

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

ПИСЬМО

от 24 февраля 2025 г. № 10108-ДН/04

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

На основании [Положения](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям.

В соответствии с [пунктом 6](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Такое положение [пункта 6](#) Правил не распространяется на лиц, являющихся собственниками площадей, отведенных в многоквартирном доме под машино-места (далее - собственники машино-мест).

Целью введения с 1 января 2017 года [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. № 1498 такого порядка заключения договоров между собственниками нежилых помещений и ресурсоснабжающими организациями являлось исключение из отношений по предоставлению коммунальных услуг, регулируемых жилищным законодательством, отношений по покупке коммунальных ресурсов собственниками коммерческой недвижимости в многоквартирных домах, в целях распространения на таких собственников положений законодательства, применяемого в сферах электро-, тепло-, водо-, газоснабжения и водоотведения в отношениях со всеми абонентами (потребителями), приобретающими электрическую энергию, тепловую энергию, газ, воду и услуги водоотведения в коммерческих целях. Отношения по обеспечению жилых помещений в многоквартирном доме электрической энергией, тепловой энергией, водой, газом, услугами по водоотведению, используемых в коммунально-бытовых нуждах соответствующих потребителей в жилых помещениях, были сохранены в понятии предоставляемых в такие помещения коммунальных услуг лицами, осуществляющими управление многоквартирными

домами. Поскольку собственники машино-мест в многоквартирном доме приобретают коммунальные ресурсы, подаваемые в помещения, отведенные в многоквартирном доме под машино-места, для коммунально-бытовых нужд, то с собственниками машино-мест сохранены отношения по предоставлению им коммунальных услуг в порядке, установленном [Правилами](#).

С 3 апреля 2018 года в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) Федеральным [законом](#) от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ была введена [статья 157.2](#) ЖК РФ, которая установила случаи предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме ресурсоснабжающими организациями. Соответственно, собственники машино-мест заключают прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями в случаях, указанных в [части 1 статьи 157.2](#) ЖК РФ, однако такой договор будет заключаться в целях предоставления собственникам машино-мест коммунальных услуг в соответствии с положениями [Правил](#).

Положения [пунктов 6 и 7](#) Правил о заключении договоров электро-, тепло-, водо-, газоснабжения и водоотведения с собственниками нежилых помещений в соответствии с законодательством, применяемом в сферах электро-, тепло-, водо-, газоснабжения и водоотведения, в отношениях с собственниками машино-мест применяться не могут.

[Часть 6 статьи 15](#) ЖК РФ устанавливает, что многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, 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.

Как видно из представленной нормы, понятия "нежилое помещение" и "машино-места" не тождественны.

[Пунктом 29 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации машино-место определено как предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть 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.

Таким образом, отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам машино-мест в многоквартирном доме и отношения по поставке коммунальных ресурсов в нежилые помещения в многоквартирном доме регулируются различными нормами.

При этом не имеет значения, является ли нежилое помещение гаражом, предназначено ли нежилое помещение для размещения транспортных средств или используется в иных целях.

Дополнительно сообщаем, 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 развития

жилищно-коммунального хозяйства

Д.Ю.НИФОНТОВ