



**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)**

ул. Ильинка, д. 9, Москва, 109097  
телефон: +7 (495) 913-55-55, телефакс: +7 (495) 625-08-89  
minfin.gov.ru

10.06.2024 № 03-05-04-01/53326

На № БС-2-21/6100@ от 18.04.2024

Федеральная  
налоговая служба

В Департаменте налоговой политики рассмотрено письмо от 18.04.2024 № БС-2-21/6100@ по вопросу о налогообложении налогом на имущество организаций вспомогательных помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в нежилом здании (сооружении), и сообщается следующее.

В соответствии со статьей 374 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) объектами налогообложения по налогу на имущество организаций признаются:

недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе организации в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 375 Налогового кодекса, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 Налогового кодекса;

недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации и принадлежащее организациям на праве собственности или праве хозяйственного ведения, а также полученное по концессионному соглашению, в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 375 Налогового кодекса, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 Налогового кодекса.

Согласно статье 259.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) собственникам недвижимых вещей, расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное,

созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество).

В силу пункта 1 статьи 287.5 Гражданского кодекса собственникам помещений, машино-мест принадлежат доли в праве общей собственности на общее имущество.

К общему имуществу относятся, в частности, вспомогательные помещения, например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения, машино-места в этих здании или сооружении (пункт 2 статьи 287.5 Гражданского кодекса).

Пунктом 2 статьи 141.4 Гражданского кодекса предусмотрено, что помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом.

В соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 259.3 Гражданского кодекса пригодное для самостоятельного использования общее имущество может быть передано во владение или пользование третьим лицам, если такая передача не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников недвижимых вещей. Недвижимые вещи, относящиеся к общему имуществу, не подлежат передаче в собственность третьим лицам, за исключением случаев, если решение об этой передаче принято собственниками недвижимых вещей единогласно при условии, что эта передача не противоречит закону.

Статьей 259.4 Гражданского кодекса предусмотрено, что каждый собственник недвижимой вещи обязан соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом.

Учитывая изложенное, полагаем, что вспомогательные помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в нежилом здании (сооружении), подлежат налогообложению налогом на имущество организаций, если соответствуют положениям статьи 374 Налогового кодекса, в частности, в случаях, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 259.3 Гражданского кодекса.

Директор Департамента



Д.В. Волков