



Республика Бурятия
Северо-Байкальский район
Совет депутатов муниципального образования городского
поселения «Янчукан» 5 созыва
22 сессия

Решение-

От 13.02.2025 г.

№ 53 -V

Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан»

На основании статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации», Приказа Минстроя России от 27.09.2016 г. 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" ,Устава муниципального образования городского поселения «Янчукан», **Совет депутатов муниципального образования городского поселения «Янчукан» 5 созыва решил:**

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан» согласно приложению.
2. Считать утратившим силу Решение Совета депутатов муниципального образования городского поселения "Янчукан" 4 созыва от 05.12.2019 г . № 41-IV «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан»
3. Обнародовать настоящее решение на информационном стенде Администрации муниципального образования городского поселения «Янчукан» и разместить на официальном сайте муниципального образования городского поселения «Янчукан» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу:

<https://yanchukan-r81.gosweb>

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов муниципального образования городского поселения «Янчукан» по бюджету и экономическим вопросам.
5. Настоящее решение вступает в силу после его официального обнародования.

**Глава муниципального образования
городского поселения «Янчукан»**

О.Л. Пехтерева

**Председатель Совета депутатов муниципального
образования городского поселения "Янчукан"**

Л.Г. Малыгина

Приложение
к решению Совета депутатов
МО ГП «Янчукан» 5 созыва
От 13.02.2025_ № 53 -V

Порядок установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан»

Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилого фонда муниципального образования городского поселения «Янчукан» Северо-Байкальского района Республики Бурятия (далее Положение) разработано в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Методическими указаниями 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, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр.

1. Общие положения

Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

1. Плата за наем – плата за пользование жилым помещением, находящимся в муниципальном жилом фонде муниципального образования городского поселения «Янчукан» Северо-Байкальского района Республики Бурятия

2 Муниципальный жилой фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городского поселения «Янчукан» Северо-Байкальского района Республики Бурятия

2. Порядок определения размера платы за наем

2.1. Плата за пользование жилым помещением (платы за наем) входит в структуру платы за жилое помещение и начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в муниципальном жилом фонде по договорам найма жилого помещения.

2.3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

2.4. Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения муниципального жилого фонда муниципального образования городского поселения «Янчукан» (далее МО ГП «Янчукан») на срок не менее одного года.

2.5. В соответствии с п. 4 Жилищного Кодекса РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилого фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.6. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по следующей формуле 1:

Формула 1

$$П_{\text{Н}j} = Н_{\text{б}} * K_j * K_{\text{с}} * П_j, \text{ где}$$

$П_{\text{Н}j}$ – размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения муниципального жилого фонда;

$Н_{\text{б}}$ – базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

$K_{\text{с}}$ – коэффициент соответствия платы;

$П_j$ – общая площадь жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения муниципального жилого фонда.

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения

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

Формула 2

$$Н_{\text{б}} = СР_{\text{с}} * 0,001, \text{ где}$$

$Н_{\text{б}}$ – базовый размер платы за наем жилого помещения;

$СР_{\text{с}}$ – средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Республике Бурятия, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

3.2. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

Для жилых помещений, расположенных на всей территории МО ГП «Янчукан» среднюю стоимость 1 кв. м. считать применительно **квартирам среднего качества (типовые)**.

В случае отсутствия указанной информации по Республике Бурятия используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Дальневосточному федеральному округу.

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

а. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

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

Формула 3

$$K_j = (K_1 + K_2 + K_3)/3, \text{ где}$$

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 учитывающий месторасположение дома.

Значение показателей K_1 - K_3 оцениваются в интервале (0,8; 1,3).

4.3. При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие качество, благоустройство жилого помещения, и месторасположение.

Коэффициенты	Потребительские свойства	Значение коэффициента
Показатели качества жилого помещения		
K_1	Материал стен	
	- Здания каменные, стены кирпичные, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные кирпичные, каменные, монолитные	1,3
	-Здания с кирпичными стенами, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, перекрытия деревянные;	1,2
	- Здания со стенами, смешанными, деревянными или брусчатыми, перекрытия деревянные смешанные	0,8
Показатели благоустройства жилого помещения		
K_2	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	1,3
	Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства	1,0
	Жилые дома без удобств, не канализуемые	0,8
Показатели месторасположения		
K_3	п. Янчукан, ул. Большая Секция	1,0
	Прочие улицы п. Янчукан	0,9

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

Значение коэффициента K_j , характеризующее качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома:

№ п/п		Значение коэффициента K_j
1	Кирпичные или монолитные, со всеми видами благоустройства	1,2
2	Деревянные со всеми видами благоустройства	0,97
4	Прочие, не имеющие благоустройства	0,84

5. Коэффициент соответствия платы

5.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании в интервале (0; 1).

K_c - коэффициент соответствия платы:

№ п/п		Значение коэффициента K_c
1	Кирпичные или монолитные, со всеми видами благоустройства	0,17
2	Деревянные со всеми видами благоустройства	0,17
3	Деревянные неблагоустроенные	0,17
4	Прочие, со всеми видами благоустройства	0,17

6. Порядок внесения платы за наем

6.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора найма жилого помещения.

6.2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

6.3. Граждане, несвоевременно и не полностью внесшие плату за наем жилого помещения, обязаны уплачивать пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. Граждане, признанные статьей 156 Жилищного Кодекса малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

7. Поступление и целевое использование средств

7.1. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, перечисляются в бюджет поселения.

7.2. Средства, полученные от уплаты населением за наем жилых помещений, используются по целевому назначению на реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт, техническую инвентаризацию и паспортизацию жилых помещений, а также на оплату минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, находящегося в собственности муниципального образования городского поселения «Янчукан»

8. Пример расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма жилых помещений

Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма жилых помещений на 01.10.2025 года.

- ✓ Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем **Нб**) –

108699*0,001=108.69 (исходя из средней цены на вторичном рынке жилья в Республике Бурятия, согласно данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещены в свободном доступе в Единой межведомственной информационно – статистической системе (ЕМИСС) 108699 руб. 00 коп.).

- ✓ Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью 54.2 кв. м. (**Пj**).
- ✓ Коэффициент соответствия платы (**Кс**) – 0,17
- ✓ Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице:

Наименование коэффициента	Жилое помещение, для которого определяется плата за наем	Значение показателя
Показатели качества жилого помещения		
К1	Материал стен:	
	Здания каменные, стены кирпичные, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	1,3
	Здания с кирпичными стенами, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, перекрытия деревянные;	1,0
	Здания со стенами, смешанными, деревянными или брусчатыми, перекрытия деревянные	0,8
Показатели благоустройства жилого помещения		
К2	Жилые дома, имеющие всех виды благоустройств, общежития	1,3
Показатели местоположения жилого помещения		
К3	Ул. Большая Секция	1,0

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, местоположение дома;

$$K_j = (1,3 + 1,3 + 1,0) / 3 = 1,2$$

Плата за наем **Пнj** определяется по следующей формуле:

$$P_{nj} = N_b * K_j * K_c * P_j$$

$P_{nj} = 108.69 * 1,2 * 0,17 * 54.2$ (на примере двухкомнатной квартиры) = 1201.61 рублей

Ежемесячная плата за наем равна 22.17 руб. за 1 кв. м. * 54.2 кв. м (двухкомнатная квартира) = 1201.61 рублей в месяц