

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

ПИСЬМО

от 17 июля 2026 г. N 16953-ОГ/00

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в рамках установленной компетенции сообщает.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения, внесенные в Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 315-ФЗ), в Гражданский кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации и другие законы, регулирующие правовой статус машино-мест. Изменениями было установлено понятие новому объекту недвижимости "машино-место" как части здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Новыми нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) было установлено:

- собственник помещения, машино-места владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением, машино-местом, собственнику помещения, машино-места принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении (пункты 1 и 2 статьи 287.4 ГК РФ);

- общим имуществом собственников помещений и машино-мест признается имущество в здании или сооружении, обслуживающее более одного помещения, машино-места. Особенности отнесения имущества к общему устанавливаются законом (пункты 1, 2, 5 статьи 287.5 ГК РФ);

- собственнику помещения, машино-места в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме (статья 290 ГК РФ).

Статьей 6 Закона N 315-ФЗ предусмотрены переходные положения, а также положения об объектах недвижимости, отвечающие характеристикам машино-мест, зарегистрированных до 1 января 2017 г., когда регистрировались не машино-места, а доля в помещении паркинга.

Согласно части 3 статьи 6 Закона N 315-ФЗ каждый участник долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места, а также зарегистрировать право собственности на машино-место, если участник долевой собственности предоставит в ЕГРН соглашение всех сосособственников или решение общего собрания по порядку пользования общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности в помещении.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2023 г. N 18-П по делу о проверке конституционности части 3 статьи 6 Закона N 315-ФЗ была выявлена необходимость дополнительного регулирования случаев осуществления выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства, в судебном порядке, а также в случае отсутствия возможности получения сведений о сосособственниках и их адресах или заинтересованности участников долевой собственности в заключении соглашений и определении порядка пользования общим имуществом.

Федеральным законом от 23 ноября 2024 г. N 403-ФЗ, направленным на реализацию Постановления Конституционного Суда РФ N 18-П, внесены изменения в Федеральный Закон N

315-ФЗ, а также в Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", которыми установлено дополнительное регулирование в отношениях по порядку прекращения права общей долевой собственности на помещение паркинга и образованию машино-места.

В соответствии с новой редакцией части 4 статьи 6 Закона N 315-ФЗ до прекращения права общей долевой собственности на помещение, здание или сооружение собственник образованного машино-места имеет право пользования общим имуществом в здании или сооружении, право голосовать на общем собрании собственников помещений и (или) машино-мест в здании или сооружении, в которых находится такое машино-место, и несет бремя содержания такого имущества по правилам, предусмотренным статьями 259.1 - 259.4 ГК РФ для собственников машино-мест (пропорционально доле собственности на помещение паркинга).

В соответствии с внесенными изменениями в Закон N 218-ФЗ:

- помещение, в праве общей долевой собственности на которое осуществляется выдел доли, подлежит снятию с государственного кадастрового учета в случае выдела долей в праве общей долевой собственности всеми участниками общей долевой собственности (часть 23 статьи 41);

- в случае выдела машино-места одним из двух оставшихся участников общей долевой собственности на помещение, технический план образуемых машино-мест должен содержать сведения обо всех машино-местах, образуемых в счет долей в праве общей долевой собственности каждого из указанных участников. Государственный кадастровый учет образованных машино-мест и государственная регистрация права на них, государственная регистрация прекращения права общей долевой собственности и снятие с государственного кадастрового учета помещения (если машино-места образуются в счет долей в праве общей долевой собственности на помещение) осуществляются органом регистрации прав одновременно на основании заявления любого из указанных участников общей долевой собственности и технического плана образуемых машино-мест (часть 25 статьи 41);

- если право на помещение зарегистрировано при государственной регистрации права собственности на машино-место, образуемое при выделе его в счет доли в праве общей долевой собственности на указанное помещение, без заявления о государственной регистрации прав органом регистрации прав осуществляется государственная регистрация прекращения права собственности участника общей долевой собственности, осуществившего выдел машино-места в счет принадлежавшей ему доли. При наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о государственной регистрации права собственности всех участников общей долевой собственности на помещение и размерах их долей органом регистрации прав без заявлений участников общей долевой собственности вносятся изменения в части размеров принадлежащих им долей. Уведомление участников общей долевой собственности о внесенных в Единый государственный реестр недвижимости изменениях в части размеров принадлежащих им долей осуществляется органом регистрации прав в срок не более пяти рабочих дней со дня проведения государственной регистрации прав в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования. (часть 7 статьи 42).

Рассмотренные изменения вступили в силу с 4 декабря 2024 года и позволяют в полной мере расширить возможности граждан на реализацию своего права на осуществление выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства, в рамках Закона N 315-ФЗ, а также будут стимулировать к завершению выдела долей в праве общей долевой собственности на помещения, предназначенные для размещения машино-мест.

В соответствии с частью 6 статьи 15 ЖК РФ собственники машино-мест являются участниками жилищных отношений, если им принадлежит доля в помещении паркинга или машино-место в границах отведенной площади в паркинге, являющимся неотъемлемой конструктивной частью

многоквартирного дома.

Соответственно, при определении порядка участия собственников машино-мест в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, при определении обязательств собственников машино-мест по их участию в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также при определении размера платы за коммунальную услугу по отоплению следует учитывать порядок определения доли собственников машино-мест в общем имуществе в многоквартирном доме в зависимости от следующих обстоятельств:

- если в подземном паркинге имеются собственники с зарегистрированной долей в помещении паркинга, то у всех собственников машино-мест в паркинге сохраняются обязанности по содержанию помещения паркинга как общего имущества собственников машино-мест в паркинге;

- если в подземном паркинге у всех собственников машино-мест зарегистрированы права собственности на машино-места, то таким собственникам принадлежит на праве собственности только часть помещения паркинга, определяемая границами каждого машино-места, на которое у собственника зарегистрированы права собственности. Оставшаяся часть паркинга, включая проезды и иное имущество, расположенное в паркинге, относится к общему имуществу собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, если собственники машино-мест не принимали решение о приобретении в общую собственность собственников машино-мест имущество, расположенное в помещении паркинга (пункт 1 статьи 287.5 ГК РФ).

Таким образом, размер платы за коммунальную услугу по отоплению и размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме определяются для собственников машино-мест пропорционально доле собственника машино-места, определяемого: границами машино-места - при регистрации собственности на машино-место у всех собственников машино-мест, долей в паркинге - при сохранении у отдельных собственников машино-мест регистрации доли в паркинге.

Собственники жилых помещений, нежилых помещений и машино-мест в многоквартирном доме (за исключением машино-мест, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) обязаны в соответствии с положениями пункта 5 части 2 статьи 153 ЖК РФ, части 2 статьи 154 ЖК РФ вносить плату за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт и плату за коммунальные услуги.

Порядок определения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором выбран способ управления товариществом собственников жилья (далее - товарищество), определяется товариществом (пункт 3 части 1 статьи 137 ЖК РФ) с учетом положений части 1 статьи 158 ЖК РФ, в соответствии с которой собственники помещений в многоквартирном доме несут расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. В соответствии с пунктами 33 и 35 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников, не являющихся членами товарищества, определяются органами управления товарищества на основе утвержденной сметы доходов и расходов товарищества на соответствующий год, при этом размер соответствующих взносов и размера платы, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству работ, услуг.

Перечень и объемы работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определяются в соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ, а также положениями Правил N 491 и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего

содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, относительно обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе расположенного в помещении подземного паркинга. Поскольку в помещении подземного паркинга расположено имущество, принадлежащее собственникам машино-мест (в составе площади машино-мест), и общее имущество собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, то порядок распределения общих расходов на содержание паркинга в части, относящейся к обязательствам собственников машино-мест (в соответствии с частью 1 статьи 158 ЖК РФ собственник машино-места обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему машино-места), и в части, относящейся к обязательствам всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, определяется органом управления товарищества.

Отношения по определению размера расходов собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, связанных с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества собственников жилья, были рассмотрены Конституционным Судом Российской Федерации, который в Постановлении от 29 января 2018 г. N 5-П указал, что по общему правилу жилищного законодательства размер платы за содержание жилого помещения устанавливается одинаковым для всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, однако в многоквартирном доме, в котором управление осуществляется товариществом, такие правила не являются обязательными, и жилищное законодательство не исключает возможность учета особенностей отдельных помещений в многоквартирном доме при определении размера платежей, связанных с расходами на содержание общего имущества в многоквартирном доме, которые могут нести не все собственники помещений в многоквартирном доме. Конституционный Суд Российской Федерации указал, что изменение соответствующих обязательств допускается только по решению общего собрания собственников в многоквартирном доме, которое вправе изменить доли участия собственников в общих расходах на содержание общего имущества исходя из критериев особенностей помещений (их назначения) и иных обстоятельств при условии, что установленная дифференциация размера платежей не приведет к различиям в правовом положении собственников, относящихся к одной категории.

Таким образом, если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме собственники примут решение об изменении доли участия в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме для собственников жилых помещений, собственников нежилых помещений, собственников машино-мест, в таком случае размер платы за содержание жилого помещения должен определяться для собственников по каждой определенной категории исходя из измененных для каждой категории собственников долей участия в расходах на содержание общего имущества. Если такое решение общим собранием собственников не принято, то размер платы за содержание жилого помещения устанавливается одинаковым для всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме исходя из общих расходов на содержание общего имущества и доли каждого собственника помещения и собственника машино-места в общем имуществе в многоквартирном доме. При этом собственники машино-мест обязаны нести отдельно расходы на содержание принадлежащих им машино-мест, аналогично, как собственники жилых и нежилых помещений несут самостоятельно расходы на содержание принадлежащих им помещений (часть 1 статьи 158 ЖК РФ).

Обращаем внимание, 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 Министра 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
