но и несение расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.

Из приведенных норм следует, что если в многоквартирном доме часть здания, ограниченная строительными конструкциями, находится в общей долевой собственности отдельной группы собственников нежилых помещений в многоквартирном доме (далее - помещения, находящиеся в общей долевой собственности отдельных собственников) и не относится к общему имуществу всех собственников помещений в многоквартирном доме, то доля собственников таких нежилых помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяется с учетом площади принадлежащего собственнику

нежилого помещения и приходящейся на него доли площади помещений, находящихся в общей долевой собственности отдельных собственников. При этом не имеет значения целевое назначение использования помещений, находящихся в общей долевой собственности отдельных собственников.

Расходы на содержание помещений, находящихся в общей долевой собственности отдельных собственников, несут соответствующие собственники пропорционально площади принадлежащего каждому собственнику нежилого помещения.

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.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, 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 развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
