



Екатеринбургское муниципальное
унитарное предприятие
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ АВТОБАЗА»
(ЕМУП «Спецавтобаза»)

620102, г. Екатеринбург, ул. Посадская, 3
тел. (343) 233-60-60, факс (343) 233-60-70
<http://www.sab-ekb.ru>, e-mail: sab@sab-ekb.ru
ОКПО 03223284 ОГРН 1026602351049
ИНН/КПП 6608003655/665801001, БИК 046577904

23 08 2022 г. № 06-318295

На вх. № 06-338829 от 21.07.2022

О предоставлении информации

В адрес ЕМУП «Спецавтобаза» поступило Ваше обращение исх. № 241/22 от 19.07.2022 г. (вх. № 06-338829 от 21.07.2022). В связи с этим сообщаем 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 порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете.

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 - ЖК РФ) 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.

Согласно абз. 3 п. 148(1) Правил N 354 собственник нежилого помещения в многоквартирном доме в целях обеспечения обращения с ТКО заключает договор на оказание услуг по обращению с ТКО непосредственно с региональным оператором по обращению с ТКО. Указанный договор заключается в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области обращения с отходами производства и потребления.

Но абз. 6 п. 148(1) Правил N 354 говорит о том, что положения абзацев третьего - пятого настоящего пункта не распространяются на лиц, являющихся собственниками площадей, отведенных в многоквартирном доме под машино-места.

В отношении собственников машино-мест в многоквартирном доме не распространяются нормы Правил N 354 по оплате за обращение с ТКО только в отношении обязанности заключения прямых договоров с региональным оператором по обращению с ТКО.

Это означает, что собственник нежилого помещения в многоквартирном доме, в т.ч. машино-места, обязан вносить в управляющую компанию плату за предоставленные коммунальные услуги, в т.ч. в части обращения с ТКО, если при общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не принято решение о заключении договоров по обращению с ТКО непосредственно с региональным оператором по обращению с ТКО (ч. 1 ст. 153, ч. 1 ст. 157.2 ЖК).

Также для нежилых помещений, используемых в качестве «гаражей, парковок закрытого типа» п. 3.4. Нормативов накопления ТКО на территории муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденных Постановлением РЭК Свердловской области от 30 августа 2017 г. № 78-ПК установлен норматив накопления ТКО и расчетная единица, в отношении которой установлен норматив. Норматив накопления ТКО для объекта «гаражи, парковки закрытого типа» установлен в размере 0,017 куб. м. Долгосрочные тарифы на услугу регионального оператора по обращению с ТКО установлен Постановлением РЭК Свердловской области от 16.12.2021 № 239-ПК и на период с 01.07.2022 г. по 31.12.2022 г. равен 608,71 рублей. Исходя из этих параметров, стоимость одного парковочного места примерно равна 10,35 рублей.

Таким образом, при расчете объема ТКО, образующихся на территории паркинга, необходимо учитывать значение норматива для «гаражей, парковок закрытого типа» (п. 3.4.). Изменить категорию объекта, расчетные единицы, необходимые для использования при расчете нормативов накопления ТКО, не имея на то законных оснований, не представляется возможным.

Необходимость внесения изменений в договор на оказание услуги по обращению с ТКО возникла лишь в 2022 году в связи с тем, что до определенного момента у Регионального оператора по обращению с ТКО отсутствовали сведения о машино-местах на территории многоквартирного дома. На данный момент, сведения о паркингах в многоквартирных домах были получены, и информация о необходимости заключения договоров была направлена управляющим организациям.

Доначисление платы за предыдущий период не планируется. Плата за объекты, попадающие под категорию «гаражи, парковки закрытого типа», наступает с момента внесения изменений в действующий договор на оказание услуги по обращению с ТКО.

Управляющая организация начисляет каждому собственнику машино-места в многоквартирном доме плату за указанную услугу. Это отражается в платежном документе, который управляющая организация ежемесячно направляет в адрес Потребителей. Между тем, управляющая организация предоставляет сведения о количестве машино-мест в том или ином многоквартирном доме в адрес Регионального оператора, а после Региональный оператор выставляет счет на оплату за оказанную услугу по обращению с ТКО.

На основании вышеизложенного просим предоставить актуальную информацию о количестве машино-мест для корректного начисления оплаты.

**Ведущий специалист отдела
по работе с жилищным фондом**



И.П. Губарева

Исполнитель:

Безрядина Юлия Сергеевна, Отдел по работе с жилищным фондом,

— Специалист, Тел.: +7 (343) 233-60-60 (доб. 9-382)

Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ АВТОБАЗА"