

Приложение к постановлению
администрации поселка Шушенское
от 25.12.2018 №647

Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда разработано в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и Методическими указаниями установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2017 № 668/пр.

1.2. Положение определяет порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - плата за наем жилого помещения) в пгт Шушенское

1.3. Основным принципом формирования платы за наем жилого помещения является индивидуализация платы для каждого жилого помещения в зависимости от его качества и благоустройства. Граждане, проживающие в жилых помещениях, признанных в установленном порядке аварийными, и в служебных жилых помещениях, освобождаются от платы за наем.

1.4. Размер ставки платы за наем исчисляется:

- для отдельных квартир многоквартирных домов – исходя из занимаемой общей площади жилого помещения;
- для коммунальных квартир – исходя из суммы общей площади занимаемой комнаты (комнат) и площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире, рассчитанной

пропорционально размеру общей площади занимаемой комнаты (комнат);

- для отдельных комнат в общежитиях -исходя из площади этих комнат.

1.5. Понятие «удобства» включает в себя электроснабжение, канализацию, центральное отопление, газовую или электрическую плиту, горячее водоснабжение (центральное, местное, газовая колонка).

1.6. Ставки платы за наем не включают в себя комиссионное вознаграждение за услуги по приему данного платежа.

1.7. Плата за наем вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

За несвоевременное и (или) неполное внесение платы за наем нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда начисляются пени в размере и порядке, установленных пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.8. При установлении размера платы за наем жилого помещения необходимо учитывать положения ч. 5 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, и ч. 9 статьи 156 «граждане, признанные в установленном настоящим Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем)».

2. Расчет размера платы за наем жилого помещения

2.1. Размер платы за наем j – го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

$$П_{nj} = Нб \times K_j \times K_c \times П_j, \text{ где}$$

$П_{nj}$ – размер платы за наем j – го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

$Нб$ – базовый размер платы за наем жилого помещения;

K_j – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома и жилого помещения;

K_c – коэффициент соответствия платы за наем жилого помещения (утверждается постановлением администрации поселка Шушенское при установлении платы за наем);

P_j – общая площадь j -го жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м.)

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения

3.1. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

$НБ = СРс \times 0,001$, где

НБ – базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс – средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Красноярском крае, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений (далее – средняя цена 1 кв. м.)

Средняя цена 1 кв. м. определяется по официальным данным 1 квартала, предшествующего году, на который устанавливается плата за наем.

По данным мониторинга средняя цена 1 кв. м. общей площади на вторичном рынке жилья в Красноярском крае за 1 квартал 2018 года составила 39787 рублей.

Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

$Нб = СРс \times 0,001$, где

Нб – базовый размер платы за наем жилого помещения, руб.

СРс – средняя цена 1 кв. м. на вторичном рынке жилья

Базовый размер платы за наем жилого помещения составил 39,787 руб\кв. м.

4. Коэффициенты, характеризующие качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома

4.1. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

4.2. Интегральное значение K_j для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

$$K_j = (K_1 + K_2 + K_3) / 3$$

K_j – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K_1 – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения (материал стен многоквартирного дома, этажность, тип планировки, этаж, на котором расположено муниципальное жилое помещение);

K_2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения (наличие всех удобств, без одного и более удобств);

K_3 – коэффициент, характеризующий месторасположение жилого дома.

4.3. Значение показателей K_1 – K_3 оценивается в интервале 0,8 – 1,0

4.4. Размер коэффициентов, применяемых для расчета платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда, находящихся в собственности муниципального образования поселок Шушенское Шушенского района Красноярского края, определяется:

K_1 – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения :
0,8 – жилые помещения в домах малосемейного типа, 2 –этажных деревянных домах в квартале Строителей;

0,9 – в 2, 3, 4, 5-этажных многоквартирных домах;

K_2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения:

0,8 - в домах малосемейного типа;

0,9 – в 2, 3, 4, 5-этажных многоквартирных домах;

K_3 – коэффициент, характеризующий месторасположение дома:

0,8 – дома, расположенные в квартале МКК;

0,9 – все остальные многоквартирные дома.

4.5. Коэффициент соответствия платы (K_c) на территории поселка Шушенское принимается равным 0,2.

5. Порядок внесения платы за наем

5.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда с момента заключения договора социального найма жилого помещения.

5.2. Начисление и сбор платы за наем осуществляются администрацией поселка Шушенское Красноярского края.

6. Изменение размера платы за наем

6.1. Изменение размера платы за наем осуществляется не чаще одного раза в год.