Утверждено

 постановлением

 главы Нововоскресеновского

 сельсовета

 от 02.07.2020 г. № 52

ПОЛОЖЕНИЕ

**о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании Нововоскресеновский сельсовет**

 1.Общие положения

1.1. Настоящее Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании Нововоскресеновский сельсовет (далее – Положение) определяет порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 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».

1.2. В настоящем Положении используются следующие понятия и термины:

- плата за пользование жилым помещением (плата за наем) государственного или муниципального жилищного фонда – это плата, входящая в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

- качество жилого помещения – совокупность свойств жилого помещения (в т.ч. материал стен дома, планировка жилого помещения) в зависимости от года ввода жилого дома в эксплуатацию;

- благоустройство жилого помещения – характеристика жилого помещения, отражающая возможность получения коммунальных услуг;

- месторасположение дома – характеристика дома, отражающая близость к центру сел Нововоскресеновка, Аносово, наличие объектов социальной и культурной инфраструктуры и др., в зависимости от отнесения адреса к планировочному району в соответствии с Генеральным планом муниципального образования Нововоскресеновский сельсовет, утвержденным решением Нововоскресеновского сельского Совета народных депутатов от 30.06.2014 №116;

- коэффициент соответствия платы – показатель, позволяющий отрегулировать баланс интересов между потребителем и собственником жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, несущим бремя обязанностей собственника в соответствии с Жилищным кодексом РФ, исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании Нововоскресеновский сельсовет.

1.3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах – исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

1.4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается дифференцированно, исходя из качества, благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

В результате классификации и соотнесения с ней конкретного жилого дома жилищный фонд разбивается на группы, для которых устанавливаются коэффициенты к базовому размеру платы за наем.

1.5. Граждане, признанные в установленном законодательством порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

1.6. Плата за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда поступает в бюджет Нововоскресеновского сельсовета.

2. Порядок расчета размера платы за наем

2.1. Размер платы за наем j-го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1:

Пнj = Нб x Кj x Кс x Пj, (1)

где:

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

Нб – базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

Кс – 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).

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

НБ = СРс x 0,001, (2)

где:

НБ – базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс – средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Амурской области, определяемая по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС), на момент утверждения базового размера платы за наем.

(Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.03.2020 № 122/пр утвержден показатель средней рыночной стоимости 1 кв.м общей площади жилого помещения по Амурской области на П квартал 2020 года в размере 61 739 рублей).

Базовый размер платы за наем жилого помещения может пересматриваться уполномоченным органом не чаще 1 раза в год в срок до 1 сентября текущего года.

2.3. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:



где:

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.

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

* 1. Значения коэффициента, характеризующего качество жилого помещения (К1):

|  |  |
| --- | --- |
| Сроки ввода жилых домов в эксплуатацию | Значение коэффициента |
| После 1995 года | 1,3 |
| С 1971 по 1995 год | 1,0 |
| С 1946 по 1970 год | 0,9 |
| До 1920 по 1945 год | 0,8 |

2.5. Значения коэффициента, характеризующего благоустройство жилого помещения (К2):

|  |  |
| --- | --- |
| Наличие коммунальных услуг | Значение коэффициента |
| Наличие всех видов услуг: холодное и горячее водоснабжение, централизованное водоотведение, отопление (за исключением печного), электроснабжение | 1,3 |
| Отсутствие одного вида услуг | 1,0 |
| Отсутствие более одного вида услуг | 0,8 |

2.6. Значения коэффициента, характеризующего месторасположение дома (К3):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Месторасположение дома | Значение коэффициента |
|  | Жилой фонд, расположенный в: |  |
| 7 | с.Нововоскресеновка  | 0,8 |
| 8 |  с.Аносово  | 0,8 |

2.7. Значение коэффициента соответствия платы (Кс).

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании Нововоскресеновский сельсовет в интервале [0; 1].

Коэффициент может пересматриваться уполномоченным органом не чаще 1 раза в год в срок до 1 сентября текущего года.