



**ХЕРСОН ВИЯЕТИНИНЪ
АКИМИЕТИ**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**УРЯД
ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.11. 2024 г. № 188-пн

Об утверждении Положения о размере платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также об установлении порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы

В соответствии с Федеральным конституционным законом от 4 октября 2022 г. № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Херсонской области», Гражданским кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Трудовым кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (с изменениями и дополнениями), постановлением Правительства Российской Федерации от 7 марта 2023 г. № 360 «Об утверждении особенностей применения положений законодательства Российской Федерации в сферах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, управления многоквартирными домами, предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, водоснабжения, водоотведения и организации и осуществления в 2023 - 2026 годах регионального государственного жилищного контроля (надзора) и муниципального жилищного

контроля на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2023 г. № 249», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2018 г. № 213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы» Правительство Херсонской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о размере платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также об установлении порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы согласно приложению.

2. Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на период с 2024 по 2027 год в зависимости от типов многоквартирных домов.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области.

4. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Врио Председателя Правительства
Херсонской области**



В.В. Булюк

Приложение
к постановлению Правительства
Херсонской области
от 22.11.2024 № 188-пн

Положение о размере платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также об установлении порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о размере платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также об установлении порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы (далее - Положение) устанавливает предельный размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах, расположенных на территории Херсонской области. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. №290, без включения в нее платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. В настоящем Положении используются следующие основные понятия:

1) жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. К жилым помещениям относятся:

- а) жилой дом, часть жилого дома;
- б) квартира, часть квартиры;
- в) комната, часть комнаты;

2) жилой дом многоквартирный - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, а также содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

3) общее имущество в многоквартирном доме - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилого помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное

обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

4) нежилое помещение - изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, не относящееся к жилым помещениям и не входящее в состав общего имущества в многоквартирном доме;

5) содержание жилых помещений в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, осуществляемый в соответствии установленными нормативными требованиями;

6) плата за содержание и ремонт жилого помещения - расходы, вносимые собственником (нанимателем) жилого помещения (помещения) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определённые соразмерно общей площади жилого помещения (помещения), принадлежащего собственнику (занимаемому нанимателем).

7) управление многоквартирным домом - деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;

8) текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме - работы по систематическому и своевременному предохранению общего имущества в многоквартирном доме от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранению мелких повреждений и неисправностей;

9) собственник помещения в многоквартирном доме - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением и(или) нежилым помещением, в соответствии с его назначением и пределами его использования;

10) единица обслуживания - элемент общего имущества в многоквартирном доме, используемый при расчёте размера платы по содержанию и ремонту жилых помещений многоквартирного дома (лифт, окно, дверь, дворовая площадь, чердак, подвал, выгребные ямы, контейнерные площадки и т.д.). Значения иных понятий, используемых в Положении, соответствуют определениям, приведённым в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации и Херсонской области.

1.3. Плату за содержание жилого помещения осуществляют наниматели жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору

найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, и собственники помещения в многоквартирном доме.

1.4. Размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Херсонской области равен размеру платы за содержание жилых помещений, применяемому для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, в котором расположены жилые помещения государственного или муниципального фонда Херсонской области.

1.5. Размер платы за содержание жилого помещения определен для каждого типа многоквартирных домов на территории Херсонской области с целью компенсации затрат некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Херсонской области» (далее – Единая управляющая компания Херсонской области или ЕУК ХО) собственниками и нанимателями помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЕУК ХО.

1.6. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать способ управления этим домом - управление товариществом собственников жилья в срок до 1 декабря 2024 года и реализовать его в срок до 31 декабря 2024 года.

1.7. Многоквартирные дома, расположенные на территории Херсонской области, собственники которых не реализовали свое право, установленное в пункте 1.6 настоящего Положения, считаются переданными в управление ЕУК ХО.

1.8. Собственники помещений в многоквартирном доме, которые не выбрали способ управления этим домом - управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, производят оплату за содержание жилого помещения в размере, установленном настоящим Положением.

1.9. Типы многоквартирных домов, для установления дифференцированного размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах в Херсонской области определены в зависимости от этажности и материалов стен. Расчеты проведены для следующих типов многоквартирных домов:

- 1) тип 1 – 1-2-этажные многоквартирные дома, оборудованные централизованной системой водоотведения;
- 2) тип 2 – 1-2-этажные многоквартирные дома без централизованной системы водоотведения;
- 3) тип 3 – 3-4-этажные многоквартирные дома со стенами из кирпича, камня;
- 4) тип 4 – 3-4-этажные многоквартирные дома панельные (материал стен: блоки, панели, смешанные и иные материалы);
- 5) тип 5 – 5-этажные многоквартирные дома со стенами из кирпича, камня;
- 6) тип 6 – 5-этажные многоквартирные дома панельные (материал стен: блоки, панели, смешанные и иные материалы);

7) тип 7 – 6-9-этажные многоквартирные дома со стенами из кирпича, камня;

8) тип 8 – 6-9-этажные многоквартирные дома панельные (материал стен: блоки, панели, смешанные и иные материалы);

9) тип 9 – 10-этажные и выше многоквартирные дома со стенами из кирпича, камня;

10) тип 10 – 10-этажные и выше многоквартирные дома панельные (материал стен: блоки, панели, смешанные и иные материалы).

1.10. Размер платы за содержание жилого помещения определяется на 1 кв. м площади жилых и нежилых (не являющихся общим имуществом) помещений в месяц.

1.11. Размер платы за содержание жилого помещения на 2024 год и поэтапное повышение размера платы на планируемый период с 1 января 2025 года до 31 декабря 2027 года в зависимости от типов многоквартирных домов устанавливаются согласно приложению к настоящему Положению.

1.12. Предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, определяется равным индексу потребительских цен на текущий год, установленному действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации.

Приложение

к Положению о размере платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также об установлении порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы

Размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на 2024 год и поэтапное повышение размера платы на планируемый период с 1 января 2025 года до 31 декабря 2027 года с учетом НДС 20%

Базовые параметры		Тип МКД 1	Тип МКД 2	Тип МКД 3	Тип МКД 4	Тип МКД 5	Тип МКД 6	Тип МКД 7	Тип МКД 8	Тип МКД 9	Тип МКД 10	ИТОГО
		кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.	
Жилая площадь	2024 год	275,89	20,84	179,64	18,36	1 047,98	332,70	361,57	223,24	4,87	4,20	2 469,28
	2025 год	206,92	15,63	161,67	16,52	943,18	299,43	314,57	194,22	4,34	3,74	2 160,21
	2026 год	3 865,78	317,26	2 914,87	308,52	17 089,01	6 078,79	6 593,47	4 404,36	94,37	96,00	501 148,86
	2027 год	4 267,76	347,60	3 270,78	355,54	18 491,04	7 177,40	7 003,79	4 991,16	101,28	111,82	553 418,29
	2024 - 2027 гг.	4 669,76	377,96	3 626,68	402,55	19 893,08	8 276,03	7 414,12	5 577,95	108,20	127,63	605 687,74
	2024 - 2027 гг.	5 071,76	408,32	3 982,58	449,57	21 295,12	9 374,65	7 824,44	6 164,75	115,13	143,45	657 957,17
	ИТОГО	2024 год	18,68	20,30	18,02	18,67	18,12	20,30	20,96	22,68	21,77	25,68
Экономически обоснованный размер платы за содержание жилого помещения*	2025 год	20,63	22,25	20,23	21,52	19,61	23,98	22,26	25,70	23,36	29,90	21,35
	2026 год	22,57	24,19	22,43	24,36	21,10	27,64	23,57	28,72	24,96	34,14	23,36
	2027 год	24,52	26,14	24,64	27,22	22,58	31,31	24,88	31,74	26,56	38,36	25,38
	2024 - 2027 гг.	2 207,38	192,01	1 577,28	161,18	9 959,98	3 162,01	4 273,09	2 638,27	61,13	57,48	291 477,82
	2024 - 2027 гг.	10,67	12,29	9,76	9,76	10,56	10,56	13,58	13,58	14,10	15,37	11,24
	2024 - 2027 гг.	1 256,39	94,88	981,68	100,32	5 726,99	1 818,16	1 910,05	1 179,30	26,33	22,70	157 401,61
	ИТОГО	2024 год	18,68	20,30	18,02	18,67	18,12	20,30	20,96	22,68	21,77	25,68
Содержание общего имущества в МКД	2025 год	20,63	22,25	20,23	21,52	19,61	23,98	22,26	25,70	23,36	29,90	21,35
	2026 год	22,57	24,19	22,43	24,36	21,10	27,64	23,57	28,72	24,96	34,14	23,36
	2027 год	24,52	26,14	24,64	27,22	22,58	31,31	24,88	31,74	26,56	38,36	25,38
	2024 - 2027 гг.	2 207,38	192,01	1 577,28	161,18	9 959,98	3 162,01	4 273,09	2 638,27	61,13	57,48	291 477,82
	2024 - 2027 гг.	10,67	12,29	9,76	9,76	10,56	10,56	13,58	13,58	14,10	15,37	11,24
	2024 - 2027 гг.	1 256,39	94,88	981,68	100,32	5 726,99	1 818,16	1 910,05	1 179,30	26,33	22,70	157 401,61
	ИТОГО	2024 год	18,68	20,30	18,02	18,67	18,12	20,30	20,96	22,68	21,77	25,68

Управление МКД	Экономически обоснованный размер платы	2024 - 2027 гт.	руб./кв.м. в мес.	6,07	6,07	6,07	6,07	6,07	6,07	6,07	6,07	6,07	6,07	6,07	6,07	6,07
				тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год
Текущий ремонт	Годовые затраты	2024 год	402,00	30,36	355,91	47,02	1 402,03	1 098,62	410,33	586,79	6,92	15,82	52 269,43			
		2025 год	803,99	60,72	711,82	94,03	2 804,08	2 197,24	820,64	1 173,59	13,84	31,63	104 538,86			
		2026 год	1 205,99	91,08	1 067,72	141,04	4 206,11	3 295,86	1 230,97	1 760,38	20,76	47,46	156 808,31			
		2027 год	1 607,99	121,43	1 423,63	188,05	5 608,15	4 394,48	1 641,29	2 347,18	27,68	63,28	209 077,74			
		2024 год	1,94	1,94	2,20	2,84	1,49	3,67	1,31	3,02	1,60	4,24	1,76			
	2025 год	3,89	3,89	4,40	5,69	2,98	7,34	2,60	6,05	3,19	8,46	3,53				
	2026 год	5,83	5,83	6,60	8,53	4,46	11,00	3,91	9,06	4,79	12,70	5,29				
2027 год	7,78	7,78	8,81	11,39	5,95	14,68	5,22	12,08	6,38	16,92	7,06					

* в части текущего ремонта предлагается поэтапное достижение целевого перечня работ по текущему ремонту общего имущества в МКД:
2024 г. - 25%, 2025 г. - 50%, 2026 г. - 75% и с 2027 г. – 100%.

** при условии 100% собираемости платежей с потребителей соответствующей платы