# **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

## РЕСПУБЛИКА ХАКАСИЯ

**ОРДЖОНИКИДЗЕВСКИЙ РАЙОН**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**КОПЬЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**РЕШЕНИЕ**

06 мая 2022 г. № 10

с. КОПЬЕВО

**Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, находящихся в собственности муниципального образования Копьевский сельсовета Орджоникидзевского района Республика Хакасия**

В соответствии со статьей 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №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», на основании Устава муниципального образования Копьевский сельсовет Орджоникидзевского района Республики Хакасия, Совет депутатов Копьевского сельсовета.

**РЕШИЛ:**

1. Установить базовую ставку за наем жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, в размере 58 рубля 26 копеек в месяц за 1 кв.м. общей площади жилья.

2. Утвердить положение о плате за пользование (плате за найм) жилыми помещениями, находящимися в муниципальном жилищном фонде согласно приложению 1 к данному решению.

3. Настоящее решение вступает в силу с 1 мая 2022 года.

.

Глава Копьевского сельсовета А.А. Коропов

Приложение 1

к Решению Совета депутатов Копьевского сельсовета

06 мая 2022 № 10

**П о л о ж е н и е**

**о плате за пользование (плате за найм) жилыми помещениями, находящимися в муниципальном жилищном фонде**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение «О плате за пользование (плате за найм) жилыми помещениями, находящимися в муниципальном жилищном фонде» (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 года № 188-ФЗ и иными нормативными правовыми и законодательными актами Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и определяет основные принципы и методы установления размера платы за пользование (платы за найм) жилым помещением, находящимся в муниципальном жилищном фонде муниципального образования Копьевский сльсовет

1.2. Плата за найм жилого помещения - это плата, взимаемая собственником жилья с нанимателей жилых помещений, предоставленных по договору социального найма помещения и являющаяся доходом собственника жилья от предоставления жилого помещения в наем.

1.3. Плательщиками платы за найм являются лица, проживающие в муниципальном жилищном фонде по договору социального найма.

1.4. Размер платы за пользование жилыми помещениями определяется исходя из размера занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения.

1.5. Размер платы за найм жилого помещения определяется исходя из размера базовой ставки и корректирующих коэффициентов, установленных Методикой расчета ставок платы за наем жилых помещений в муниципальном жилищном фонде (Приложение к положению), расчет выполняется согласно «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», утвержденных приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр.

1.6. Величина платы за найм устанавливается дифференцировано, в зависимости от качества материала стен, износа здания, места размещения жилого помещения и степени благоустройства жилого помещения.

1.7. При расчете размера платы за найм жилого помещения используется коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома (Кj).

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

Кj = (К1+К2+К3)/3 , где

Значения показателей К1,К2,К3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| К1 | качество жилого помещения |
| 0,8 | для квартир низкого качества (дома с износом 70% и более установленный актами); |
| 1,0 | для квартир среднего качества (применительно для деревянных домов); |
| 1,3 - | для квартир улучшенного качества (применительно для кирпичных, панельных, крупноблочных домов, арбалитовых домов, каркасных домов). |

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| К2 | благоустройство жилого помещения |
| 0,8 | дома, без благоустройства; |
| 1,0 | дома с частичным благоустройством; |
| 1,3 - | дома, с полным благоустройством (в соответствии с постановлением № 65 от 12 декабря 2014 года). |

К3 - коэффициент, месторасположение дома:

|  |  |
| --- | --- |
| К3 | месторасположение дома |
| 0,8 | д.Малый-Сютик |
| 1,0 | д.Большой Сютик |
| 1,3 | с.Копьево |

1.9. При расчете размера платы за найм жилого помещения используется коэффициент соответствия платы (Кс). Величина коэффициента соответствия платы (Кс) устанавливается Советом депутатов муниципального образования сельское поселение «Холмогорское» исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании, в интервале [0;1]. При этом данный коэффициент может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в муниципальном образовании, так и дифференцировано для отдельных категорий граждан.

2. Порядок начисления и внесения платы за найм

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за найм) начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Обязанность по внесению платы за найм возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма жилого помещения.

2.3. Администрация Копьевского сельсовета (далее – администрация) производит расчет платы за пользование жилым помещением, Совет депутатов Копьевского сельсовета утверждает размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования.

2.4. Плата за пользование жилым помещением пересматривается и утверждается ежегодно. При пересмотре учитывается коэффициент инфляции определенный на основании официальных данных органов государственной статистики.

2.5. Меры социальной поддержки при оплате за найм жилых помещений распространяются на категории граждан, имеющим льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг, в порядке, установленном действующим законодательством.

3. Учет поступления платы за найм.

3.1. Полученные средства от взимания платы за найм жилого помещения полностью поступают в бюджет муниципального образования Копьевский сельсовет и расходуются на цели, предусмотренные Решением о бюджете муниципального образования Копьевский сельсовет

Приложение

к Положению «О плате за пользование

(плате за найм) жилыми помещениями

в муниципальном жилищном фонде»

Методика

расчета ставок платы за найм жилых помещений

в муниципальном жилищном фонде

Настоящая методика расчета ставки платы за найм жилого помещения в муниципальном образования Копьевский сельсовет (далее – Методика) разработана в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016 г. № 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».

**I. Размер платы за найм жилого помещения**

Размер платы за найм j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1:

Формула 1

Пнj =Hб \* Кj \* Kc \* П j, где

Пнj - размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

Hб - базовый размер платы за найм жилого помещения;

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

Kc - коэффициент соответствия платы;

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

**II. Базовый размер платы за найм жилого помещения**

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

Нб = СРс \* 0,001, где

Hб - базовый размер платы за найм жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м. на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании.

Средняя цена 1 кв. м. на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики или на основании информации (анализа рынка недвижимости) о рыночных ценах (стоимости) на объекты недвижимости (квартиры) на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании Копьевский сельсовет

Для расчета средней цены 1 кв. м. на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании Копьевский сельсовет произведен анализ стоимости 1 кв.м. жилья на вторичном рынке:

на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации N 215/пр "О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2022 года" от 29.03.2022 составила 58 261 рублей.

Для расчета базового размера (Нб) платы за найм жилого помещения выбрана средняя арифметическая простая – 28261,55 (СРс )

Нб = СРс \* 0,001 = 58 261\*0,001 = 58,26

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

Размер платы за найм жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома (Кj).

Интегральное значение Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

Формула 3

Кj = (К1+К2+К3)/3 , где

Значения показателей К1,К2,К3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| К1 | качество жилого помещения |
| 0,8 | для квартир низкого качества (дома с износом 70% и более установленный актами); |
| 1,0 | для квартир среднего качества (применительно для деревянных домов); |
| 1,3 - | для квартир улучшенного качества (применительно для кирпичных, панельных, крупноблочных домов, арбалитовых домов, каркасных домов). |

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| К2 | благоустройство жилого помещения |
| 0,8 | дома, без благоустройства; |
| 1,0 | дома с частичным благоустройством; |
| 1,3 - | дома, с полным благоустройством (в соответствии с постановлением № 65 от 12 декабря 2014 года). |

К3 - коэффициент, месторасположение дома:

|  |  |
| --- | --- |
| К3 | месторасположение дома |
| 0,8 | д.Малый-Сютик |
| 1,0 | д.Большой Сютик |
| 1,3 | с.Копьево |

**IV. Коэффициент соответствия платы**

Кс- коэффициент соответствия платы в интервале [0;1].

Величина коэффициента соответствия платы (Кс) устанавливается Советом депутатов Копьевского сельсовета исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании, в интервале [0;1]. При этом данный коэффициент может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в муниципальном образовании, так и дифференцировано для отдельных категорий граждан.

Кс= 0,2 - для граждан, проживающих в жилых домах с износом 70% и более и (или) домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

Кс = 0,4 - для граждан, проживающих в жилых домах с износом менее 70%.