31.05.2023 № 200

 Членам Ассоциации предприятий ЖКХ

 Чувашской Республики

**Как начислять плату за ЖКУ собственникам машино-мест в МКД**

Чтобы вы могли по закону начислить плату за содержание общего имущества собственникам машино-мест в МКД, мы подготовили правовые основания и рассказали, какие работы и услуги включить в платежку.

Как юридически «выглядит» машино-место

Выделим две основные категории мест, на которые жители домов ставят свои автомобили:

* машино-место в паркинге;
* машино-место на придомовой территории.

В этой рекомендации мы не рассматриваем машино-места, «нарисованные» на придомовой территории. Дело в том, что придомовая территория входит в состав общего имущества собственников помещений в МКД или принадлежит муниципалитету. Случай, когда машино-место на парковке около дома принадлежит собственнику-гражданину на праве собственности, — редкое исключение из правила.

Машино-место — это часть здания, предусмотренная для размещения транспортного средства. Есть два признака, которыми обладает машино-место:

* оно предусмотрено проектной документацией;
* границы таких частей зданий описаны в порядке, который устанавливает законодательство о государственном кадастровом учете.

Машино-место технически связанно с общим имуществом МКД и инженерными коммуникациями. Самостоятельное определение машино-место получило 1 января 2017 года. До этого паркинг в МКД имел статус нежилого помещения в составе дома, а собственник машино-места в таком паркинге выступал в роли собственника доли в праве собственности на паркинг.

**СОВЕТ**

**изучите документацию на дом. Если он введен в эксплуатацию до 1 января 2017 года, то, скорее всего, паркинг оформили как нежилое помещение в составе МКД.**

У нежилого помещения есть собственник. В силу [статьи 201](https://plus.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00RNG2OR/) ГК и [статьи 158](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M482MG/) ЖК собственник должен нести бремя расходов не только на содержание своего имущества, но и общего имущества в МКД.

**СИТУАЦИЯ**

**Чем машино-место отличается от парковочного места**

Машино-место — это часть здания, а парковочные места размещают вне здания.

Парковочное место — это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, которое:

* относится в том числе к части автомобильной дороги;
* примыкает к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту;
* относится к части подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети.

Такое место должно быть предназначено для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

Это устанавливает [пункт 21](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901919338/XA00M702MD/) статьи 1 ГрК.

**Какие платежи включать в платежку**

Собственник машино-места обязан нести расходы на содержание общего имущества МКД соразмерно своей доле в праве собственности, оплачивать коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт.

В рамках платы за содержание собственник машино-места оплачивает те же работы и услуги, что и собственник помещений в МКД:

* услуги, работы по управлению МКД;
* содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД;
* холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

Такой состав платежа для собственника определяет [пункт 2](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MEM2O2/) части 1 статьи 154 ЖК.

Эти услуги и работы собственники оплачивают организации, ответственной за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, то есть УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК.

Принадлежащее на праве собственности машино-место не относится к общему имуществу МКД. Собственники машино-мест являются собственниками индивидуально определенных нежилых помещений в МКД и несут бремя содержания своих машино-мест в соответствии со [статьей 210](https://plus.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00M782N8/) ГК, а также общего имущества всего многоквартирного дома на основании [части 1](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M722MS/) статьи 158 ЖК ([апелляционное определение Мосгорсуда от 28.06.2018 по делу № 33-27444/2018](https://plus.1umd.ru/#/document/98/40119952/)).

**Какие данные нужны по машино-месту, чтобы рассчитать плату за содержание**

Для расчета платы нужно знать площадь машино-места. Это связано с тем, что плата за содержание общего имущества в МКД соразмерна доле собственника нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество ([ч. 1 ст. 39 ЖК](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MFG2O8/)).

**Рисунок 1. Как правильно рассчитать плату за содержание машино-места**



**Как определить долю в праве на общее имущество, чтобы считать плату за содержание**

Размер доли в праве на общее имущество в МКД, которая принадлежит собственнику машино-места, определяется в квадратных метрах по правилам [части 2](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG22OB/) статьи 39 ЖК. Такой порядок следует из того, что собственник машино-места обладает правами и обязанностями наравне с собственниками жилых и нежилых помещений в МКД. Ему также принадлежит доля в праве на общее имущество МКД.

Размер доли в общем имуществе зависит от того, как оформлены права собственности на паркинг в МКД и на машино-места.

**Вариант 1.** По проекту подземный паркинг в МКД — отдельное нежилое помещение. Права собственности на машино-места зарегистрированы как доли в праве общей долевой собственности паркинга. Места общего пользования паркинга (общие проезды, коридоры) считают общей долевой собственностью собственников машино-мест и подсобных помещений паркинга.

**Вариант 2.** Проектной документацией на МКД предусмотрен подземный паркинг. Права собственности на машино-места зарегистрированы как на отдельный объект недвижимости — машино-место. Места общего пользования паркинга (общие проезды, коридоры) считают общей долевой собственностью собственников помещений в МКД. Такая правовая схема возможна только с 1 января 2017 года.

Выводы подтверждаются судебной практикой, например [постановлением Арбитражного суда Московского округа от 27.03.2019 по делу № А40-112582/2018](https://plus.1umd.ru/#/document/98/38020195/).

**Как установить размер платы за содержание для собственника машино-места**

Размер платы за содержание общего имущества устанавливают собственники помещений в МКД на своем собрании ([ст. 44–48 ЖК](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MEQ2NA/)). Такой порядок следует из [части 1](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M722MS/) статьи 158 ЖК.

Порядок утверждения платы за содержание общего имущества, заложенный в ЖК, применим к жилым и нежилым помещениям в составе МКД, а также машино-местам. Аналогичное положение предусмотрено [пунктами 28–29](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M8E2MP/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901991977/).

Дополнительное разъяснение об отсутствии различий в обязанностях собственников жилых и нежилых помещений в МКД содержится в письме Минстроя от 17.03.2016 № 7513-ОЛ/04. Так, в соответствии со статьей 39, частями 3, 7, 8 статьи 156, статьей 158 ЖК размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений.

Вместе с тем, есть случаи, когда плату за содержание общего имущества можно дифференцировать. Это означает, что размер платы для собственников жилых помещений будет одним, а для собственников машино-мест — другим. Такие выводы подтвердил Конституционный суд ([постановление Конституционного суда от 29.01.2018 № 5-П](https://plus.1umd.ru/#/document/96/556353653/)).

Высокая судебная инстанция указала на то, что общее собрание правомочно утвердить различный размер платы для собственников жилых и нежилых помещений в МКД. Для этого общее собрание собственников должно принять решение о дифференциации в размере платы.

Например, для собственников жилых помещений — 30 руб., для собственников нежилых помещений, в том числе собственников машино-мест, — 40 руб. за 1 кв. м площади.

Дифференцировать размер платы иным способом недопустимо. Например, нельзя одному собственнику машино-места, имеющему в МКД квартиру, установить меньший размер платы, а собственнику машино-места без квартиры в доме — больший размер платы.

Такая дифференциация является незаконной. По мнению Конституционного суда, она влечет необоснованные различия в правовом положении собственников помещений в МКД, относящихся к одной и той же категории.

**Как считать плату за коммунальные услуги собственнику машино-места**

Порядок оплаты коммунальных услуг установлен в[абзаце 3](https://plus.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP2PCU3OM/) [пункта 43](https://plus.1umd.ru/#/document/99/902280037/XA00M3S2MH/) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных [постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354](https://plus.1umd.ru/#/document/99/902280037/) (далее — Правила № 354).

Количество расходуемых коммунальных ресурсов (электроэнергии и воды), а также отводимых канализационных стоков в помещении, выделенном под машино-места, определяется по показаниям установленных приборов учета.

Если в паркинге есть приборы учета, распределение объема электроэнергии, холодной воды и горячей воды, а также сточных вод между собственниками машино-мест происходит пропорционально количеству машино-мест. Другими словами, объем коммунального ресурса распределяется среди собственников машино-мест не пропорционально площади этих машино-мест, а пропорционально количеству машино-мест, которым владеет каждый собственник.

**ПРИМЕР**

**суд признал законной плату, взыскиваемую с собственников машино-мест.**

Суд указал, что различия в размере платы за обслуживание жилых помещений и машино-мест допустимы.

Поскольку в паркинге установлены приборы учета электрической энергии, холодной и горячей воды, а также сточных вод, начисление коммунальных платежей правомерно произведено путем деления общего потребления указанных ресурсов паркинга на количество машино-мест ([определение Мосгорсуда от 16.10.2018 № 4г-11090/2018](https://plus.1umd.ru/#/document/98/40119982/)).

Приборов учета в паркинге может и не быть. Машино-места также не оборудуют ИПУ.

В таком случае объем потребляемых коммунальных услуг определяется исходя из площади машино-места и установленных нормативов потребления коммунальных ресурсов на СОИ. Речь идет о потреблении холодной и горячей воды, электроэнергии, отведения сточных вод. Считается общее количество коммунального ресурса, после чего оно распределяется по числу собственников машино-мест.

Размер платы определяется с применением повышающего коэффициента к нормативу потребления коммунального ресурса. Величина коэффициента равна 1,5. Это правило не зависит от наличия или отсутствия технической возможности установки прибора учета ([абз. 3 п. 43 Правил № 354](https://plus.1umd.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/99/902280037/ZAP2PCU3OM/%22%20%5Co%20%22https%3A//1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP2PCU3OM/)).

**ВНИМАНИЕ**

**с 1 июля 2020 года нельзя применять повышающий коэффициент при отсутствии ИПУ электроэнергии.**

Запрет следует из [части 1](https://plus.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RO82P1/) статьи 157 ЖК. Изменения внесли Законом от 27.12.2018 № 522-ФЗ.

**СИТУАЦИЯ**

**Может ли владелец машино-места заключить прямые договоры с РСО**

Нет, не может.

Правило о прямых договорах с РСО не распространяется на собственников площадей, отведенных в МКД под машино-места. Это устанавливают [абзац 6](https://plus.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP29C43DO/) пункта 6, [абзац 6](https://plus.1umd.ru/#/document/99/902280037/ZAP2DJ03G9/) пункта 148(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных [постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354](https://plus.1umd.ru/#/document/99/902280037/).

Исполнительный директор п/п В.Г. Алексеев

23-42-29