**Совет муниципального района «Хилокский район»**

**Созыв 2022-2027гг.**

**РЕШЕНИЕ**

27 июня 2023 года № 16.75

г. Хилок

**Об утверждении минимального размера платы за текущее содержание жилого дома (общежития, без НДС) и найм жилого фонда муниципального района «Хилокский район», расположенного по адресу: 673200, Забайкальский край, г. Хилок, ул. Нагорная, д. № 34**

Руководствуясь Жилищным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491  
"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", методическими рекомендациями по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда (утв. приказом Госстроя РФ от 28 декабря 2000 г. N 303), постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290  
"О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда (утв. приказом Госстроя РФ от 22 августа 2000 г. N 191), постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416  
"О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (утв. приказом государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 9 декабря 1999 г. N 139) и Уставом муниципального района «Хилокский район», Совет муниципального района «Хилокский район» **решил:**

1.Отменить решение Совета муниципального района «Хилокский район» №26.219 от 29.09.2020 года «Об отмене решения Совета муниципального района "Хилокский район" от 23.06.2020 года № 25.210 «Об утверждении размера платы за текущее содержание и ремонт жилого дома (без НДС) муниципального района "Хилокский район".

2.Утвердить размер платы за текущее содержание и ремонт жилого дома (без НДС), расположенного по адресу: 673200, Забайкальский край, г.Хилок, ул.Нагорная, 34, в размере: 173 (сто семьдесят три) рубля 90 копеек за 1 кв.м., размер платы за найм жилого фонда (для неприватизированного жилого фонда): 9 (девять) рублей 76 копеек за 1 кв.м. (приложение №1).

3. Настоящее решение опубликовать (обнародовать) на официальном сайте муниципального района «Хилокский район».

4. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования (обнародования).

Глава муниципального района

«Хилокский район» К.В. Серов

Заместитель председателя Совета

муниципального района

«Хилокский район» В.А.Андреевский

Приложение №1

к решению Совета

муниципального района «Хилокский район»

от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года № \_\_\_\_

**Расчет**

**минимального размера платы за текущее содержание жилого дома (общежития, без НДС) и найм жилого фонда муниципального района «Хилокский район», расположенного по адресу: 673200, Забайкальский край, г. Хилок, ул. Нагорная, д. № 34**

1. ***Расчет минимального размера платы за текущее содержание жилого дома (общежития), расположенного по ул. Нагорная, д. № 34 из расчета на 1 кв.м общей площади жилого помещения***

*Нормативно-правовые акты:*

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ.

2. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491  
"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

3. Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда (утв. приказом Госстроя РФ от 28 декабря 2000 г. N 303).

4. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290  
"О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

5. Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75  
"О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

6. Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда  
(утв. приказом Госстроя РФ от 22 августа 2000 г. N 191).

7. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416  
"О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

8. Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (утв. приказом государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 9 декабря 1999 г. N 139).

**1. Исходные данные, характеристика:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Адрес жилого дома | 673200, Забайкальский край, Хилокский район, г. Хилок, ул. Нагорная, д. № 34. |
| 2. Год постройки | 1978 |
| 3. Материал стен | Кирпич |
| 4. Количество этажей | 4 |
| 5. Пищеприготовление: газ или электричество | Электричество |
| 6. Количество проживающих | 90 |
| 7. Общая площадь кв.м., в т.ч.: | 2513,80 |
| - площадь жилых помещений | 695,9 |
| - площадь нежилых помещений | 833,9 |
| - площадь лестничных площадок и маршей | 134,9 |
| - площадь чердака | 565,1 |
| - площадь подвала | 284,0 |
| 6. Общая площадь придомовой территории, кв.метров | 846 |

**2. Расчет минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения.**

Минимальный размер стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества общежития из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения определяется исходя из минимальной годовой стоимость работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и общей площади жилого помещения и рассчитывается по формуле:

Сж=Ц/Sж/12=1 452 227,87:695,90/12= 173,90 рублей,

где Ц – средняя минимальная годовая стоимость работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме за 2021 и 2022 года ((1 634 815,52+1 269 640,22):2=1 452 227,87 руб. Данная стоимость взята из годовых отчетов за 2021 и 2022 год, представленных управляющей компанией общежития. Стоимость подтверждена необходимыми документами.

Sж - общая площадь жилых помещений общежития, 695,90 кв.м;

12 – количество месяцев в году.

Далее стоимость оплаты для каждого из нанимателей жилой площади в общежитии в месяц будет рассчитываться по формуле, См:

См = Сж\*Sж,

где Сж - минимальный размер стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества общежития из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения, 65,12 рублей;

Sж - площадь занимаемого жилого помещения общежития, индивидуально.

1. ***Расчет размера платы за найм общежития, расположенного по ул. Нагорная, д. № 34***

**1.Размера платы за найм.**

Согласно Решению Совета муниципального района «Хилокский район» №26.216 от 29.09.2020 года «Об утверждении 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 района «Хилокский район»» расчет размера платы за найм жилого помещения общежития рассчитывается по формуле:

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj=88,7\*1,10\*0,1\*Пj=9,76Пj, где

Пнj - размер 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 района «Хилокский район»;

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения, 88,7;

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, 1,10;

Кс - коэффициент соответствия платы, 0,1 (устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально – экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале [0;1]. При этом Кс может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, так и дифференцированно, для отдельных категорий граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки, 3 определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или законами субъекта Российской Федерации (таблица №3);

Пj - общая площадь жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения ли муниципального жилищного фонда муниципального района «Хилокский» (кв. м, индивидуально для каждого нанимателя).

**2. Базовый размер платы за наем жилого помещения**

Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

НБ = СРс \* 0,001=88700,58\*0,001=88,7, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Забайкальском крае, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда муниципального района «Хилокский район», предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, 88 700,58 рублей.

Средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Забайкальском крае, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда муниципального района «Хилокский район», 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).

В случае отсутствия указанной информации по Забайкальскому краю в ЕМИСС, используется средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Забайкальскому краю.

**3.Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.**

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

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

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 (с изменениями на 19 июня 2017 года),

Кj=(1,3+1+1)/3=1,10, где

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

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, 1,3 (таблица №1);

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения, 1 (таблица №2);

К3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома, 1 (устанавливается для всех жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального района «Хилокский район» в размере: городское поселение "Хилокское"- 1,0; все остальные поселения Хилокского района- 0,8).

Таблица № 1 Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, **К1**

|  |  |
| --- | --- |
| Жилищный фонд по качеству жилого помещения | Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, **К1** |
| Многоквартирный жилой дом  в кирпичном, каменном, блочном, крупнопанельном исполнении | 1,0 |
| Многоквартирный жилой дом  в кирпичном, каменном, блочном, крупнопанельном исполнении с 1 и более видов благоустройств | 1,3 |
| Индивидуальный жилой дом в деревянном исполнении | 1,3 |
| Многоквартирный жилой дом  в деревянном исполнении | 0,8 |

Таблица № 2 Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения, **К2**

|  |  |
| --- | --- |
| Жилищный фонд по благоустройству жилого помещения | Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения, **К2** |
| Неблагоустроенный многоквартирный жилой дом | 0,8 |
| Многоквартирный жилой дом  с 1 видом благоустройства | 0,9 |
| Индивидуальный жилой дом | 1,0 |
| Многоквартирный жилой дом  с более 1 вида благоустройства | 1,0 |

Таблица № 3 Величина коэффициента соответствия платы, Кс

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид найма | Категория граждан | Значение коэффициента |
| Социальный найм | 1. Граждане - наниматели жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения, имеющих в составе семьи инвалида 1 группы, совместно проживающего с нанимателем в предоставленном жилом помещении по договору социального найма, а также для семей, имеющих детей – инвалидов, со дня вступления в силу настоящего постановления администрации муниципального района "Хилокский район | 0,0 |
| 2. Прочие категории граждан - нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений | 0,1 |
| Коммерческий найм | 3. Граждане - наниматели жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда коммерческого использования | 1,0 |

Величина коэффициента соответствия платы (Кс), для нанимателей жилых помещений, имеющих право на меры социальной поддержки и граждан, признанных в установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации порядке малоимущими гражданами, устанавливается с момента предоставления подтверждающих документов. При расчете коэффициента Кj округление производится до двух знаков после запятой.