

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ВЕРХНЕРОГАЧИКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.10 2024 г.

пгт. Верхний Рогачик

№ 30

Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области

В соответствии со статьями 154, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 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 муниципального жилищного фонда», руководствуясь Уставом муниципального образования «Верхнерогачикский муниципальный округ Херсонской области»

администрация Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области согласно Приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Отделу внутренней политики и пресс-службы администрации Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области официально опубликовать настоящее постановление на официальном сайте администрации Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования на официальном сайте администрации Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава Верхнерогачикского
муниципального округа
Херсонской области



В.П. Васютинский

ПОЛОЖЕНИЕ

о расчете размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области

I. Общие положения

1. Настоящее Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области определяет единые требования к установлению размера платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

2. Плата за наем муниципального жилищного фонда - составная часть платы за жилое помещение, устанавливаемая в размере, который определяется в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома, исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

3. Благоустройство жилого помещения - наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги и влияющих на размер платы за наем.

Качество жилого помещения - совокупность свойств (в т.ч. материал стен дома и его износ, этаж, степень благоустройства придомовой территории и др.), влияющих на размер платы за наем.

Месторасположение дома - характеристика, определяемая близостью к районному центру, транспортной доступностью, экологической обстановкой, наличием объектов социальной инфраструктуры.

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

4. Размер ставки платы за наем исчисляется:

для отдельных квартир многоквартирных домов - исходя из занимаемой общей площади жилого помещения;

ПОЛОЖЕНИЕ

о расчете размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области

I. Общие положения

1. Настоящее Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области определяет единые требования к установлению размера платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

2. Плата за наем муниципального жилищного фонда - составная часть платы за жилое помещение, устанавливаемая в размере, который определяется в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома, исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

3. Благоустройство жилого помещения - наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги и влияющих на размер платы за наем.

Качество жилого помещения - совокупность свойств (в т.ч. материал стен дома и его износ, этаж, степень благоустройства придомовой территории и др.), влияющих на размер платы за наем.

Месторасположение дома - характеристика, определяемая близостью к районному центру, транспортной доступностью, экологической обстановкой, наличием объектов социальной инфраструктуры.

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

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;

для отдельных домов - исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

5. Основным принципом формирования платы за наем жилого помещения является индивидуализация платы для каждого жилого помещения в зависимости от его качества и благоустройства, месторасположения.

6. Размер платы за пользование жилым помещением может изменяться наймодателем жилого помещения в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.

Изменение размера платы за пользование жилым помещением производится на основании постановления администрации Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области об утверждении базового размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области, но не позднее 01 марта текущего года. Основанием изменения размера платы за пользование жилым помещением являются актуальные данные о средней цене 1 кв.м., общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации. Средняя цена 1 кв.м., общей площади квартир на вторичном рынке жилья определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС). В случае отсутствия указанной информации по Херсонской области используется средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по федеральному округу, в который входит этот субъект Российской Федерации.

В случае изменения размера платы за пользование жилым помещением, по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда наймодатель в адрес нанимателя направляет письменное уведомление, содержащее, в том числе сведения о расчете платы за найм.

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

II. Порядок внесения платы за наем.

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

8. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до 10 числа, следующего за истекшим месяцем.

9. Лица, несвоевременно и (или) в неполном объеме внесшие плату за наем жилого помещения, обязаны уплачивать пени в размере, установленном действующим законодательством.

III. Размер платы за наем жилого помещения

10. Размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

$$П_{нi} = Н_б \times K_j \times K_c \times П_j, \text{ где:}$$

$П_{нi}$ - размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда;

$Н_б$ - 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 при установлении платы за пользование жилым помещением (плата за наем) в интервале $\{0;1\}$;

$П_j$ - общая площадь жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (m^2).

11. Установить величину коэффициента K_c для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области - 0,16.

12. Установить величину коэффициента K_c для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, аварийных многоквартирных домов - 0,02.

IV. Базовый размер платы за наем жилого помещения

13. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по

формуле 2:

$$H_B = CP_C * 0,001, \text{ где}$$

H_B - базовый размер платы за наем жилого помещения;

CP_C - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Херсонской области. Базовый размер платы за наем жилого помещения утверждается постановлением администрации Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области.

По данным ЕМИСС, в 3 квартале 2024 года средняя цена 1 м² общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Херсонской области составляет 109 002 рублей.

CP_C - средняя цена 1 м² стоимость норматива подлежит ежегодной индексации.

14. Установить среднюю стоимость в размере - 109 002 руб. за 1 м² для расчета норматива.

14.1. Установить базовый размер платы за пользование жилым помещением - 109,002 руб /м².

V. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома

15. 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, месторасположение дома;

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

16. Значения показателей K_1 - K_3 оценивается в интервале [0,8;1,3].

17. Таблица расчета показателей K_1 – коэффициента, характеризующего качество жилого помещения:

№ п/п	Срок эксплуатации дома	Значение коэффициента, характеризующего качество жилого дома	
		Кирпичные стены	Деревянные, смешанные стены
1	Жилые помещения со сроком эксплуатации до 50 лет	1,3	1
2	Жилые помещения со сроком эксплуатации свыше 50 лет	1	0,8

18. Таблица расчета показателей K_2 - коэффициента, характеризующего благоустройство жилого помещения:

№ п/п	Месторасположение дома	Значение коэффициента K_3
1	Дома со всеми видами благоустройства (оборудованные системами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения)	1,3
2	Частично-благоустроенные дома (отсутствие одного вида благоустройства)	1,1
3	Частично-благоустроенные дома (отсутствие двух и более видов благоустройств)	0,9
4	Неблагоустроенные дома (печное отопление и (или) отсутствие централизованного водоснабжения с электроснабжением)	0,8

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположение дома.

19. Таблица расчета показателей K_3 - коэффициента, характеризующего местоположение дома:

№ п/п	Месторасположение дома	Значение коэффициента K_3
1	Дома, расположенные на территории поселка городского типа	1,3
2	Дома, расположенные на территории сельских поселений	0,8