# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «КАЧУГСКИЙ РАЙОН»

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Качугский район»

24 апреля 2023 года р.п. Качуг

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 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», руководствуясь статьями 33, 39, 48 Устава муниципального образования «Качугский район*»*:

1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Качугский район» (прилагается).
2. Признать утратившим силу Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Качугский район», утвержденное постановлением администрации муниципального района «Качугский район» от 05.04.2021 года № 47.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования и размещения на официальном сайте администрации муниципального района «Качугский район» в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» http://kachug.irkmo.ru//.

4. Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.

|  |  |
| --- | --- |
| Мэр муниципального района |  Е.В. Липатов |

№\_\_\_\_\_\_

 Утверждено

|  |  |
| --- | --- |
|   | постановлениемадминистрации муниципального района «Качугский район» от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_\_\_\_ |

ПОЛОЖЕНИЕ

о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Качугский район»

1. Общие положения
	1. Настоящее Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Качугский район» определяет единые требования к установлению размера платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений муниципального образования «Качугский район».

1.2. 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 (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

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

1.4. 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.

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

* 1. 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 специализированным жилым помещением производится на основании постановления администрации муниципального района «Качугский район» об утверждении базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за найм) для нанимателей жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Качугский район», но непозднее 01 марта текущего года (далее постановление). 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 Иркутской 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 специализированным жилым помещением, наймодатель в адрес нанимателя направляет письменное уведомление, содержащее, в том числе сведения о расчете платы за найм.

1. Порядок внесения платы за наем.
	1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда с момента заключения договора найма жилого помещения специализированного жилого помещения.
	2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до 10 числа, следующего за истекшим месяцем.
	3. 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

3.1. Размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1:

$П\_{нj}=Н\_{б}\*К\_{с}\*П\_{j}\*К\_{j}$, где

$П\_{нj}$ – размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда;

Нб – базовый размер платы за наем жилого помещения;

$К\_{j}$ – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Кс – коэффициент соответствия платы;

$П\_{j}$ – общая площадь j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (кв. м).

IV. Базовый размер платы за наем жилого помещения

4.1. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле 2:

НБ = СРс \* 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 Иркутской области. Базовый размер платы за наем жилого помещения утверждается постановлением администрации муниципального района «Качугский район».

V. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство

жилого помещения, месторасположение дома

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

, где

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

К1 – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 – коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

5.2. Значения показателей К1 -К3 оценивается в интервале [0,8;1,3].

5.3. Таблица расчета показателей К1 – 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 |

5.4. Таблица расчета показателей К2 – коэффициента, характеризующего благоустройство жилого помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Характеристика жилого помещения | Значение коэффициента K2 |
| 1 | Благоустроенные помещения: наличие центрального отопления, водопровода, канализации | 1 |
| 2 | Помещения с частичными коммунальными удобствами | 0,9 |
| 3 | Дома без коммунальных удобств | 0,8 |

5.5. Таблица расчета показателей К3 – коэффициента, характеризующего местоположение дома:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Месторасположение дома | Значение коэффициента K3 |
| 1 | Р.п. Качуг | 1,3 |
| 2 | Сельская местность | 0,8 |

VI. Коэффициент соответствия платы

6.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается единой на всей территории муниципального образования «Качугский район» - 2.