КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ

БЕРЕЗОВСКИЙ РАЙОН

АДМИНИСТРАЦИЯ ЗЫКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

662510, Красноярский край, Березовский район, с. Зыково, ул. Советская, д. 27

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| « 01 » ноября 2022 г. | с. Зыково | № 340 |

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

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", постановлением администрации Березовского района от 23.06.2016 № 564 «Об утверждении Методики определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма специализированного жилищного фонда Березовского района», руководствуясь Уставом Зыковского сельсовета Березовского  района

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить Методику определения платы  за пользование жилым  помещением (платы за наем) по договорам  найма специализированного жилищного  фонда Зыковского сельсовета Березовского района  согласно приложению к постановлению.
2. Постановление вступает в силу в день, следующий за днем официального опубликования в газете «Зыковский информационный вестник» и подлежит размещению на официальном сайте.
3. Контроль над исполнением настоящего постановления оставляю за заместителем главы Зыковского сельсовета – Звягинцевым П.И.

Глава Зыковского сельсовета А.В.Сороковиков

Приложение к постановлению

от «01» ноября 2022г.

№340

Методика

определения ставок платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма специализированного жилищного фонда Зыковского сельсовета Березовского района.

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 Зыковского сельсовета Березовского района 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 Зыковского сельсовета Березовского района 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.

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 | Поселение |
| 1 | кирпичные | 1,1 |
| 2 | панельные | 1,09 |
| 3 | шлакоблочные; деревянные | 0,9 |

Показатели благоустройства жилого помещения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Поселение |
| 1 | Для жилых помещений оборудованных системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и централизованного отопления: | 1,0 |
| 2 | В домах с отсутствием одной и более внутридомовых инженерных систем | 0,8 |
| 3 | В домах с отсутствием инженерных систем | 0,5 |

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.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Поселения | | | | |
| № 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 | | | | 19,95 |
| 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 (платы за наем).   
 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.