Российская Федерация

АДМИНИСТРАЦИЯ

Бархатовского сельсовета

Березовского района Красноярского края

с. Бархатово

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| «04» февраля 2021 | | № 9 |
|  |  | |

**Об  утверждении Методики определения платы  за пользование жилым  помещением (платы за наем) по договорам  найма специализированного жилищного  фонда Бархатовского сельсовета**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь Уставом Бархатовского сельсовета

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить Методику определения платы  за пользование жилым  помещением (платы за наем) по договорам  найма специализированного жилищного  фонда Бархатовского сельсовета  согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на  заместителя главы Бархатовского сельсовета Красникова А.В.

4. Постановление вступает в силу с момента официального опубликования в газете «Ведомости Бархатовского сельсовета» и подлежит опубликованию на официальном сайте Администрации Бархатовского сельсовета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Глава сельсовета И.В. Попов

Приложение № 1

к постановлению от «04»февраля 2021г. № 9

Методика

определения ставок платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма специализированного жилищного фонда

Бархатовского сельсовета

1. Общие положения.

1.1. Методика определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма специализированного жилищного фонда (далее - плата за наем) разработана в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", с целью создания методической базы по расчету ставок платы за пользование жилым помещением (далее – плата за наем).

1.2. Основные понятия, используемые в настоящей Методике:

- плата за наем - плата за пользование жилым помещением по договорам найма специализированного жилищного фонда;

- специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений муниципального жилищного фонда. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся виды жилых помещений специализированного жилищного фонда, установленные статьей 92 ЖК РФ.

Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

1.3. Плата за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам найма специализированного жилого помещения специализированного жилищного фонда Бархатовского сельсовета подлежит зачислению на реквизиты наймодателя, указанные в договоре найма специализированного жилого помещения.

2. Порядок определения размера платы за наем.

2.1. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях специализированного жилищного фонда Бархатовского сельсовета по договорам найма специализированного жилого помещения.

2.2. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения (в отдельных комнатах в общежитиях - исходя из площади этих комнат), размера среднего коэффициента за пользование жилым помещением (платы за наем) в жилом помещении, качества и благоустройства жилого помещения, в зависимости от месторасположения жилищного фонда. Если в одной комнате в общежитии проживают несколько нанимателей, площадь комнаты распределяется пропорционально количеству нанимателей в каждой комнате общежития.

2.3. Базовая ставка платы за наем конкретного жилого помещения устанавливается за один квадратный метр общей площади жилого помещения в зависимости от качества и благоустройства многоквартирного дома.

2.4. Ставки платы за наем не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

3. Порядок определения базовой ставки платы за пользование жилым помещением на условиях найма специализированного жилого помещения.

3.1. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения и является платой за пользование жилыми помещениями, расположенными в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

3.2. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда определяется по формуле:

В = Кс \* Цр / (Т \* 12) (1)   
  
 где:   
 В - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);   
 Кс - коэффициент соответствия платы для нанимателей средней рыночной стоимости жилья;

Цр – норматив стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Березовскому району;

Т - срок полезного использования здания (дома);

12 - число месяцев в году.

Пример расчета базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем).   
 Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) определяется по формуле 1:   
  
 В = 0,38\* 35800 / (125 \* 12) = 9,07 рубля в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения.   
  
 3.3. Коэффициент соответствия платы для нанимателей средней рыночной стоимости жилого помещения определяется на момент установления платы (0,7+0,05/2=0,38) за пользование жилым помещением (платы за наем).   
 3.4. Норматив стоимости 1кв.м. общей площади жилья по Березовскому району устанавливается постановлением администрации Березовского района один раз в год.

Расчет базовой ставки за пользование жилым помещением (платы за наем) производится с учетом норматива, действующего на момент заключения договора найма специализированного жилья.

3.5. Срок полезного использования дома для расчета базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) принимается равным 125 лет.   
 3.6. Срок действия базовой ставки платы за наем устанавливается не менее одного календарного года.

4. Определение коэффициентов,

учитывающих качество и благоустройство жилого помещения.   
  
 4.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения.   
 При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие показатели качества и благоустройства жилого помещения:

Показатели качества жилого помещения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Бархатово | Киндяково, Челноково |
| 1 | кирпичные | 1,2 | 1,1 |
| 2 | панельные | 1,1 | 1,09 |
| 3 | шлакоблочные; деревянные | 1,01 | 0,9 |

Показатели благоустройства жилого помещения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Бархатово | Киндяково. Челноково |
| 1 | Для жилых помещений оборудованных системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и централизованного отопления: | 1,0 | 1,0 |
| 2 | В домах с отсутствием одной и более внутридомовых инженерных систем | 0,9 | 0,8 |
| 3 | В домах с отсутствием инженерных систем | 0,8 | 0,8 |

4.2 Определение средних коэффициентов, учитывающих качество и благоустройство жилого помещения.

Средние коэффициенты, учитывающие качество и благоустройство жилого помещения рассчитываются по формуле:

Сk = В \* Кk\* Кb

где:   
Сk – средний размер коэффициента за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-м жилом помещении;   
В - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);   
Кk - коэффициент, учитывающий качество k-го жилого помещения:

Кb - коэффициент, учитывающий благоустройство k-го жилого помещения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Бархатово | | | | |
| № п/п | В | Кk | Кb |  |
| 1 | 9,07 | 1 | 1 | 9,070 |
| 2 | 9,07 | 0,81 | 0,9 | 6,612 |
| 3 | 9,07 | 0,71 | 0,8 | 5,152 |
| Всего | | | | 20,834 |
| Сk | | | | 6,945 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Киндяково, Челноково | | | | |
| № п/п | В | Кk | Кb |  |
| 1 | 9,07 | 1 | 1 | 9,070 |
| 2 | 9,07 | 0,8 | 0,8 | 5,805 |
| 3 | 9,07 | 0,7 | 0,8 | 5,079 |
| Всего | | | | 19,954 |
| Сk | | | | 6,651 |

Коэффициенты, учитывающие качество и благоустройство жилого помещения, определяют отклонения в качестве, благоустройстве домов между конкретным жилым помещением и жилым помещением, для которого установлена базовая ставка платы за пользование жилым помещением.   
  
 5. Определение размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).  
  
 5.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-м жилом помещении в месяц определяется по формуле:   
  
 Рp = Сk \* Кk\* Кb \* Sобщ (2) где:   
 Сk - размер среднего коэффициента за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-м жилом помещении;

Кk - коэффициент, учитывающий качество k-го жилого помещения:

Кb - коэффициент, учитывающий благоустройство k-го жилого помещения  
 Sобщ - общая площадь k-го жилого помещения.   
  
 6. Пример расчета платы за пользование жилым помещением   
 (платы за наем).

Исходные данные для расчета платы по договору найма специализированного жилья:   
 1) размер среднего коэффициента за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-м жилом;

2) жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением (плата за наем), - отдельная квартира;   
 3) показатели качества и благоустройства жилых помещений, используемые в примере, приведены в таблице.

Таблица

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п |  |  |
| 1 | Площадь жилого помещения | 54,2 |
| 2 | Показатель качества жилого помещения | Материал стен - панельная |
| 3 | Показатель благоустройства жилого помещения | оборудовано системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и централизованного отопления |
| 4 | Расположение | п. Березовка, ул. Центральная |

Плата за наем в этом помещении определяется по формуле 2:   
  
Рp = 6,945 \* 1,1 \* 1,0 \*54,2= 414,06 (четыреста четырнадцать рублей 06 копеек).