**АДМИНИСТРАЦИЯ СОРОЧИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**КАЛАЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

20.11.2023 № 100-п

О плате за наем жилого помещения

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в 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», пунктом 5 статьи 3 Закона Омской области от 28 декабря 2005 года № 722-ОЗ «О государственной политике Омской области в жилищной сфере», Уставом Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области, администрация Сорочинского сельского поселения **Постановляет:**

1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - Положение) согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Пункт 1 настоящего постановления вступает в силу с10 октября 2023 года.
3. Разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области **https://sorochinskogo-r52.gosweb.gosuslugi.ru.**
4. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения А.П.Комиссаров

|  |
| --- |
| Приложение  к постановлению администрации  Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального  района 20.11.2023 № 100-п |

ПОЛОЖЕНИЕ

о расчете размера платы за пользование жилым помещением

для нанимателей жилых помещений по договорам социального

найма и договорам найма жилых помещений государственного

или муниципального жилищного фонда

I. Общие положения

1. Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - Положение) разработано в соответствии с [частью 3 статьи 156](consultantplus://offline/ref=63FB9EFC7973D7D7A7044031FBFE34D9D729B7389649C9499AFC30AC9B2430CA2CF5CF1979CDFED5k8hCE) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), [приказом](consultantplus://offline/ref=63FB9EFC7973D7D7A7044031FBFE34D9D722B0359243C9499AFC30AC9Bk2h4E) 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» и определяет единые требования к расчету размера платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области (далее - плата за наем).

2. При установлении размера платы за наем необходимо учитывать положения [части 5 статьи 156](consultantplus://offline/ref=63FB9EFC7973D7D7A7044031FBFE34D9D729B7389649C9499AFC30AC9B2430CA2CF5CF1979CCF3DFk8h4E) ЖК РФ, согласно которым установление размера платы за наем не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3. Начисление и учет платы за наем, а также контроль за правильностью начисления, полнотой и своевременностью внесения платы за наем, начислением пени за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за наем осуществляется Администрацией Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района (далее - Администрация).

4. Плата за наем не взимается с граждан:

- проживающих в жилых помещениях муниципального жилищного фонда Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области, расположенных в жилых домах, признанных в установленном законодательством порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в жилых помещениях, признанных в установленном законодательством порядке непригодными для проживания;

- признанных в установленном порядке малоимущими.

Освобождение от платы за наем граждан, указанных в [абзаце два](#P49) настоящего пункта, осуществляется Администрацией на основании заявления указанных граждан.

5. Размер платы за наем рассчитывается в отношении каждого жилого помещения в соответствии с настоящим Положением и подлежит пересмотру ежегодно не позднее 1 июля текущего года.

II. Методика расчета платы за наем

6. Размер платы за наем в расчете на 1 кв.м общей площади жилого помещения в месяц рассчитывается по следующей формуле:

Пнj = Нб x Кj x Кc x Пj, где:

Пнj - размер платы за наем j-го жилого помещения в расчете на 1 кв.м общей площади жилого помещения в месяц;

Нб - базовый размер платы за наем;

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

Кc - коэффициент соответствия платы;

Пj - общая площадь j-го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв.м).

7. Базовый размер платы за наем определяется по следующей формуле:

Нб = СРс x 0,001, где:

Нб - базовый размер платы за наем;

СРс - средняя цена 1 кв.м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Омской области.

Средняя цена 1 кв.м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Омской области определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики за первый квартал года, в котором устанавливается плата за наем.

8. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, определяется согласно интегральному значению, рассчитанному как средневзвешенное значение показателей по формуле:

где:

,

3

К

К

К

К

3

2

1

j







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.

9. Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения рассчитывается по следующей формуле:

К1 = К1.1 x К1.2 x К1.3, где:

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К1.1 - коэффициент, характеризующий материал стен;

К1.2 - коэффициент, характеризующий год постройки дома;

К1.3 - коэффициент, характеризующий этажность дома.

Значения коэффициентов К1.1, К1.2, К1.3 определяются индивидуально для каждого жилого помещения согласно [приложениям № 1](#P131), [2](#P203) к настоящему Положению, на основе информации, содержащейся в техническом паспорте на жилое помещение (квартиру) или дом.

10. Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения, определяется с учетом следующих особенностей:

- по благоустроенным домам - применяется коэффициент 1,0;

- по неблагоустроенным домам - применяется коэффициент 0,8;

- по полублагоустроенным домам (для многоквартирных домов - без учета газоснабжения) - коэффициент рассчитывается по формулам, указанным в [пунктах 12](#P93), [13](#P102) настоящего Положения.

11. Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения в полублагоустроенном доме, рассчитывается индивидуально для каждого жилого помещения на основе данных согласно [приложениям № 1](#P131), [2](#P203) к настоящему Положению и информации, содержащейся в техническом паспорте на жилое помещение (квартиру) или дом.

12. Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения в полублагоустроенном многоквартирном доме, рассчитывается по следующей формуле:

К2 = К2.1 x К2.2 x К2.3 x К2.4, где:

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К2.1 - коэффициент, характеризующий холодное водоснабжение;

К2.2 - коэффициент, характеризующий канализацию;

К2.3 - коэффициент, характеризующий централизованное отопление;

К2.4 - коэффициент, характеризующий горячее водоснабжение.

13. Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения в полублагоустроенном жилом доме, не являющимся многоквартирным домом, рассчитывается по следующей формуле:

К2 = К2.1 x К2.2 x К2.3 x К2.4 x К2.5, где:

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К2.1 - коэффициент, характеризующий холодное водоснабжение;

К2.2 - коэффициент, характеризующий канализацию;

К2.3 - коэффициент, характеризующий централизованное отопление;

К2.4 - коэффициент, характеризующий централизованное горячее водоснабжение;

К2.5 - коэффициент, характеризующий газоснабжение.

14. В формулах, предусмотренных [пунктами 12](#P93), [13](#P102) настоящего Положения, коэффициенты К2.1, К2.2, К2.3, К2.4, К2.5 при наличии в доме данного вида благоустройства принимаются равными 1,0, при отсутствии - согласно [приложениям № 1](#P131), [2](#P203) к настоящему Положению.

15. Коэффициент, характеризующий месторасположение дома, определяется индивидуально для каждого дома согласно [приложениям № 1](#P131), [2](#P276) к настоящему Положению, на основе информации, содержащейся в техническом паспорте на жилое помещение (квартиру) или дом, в зависимости от месторасположения дома.

16. Коэффициент соответствия платы на период с 1 ноября 2023 года по 31 октября 2028 года устанавливается равным 0,5.

|  |
| --- |
| Приложение № 1  к Положению о расчете размера платы  за пользование жилым помещением  для нанимателей жилых помещений  по договорам социального найма  и договорам найма жилых помещений  государственного или муниципального  жилищного фонда |

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ

для многоквартирных домов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Характеристика многоквартирного дома, месторасположения многоквартирного дома | Значение коэффициента |
| 1 | 2 | 3 |
| Коэффициент, характеризующий материал стен (К1.1) | Материал стен - кирпич, блоки, блочный/кирпичный на монолитном каркасе | 1,12 |
| Материал стен - железобетонные панели | 1,00 |
| Материал стен - деревянный (рубленный, брусовой, каркасно-засыпной) и иные | 0,96 |
| Коэффициент, характеризующий год постройки дома (К1.2) | Год постройки после 2011 г. | 1,03 |
| Год постройки 1991 - 2010 гг. | 1,01 |
| Год постройки 1971 - 1990 гг. | 1,00 |
| Год постройки 1951 - 1970 гг. | 1,00 |
| Год постройки до 1950 г. | 0,96 |
| Коэффициент, характеризующий этажность дома (К1.3) | 5 этажей | 1,00 |
| от 2 до 4 этажей | 0,98 |
| 1 этаж | 0,94 |
| Коэффициент, характеризующий холодное водоснабжение (К2.1) | Холодное водоснабжение | 0,95 |
| 1 | 2 | 3 |
| Коэффициент, характеризующий канализацию (К2.2) | Канализация | 0,98 |
| Коэффициент, характеризующий централизованное отопление (К2.3) | Централизованное отопление | 0,99 |
| Коэффициент, характеризующий горячее водоснабжение (К2.4) | Горячее водоснабжение | 0,95 |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома (К3) |  | 1,00 |
| Сельские населенные пункты | 0,80 |

|  |
| --- |
| Приложение № 2  к Положению о расчете размера платы  за пользование жилым помещением  для нанимателей жилых помещений  по договорам социального найма  и договорам найма жилых помещений  государственного или муниципального  жилищного фонда |

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ

для жилых домов, не являющихся многоквартирными домами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Характеристика жилого дома, месторасположения жилого дома | Значение коэффициента |
| 1 | 2 | 3 |
| Коэффициент, характеризующий материал стен (К1.1) | Материал стен - кирпич, блоки, монолитный железобетон, перекрытия железобетонные, возможно на монолитном (сборном) каркасе | 1,04 |
| Материал стен - кирпич, блоки, каркасно-засыпной облицованный камнем с деревянными перекрытиями | 1,00 |
| Материал стен - железобетонные панели | 0,98 |
| Материал стен - деревянный (рубленный, брусовой) | 0,97 |
| Материал стен - деревянный (каркасно-засыпной), щитовые, шпальные, саманные, глинобитные, шлаколитые и иные | 0,93 |
| Коэффициент, характеризующий год постройки дома (К1.2) | Год постройки после 2011 г. | 1,09 |
| Год постройки 1991 - 2010 гг. | 1,06 |
| Год постройки 1971 - 1990 гг. | 1,05 |
| Год постройки 1951 - 1970 гг. | 1,00 |
| Год постройки до 1950 г. | 0,96 |
| 1 | 2 | 3 |
| Коэффициент, характеризующий этажность дома (К1.3) | 2 и более этажей | 1,03 |
| 1 этаж | 1,00 |
| Коэффициент, характеризующий холодное водоснабжение (К2.1) | Холодное водоснабжение | 0,95 |
| Коэффициент, характеризующий канализацию (К2.2) | Канализация | 0,97 |
| Коэффициент, характеризующий централизованное отопление (К2.3) | Централизованное отопление | 0,98 |
| Коэффициент, характеризующий централизованное горячее водоснабжение (К2.4) | Централизованное горячее водоснабжение | 0,99 |
| Коэффициент, характеризующий газоснабжение (К2.5) | Газоснабжение | 0,95 |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома (К3) |  | 1,00 |
| Сельские населенные пункты | 0,80 |