



**СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КРЫЛОВСКИЙ РАЙОН
ШЕСТОГО СОЗЫВА**

РЕШЕНИЕ

04.07.2019

№ 273

ст-ца Крыловская

Об утверждении Положения о расчёте размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём), определения платы за содержание жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район

В соответствии со статьями 154, 156, 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года N 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», от 6 апреля 2018 г. N 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», решением Совета муниципального образования Крыловский район от 16 декабря 2014 года № 403 «Об утверждении Положения о муниципальном специализированном жилищном фонде муниципального образования Крыловский район», статьей 72 Устава муниципального образования Крыловский район Совет муниципального образования Крыловский район р е ш и л:

1. Утвердить Положение о расчёте размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём), определения платы за содержание жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район (прилагается).

2. Признать утратившим силу решение Совета муниципального образования от 19 ноября 2015 года № 10 «Об утверждении Порядка определения платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем),

платы за содержание жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район».

3. Отделу по социальной работе, взаимодействию со средствами массовой информации и общественными организациями администрации муниципального образования Крыловский район (Голованова) опубликовать настоящее решение на официальном источнике опубликования нормативно правовых актов и иной официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Крыловский район www.крыловскийрайон23.рф в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета муниципального образования Крыловский район по вопросам финансово-бюджетной и налоговой политике.

5. Решение вступает в силу со дня его опубликования.

Заместитель председателя Совета
муниципального образования
Крыловский район



А.А. Фомин

Глава муниципального образования
Крыловский район

В.Г. Демиров

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

решением Совета муниципального
образования Крыловский район
от 04.07.2019 № 273

ПОЛОЖЕНИЕ

**о расчёте размера платы за пользование жилым помещением
(платы за наём), определения платы за содержание жилых
помещений для нанимателей жилых помещений по договорам
найма жилых помещений муниципального специализированного
жилищного фонда муниципального образования Крыловский район**

1. Общие положения

1.1. Положение о расчёте размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём), определения платы за содержание жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года N 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», от 6 апреля 2018 г. N 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», решением Совета муниципального образования Крыловский район от 16 декабря 2014 года № 403 «Об утверждении Положения о муниципальном специализированном жилищном фонде муниципального образования Крыловский район», и определяет установление платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем), платы за содержание жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район (далее – Положение) для граждан, проживающих в жилых помещениях по договорам найма жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район.

2. Расчет платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район

2.1. Плата за пользование жилыми помещениями (плата за наем) устанавливается за 1 квадратный метр общей площади жилых помещений и начисляется в качестве отдельного платежа.

2.2. Плата за пользование жилыми помещениями (плата за наем) муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район по договорам найма.

2.3. Средства, собранные в виде платы за наем муниципального специализированного жилищного фонда, поступают в бюджет муниципального образования Крыловский район.

2.4. Размер платы за наём определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения и устанавливается в зависимости от качества, благоустройства жилого помещения, места расположения дома и коэффициента соответствия платы.

2.5. Размер платы за наём j-ого жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда, определяется по формуле 1:

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

$П_{nj}$ - размер платы за наём j-ого жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда;

$Нб$ - базовый размер платы за наём жилого помещения;

K_j - коэффициент, характеризующий качество, благоустройство жилого помещения и места расположения дома;

K_c - коэффициент соответствия платы;

$П_j$ - общая площадь j-ого жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда (кв. м).

2.6. Установить величину коэффициента соответствия платы K_c исходя из социально-экономических условий, равной:

0,106 - для нанимателей жилых помещений по договорам найма специализированного жилого фонда.

2.7. Базовый размер платы за наём жилого помещения определяется по формуле 2:

$$Нб = СРс \times 0,001, \text{ где:}$$

$Нб$ - базовый размер платы за наём жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья по Краснодарскому краю.

2.8. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС) по Краснодарскому краю.

В случае отсутствия указанной информации по Краснодарскому краю Федерации используется средняя цена 1 квадратный метр общей площади квартир на вторичном рынке жилья по федеральному округу Российской Федерации, в который входит Краснодарский край.

2.9. Размер платы за наём жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, места расположения дома.

2.10. Интегральное значение K_j для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}, \text{ где}$$

K_j - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, места расположения дома;

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, места расположения жилого помещения.

2.11. Размер базовой ставки за пользование жилыми помещениями (платы за наем) муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район и ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) утверждается постановлением администрации муниципального образования Крыловский район.

Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.12. Число параметров оценки потребительских свойств жилья, значения коэффициентов по каждому из этих параметров определяются согласно приложению №1 к настоящему Положению.

2.13. Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения (K_1), определяется по числу полных лет эксплуатации дома, в котором находится жилое помещение, с момента ввода его в эксплуатацию.

2.14. Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения (K_2), определяется в зависимости от степени благоустройства – наличие количества видов благоустройства.

2.15. Градация населенных пунктов муниципального образования

Крыловский район для применения коэффициента, учитывающего места расположения жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район (КЗ), определяется согласно приложению №2 к настоящему Положению.

3. Определение платы за содержание жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район

3.1. Плата за содержание жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда (далее плата за содержание жилья) устанавливается за 1 квадратный метр общей площади жилых помещений и начисляется в качестве отдельного платежа.

3.2. Плата за содержание жилья, включает плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.3. Если не все помещения в многоквартирном доме находятся в муниципальной собственности муниципального образования Крыловский район, при любом выбранном собственниками жилья способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда устанавливается в соответствии с долей собственности в общем имуществе многоквартирного дома и установленным на общем собрании собственников помещений в таком доме размером платы за содержание многоквартирного дома.

3.4. Состав минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения устанавливается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядке их оказания и выполнения».

3.5. 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 производится изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об

утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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».

3.6. Размер платы за содержание жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда утверждается постановлением администрации муниципального образования Крыловский район.

Главный специалист отдела экономического
развития администрации муниципального
образования Крыловский район

Е.А. Семка

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Положению о расчёте размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём), определения платы за содержание жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Крыловский район

Параметры оценки потребительских свойств жилья

Наименование коэффициентов	Категории потребительских свойств жилья	Значения коэффициента
К1, Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения	Число полных лет эксплуатации дома, в котором находится жилое помещение, с момента ввода его в эксплуатацию: - от 1 года до 20 лет (включительно)	1,0
	- от 21 до 35 лет (включительно);	0,9
	- свыше 35 лет	0,8
К2, коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;	Жилые помещения, расположенные в жилых домах имеющие все виды благоустройства;	1,1
	Жилые помещения, расположенные в жилых домах, имеющие частичные удобства (отсутствует хотя бы один из видов удобств);	0,9
	Жилые помещения, расположенные в жилых домах, не имеющие удобств (имеется только один вид удобств - электроснабжение)	0,8
К3, Место расположения жилых помещений	Центральная зона	1,0
	Средняя зона	0,9
	Отдаленная зона	0,8

Главный специалист отдела экономического развития администрации муниципального образования Крыловский район

Е.А. Семка

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Положению о расчёте размера платы за
пользование жилым помещением (платы за
наём), определения платы за содержание
жилых помещений для нанимателей жилых
помещений по договорам найма жилых
помещений муниципального специализированного
жилищного фонда муниципального
образования Крыловский район

ГРАДАЦИЯ
населенных пунктов муниципального образования
Крыловский район для применения коэффициента,
учитывающего места расположения жилых помещений
муниципального специализированного жилищного фонда
муниципального образования Крыловский район

1. Центральная зона:

1.1 ст. Крыловская, квартал ограничения:

ул. Энгельса (от ул. Орджоникидзе до ул. Гоголя), ул. Гоголя (от ул. Энгельса до ул. Мира), ул. Мира (от ул. Гоголя до ул. Комсомольской), ул. Комсомольская (от ул. Мира до ул. Первомайской), ул. Первомайской (от ул. Комсомольской до ул. Ленина), ул. Ленина (от ул. Первомайской до ул. Стаханова), ул. Стаханова (от ул. Ленина до ул. Войкова), ул. Войкова (от ул. Стаханова до ул. Жлобы), ул. Жлобы (от ул. Войкова до ул. Орджоникидзе).

1.2 ст. Октябрьская, квартал ограничения:

ул. Центральная (от ул. Восточной до ул. Красный Дундич), ул. Красный Дундич (до ул. Индустриальная), ул. Индустриальная (от ул. Красный Дундич до железной дороги, от ул. Трудовой до ул. Октябрьской), ул. Октябрьская (до ул. Тищенко).

2. Средняя зона:

Все улицы ст. Крыловская и ст. Октябрьская за исключением улиц, вошедших в центральную зону.

3. Отдаленная зона:

Все остальные населенные пункты сельских поселений.