



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«КОТЛАС»**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от 04 марта 2014 г. № 435

г. КОТЛАС

**Об утверждении Положения об установлении размера платы за пользование жилыми помещениями в муниципальном жилищном фонде (платы за наем) и Порядка установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом**

Во исполнение статей 154 и 156 Жилищного Кодекса РФ, руководствуясь статьями 34 и 37 Устава МО «Котлас», администрация МО «Котлас» п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Положение об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда МО «Котлас» (приложение № 1).

2. Утвердить Порядок установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (приложение № 2).

3. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте МО «Котлас» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Считать утратившим силу постановление администрации МО «Котлас» от 21.03.2013 № 924.

И.о. Главы администрации  
МО «Котлас»

О.В. Денисов

Приложение № 1 к постановлению  
администрации МО «Котлас»  
от 04.03.2014 № 435

Положение

об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда муниципального образования «Котлас»

1. Положение об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда муниципального образования «Котлас» (далее – платы за наем) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Экономическое содержание платы за наем в муниципальном жилищном фонде состоит в частичной компенсации муниципальному образованию «Котлас» затрат на ремонт объектов муниципального жилищного фонда, используемых для предоставления по договорам социального найма и найма жилых помещений для постоянного и временного проживания граждан.

3. Размер платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда устанавливается постановлением администрации МО «Котлас» по предложению комиссии по ценовой и тарифной политике администрации МО «Котлас» сроком не менее чем на 1 год дифференцированно с учетом групп домов в соответствии с постановлением администрации МО «Котлас» от 21.07.2009 № 1052 «Об утверждении групп жилых домов для установления платы за пользование жилым помещением». Для определения размера платы может быть принят метод индексации. В этом случае рост размера платы за наем не может превышать рост базовой ставки арендной платы (в процентах к прошлому году) за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности МО «Котлас», устанавливаемой ежегодно решением Собрании депутатов МО «Котлас».

4. Плата за пользование жилым помещением входит в структуру платы за жилое помещение для нанимателей и начисляется в качестве отдельного платежа.

5. Начисление и сбор платы за наем осуществляется на территории г. Котласа – муниципальным бюджетным учреждением МО «Котлас» «Информационный расчетный центр», на территории п.

Вычегодский МП «ПУ ЖКХ п. Вычегодский», а также иными организациями, уполномоченными собственником имущества на осуществление функций наймодателя.

6. Размер платы за платы за наем устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

7. Плата за наем вносится нанимателем до 10 числа месяца (квартала), следующего за расчетным периодом.

8. Плата за наем не взимается с нанимателей, проживающих в жилых домах с физическим износом 65 и более процентов, относящихся к 5 группе домов в соответствии с постановлением администрации МО «Котлас» от 21.07.2009 № 1052 «Об утверждении групп жилых домов для установления платы за пользование жилым помещением».

9. Муниципальное бюджетное учреждение МО «Котлас» «Информационный расчетный центр» ведет реестр муниципальных жилых помещений и реестр жилых домов с физическим износом 65 и более процентов, в которых наниматели освобождены от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем), который подлежит ежегодному утверждению постановлением администрации МО «Котлас».

Приложение № 2 к постановлению  
администрации МО «Котлас»  
от 04.03.2014 № 435

Порядок установления размера платы за содержание и ремонт  
жилого помещения для нанимателей жилых помещений и  
собственников жилых помещений, которые не приняли решение о  
выборе способа управления многоквартирным домом

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и определяет порядок установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма муниципального и государственного жилищного фонда в многоквартирных домах на территории МО «Котлас» (далее – наниматели жилых помещений) и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (далее – собственники помещений).

2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

3. Наниматели и собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы (далее - управляющая организация) или созданным товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения этой управляющей организации или ТСЖ.

4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения формируется по каждому многоквартирному дому и должен быть соразмерен перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень работ и услуг); объемам и качеству услуг и работ в таком многоквартирном доме.

5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений устанавливается администрацией МО «Котлас» на срок не менее чем один год и не может быть больше, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный договором управления для собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

6. В случае если в многоквартирном доме присутствуют помещения, находящиеся в собственности муниципального образования «Котлас», и собственниками помещений в многоквартирном доме выбран и реализован один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренный статьей 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, управляющая организация или ТСЖ (в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом), а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений - один из собственников:

6.1. в рамках подготовки предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме представляют в муниципальное бюджетное учреждение МО «Котлас» «Информационный расчетный центр» (далее - МБУ «ИРЦ») не позднее чем за 15 дней до даты проведения общего собрания собственников проект перечня работ и услуг в отношении многоквартирного дома. Данный проект должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня работ и услуг, управляющая организация или ТСЖ (в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом) по требованию МБУ «ИРЦ» обязаны предоставить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах, и при необходимости - заключения экспертных организаций;

6.2. для установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений управляющая организация или ТСЖ (в зависимости от выбранного способа

управления многоквартирным домом), а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений - один из собственников не позднее 10 числа месяца, предшествующего месяцу установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, направляет в МБУ «ИРЦ» следующие документы:

В случае выбора способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией:

- заверенную копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления и о выборе управляющей организации;

- заверенную копию протокола общего собрания собственников помещений об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения;

- перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, содержащий объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае выбора способа управления многоквартирным домом – управление ТСЖ:

- документы о регистрации в налоговом органе ТСЖ (выписку из Единого государственного реестра юридических лиц);

- заверенную копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления и о создании ТСЖ.;

- заверенную копию протокола общего собрания членов ТСЖ об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения;

- перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, содержащий объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. МБУ «ИРЦ» в течение 10 дней со дня получения документов, указанных в п. 6.2. настоящего Порядка, осуществляет их рассмотрение. При представлении неполного пакета документов, неполной информации в представленных документах или нарушения срока предоставления документов МБУ «ИРЦ» возвращает полученные документы на доработку с указанием причины возврата и нового срока их представления.

8. Управление городского хозяйства администрации МО «Котлас» в течение 5 рабочих дней после получения положительного заключения МБУ «ИРЦ», осуществляет подготовку проекта постановления администрации МО «Котлас» «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений».

9. При установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения с первого числа следующего месяца, МБУ «ИРЦ» необходимо представлять положительное заключение в Управление городского хозяйства администрации МО «Котлас» не позднее 20 числа текущего месяца.

10. МБУ «ИРЦ» в течение 10 дней после установления для нанимателей жилых помещений размера платы за содержание и ремонт жилого помещения обязано направить управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, или ТСЖ, в котором находятся жилые помещения муниципального жилищного фонда, согласованный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения и копию постановления администрации МО «Котлас» по установлению размера платы за содержание и ремонт.

11. В случае, если собственники помещений не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей и собственников жилых помещений устанавливается администрацией МО «Котлас» дифференцированно для каждого многоквартирного дома равным размеру платы, определенного по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проводимого администрацией МО «Котлас» в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 на срок не менее чем один год.

12. МБУ «ИРЦ», управляющая организация или ТСЖ обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

13. Для соблюдения сроков, установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, представление управляющей организацией или ТСЖ документов, указанных в п. 6.2. настоящего Порядка, должно быть не позднее 10 числа месяца, предшествующего установлению размеру платы за содержание и ремонт.

14. Мониторинг за размером платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений ведет МБУ «ИРЦ», путем рассмотрения документов, предоставленных управляющими организациями и ТСЖ по установлению размера платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей в соответствии с характеристиками жилищного фонда и региональными стандартами стоимости жилищно-коммунальных услуг.