

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ПРИГОРОДНОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОД НЕРЕХТА И НЕРЕХТСКИЙ РАЙОН
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 31 января 2017 года

№ 49

О Положении о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений (платы за наем) по договорам социального найма муниципального жилищного фонда муниципального образования Пригородное сельское поселение муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области

В целях рационального использования муниципального имущества и создания единой системы определения и начисления платы за пользование жилым помещением (платы за наем), а также приведения муниципальных правовых актов в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Пригородного сельского поселения муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области

Совет депутатов решил:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений (платы за наем) по договорам социального найма муниципального жилищного фонда муниципального образования Пригородное сельское поселение муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области.
2. Решение Совета депутатов Пригородного сельского поселения от 22.06.2015 г. № 298 «О Положении о порядке установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Пригородное сельское поселение муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области» считать утратившим силу.
3. Настоящее решение опубликовать (обнародовать) в публичных местах Пригородного сельского поселения.
4. Данное решение вступает в силу с момента опубликования и обнародования и распространяет действия на правоотношения, возникшие с 01.01.2017 г.

**Положение
о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением
для нанимателей жилых помещений (платы за наем) по договорам
социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда
муниципального образования Пригородное сельское поселение
муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской
области**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с главой 35 Гражданского Кодекса Российской Федерации, статьями 154, 155, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 41, 42, 160.1 Бюджетного Кодекса Российской Федерации, на основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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 РФ от 27 сентября 2016 года № 668/пр, Устава Пригородного сельского поселения, в целях создания единой системы установления, начисления, сбора, взыскания и перечисления в бюджет Пригородного сельского поселения (далее – бюджет поселения) платы граждан за пользование (наем) жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, занимаемыми по договорам социального найма (далее – плата за наем).

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

плата за наем – плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Пригородного сельского поселения, занимаемого по договору социального найма;

муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Пригородное сельское поселение муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области.

1.3. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда в виде платы за наем, являются неналоговым доходом бюджета поселения.

1.4. Главным администратором неналоговых доходов бюджета поселения в отношении поступления платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда является администрация Пригородного сельского поселения муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области (далее - Администрация). Администрация осуществляет организацию начисления и сбор платы за наем, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания

платы за наем, принимает решение о возврате (зачете) излишне уплаченных, взысканных платежей в бюджет поселения.

2. Порядок начисления платы за наем

2.1. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

2.2. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, качества и благоустройства жилого помещения, места расположения жилого дома.

2.3. Расчет ставки платы за наем производится в соответствии с Методикой расчета ставки платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда, согласно приложению к настоящему Положению.

2.4. Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения муниципального образования Пригородное сельское поселение на срок не менее одного календарного года.

2.4. Ставки платы за наем не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

3. Порядок внесения и сбора платы за наем

3.1. Администрация ежемесячно производит начисление платы за наем в соответствии с настоящим Положением.

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

3.3. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4. Администрация осуществляет мониторинг, анализ и прогнозирование поступления платы за наем с представлением документов в Финансовое управление администрации муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области.

3.5. Администрация извещает нанимателя об изменении размера платы посредством направления ему Уведомления, без заключения дополнительного соглашения к Договору социального найма.

Приложение № 1
к Положению о порядке установления размера платы
за пользование жилым помещением для нанимателей
жилых помещений (платы за наем) по договорам
социального найма жилых помещений муниципального
жилищного фонда муниципального образования
Пригородное сельское поселение
муниципального района город Нерехта
и Нерехтский район Костромской области

Методика расчета установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений (платы за наем) по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Пригородное сельское поселение муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области

Расчет выполнен 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 РФ от 27 сентября 2016 года № 668/пр.

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

$$\Pi_{\text{н}j} = H_{\text{б}} * K_j * K_c * \Pi_j, \text{ где}$$

$\Pi_{\text{н}j}$ - размер платы за наем j -ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма муниципального жилищного фонда;

$H_{\text{б}}$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

K_c - коэффициент соответствия платы;

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

Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле :

$$H_{\text{б}} = \text{СР}_c * 0,001, \text{ где}$$

$H_{\text{б}}$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СР_c - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма жилых помещений.

Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Костромской области средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке жилья по Костромской области на 4 квартал 2016 года составляет 40544,40 руб. (официальная статистическая информация, размещенная на Интернет-портале Костромастата прилагается).

$$H_{\text{Б}} = 40544,40 * 0,001 = \mathbf{40,54 \text{ руб. за 1 кв.м.}}$$

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

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

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}, \text{ где}$$

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

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, месторасположение дома.

Приложение № 2
к Положению о порядке установления размера платы
за пользование жилым помещением для нанимателей
жилых помещений (платы за наем) по договорам
социального найма жилых помещений муниципального
жилищного фонда муниципального образования
Пригородное сельское поселение
муниципального района город Нерехта
и Нерехтский район Костромской области

**Коэффициенты, учитываемые при расчете ставки
платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых
помещений (платы за наем) по договорам социального найма жилых
помещений муниципального жилищного фонда муниципального
образования Пригородное сельское поселение муниципального района
город Нерехта и Нерехтский район Костромской области**

Коэффициенты	Потребительские свойства жилого помещения	Значение коэффициента
K1	Показатели качества жилого помещения (капитальность: материал стен)	
	- кирпичные, каменные, монолитные	1,2
	- крупнопанельные, блочные	0,9
	- деревянные, смешанные	0,8
K2	Показатели благоустройства жилого помещения	
	- жилые дома, имеющие все виды благоустройства (централизованное водоснабжение, водоотведение, централизованное отопление, электроснабжение, газоснабжение)	1,2
	- жилые дома, имеющие не все виды благоустройства	0,85
	- неблагоустроенные жилые дома (печное отопление и (или) отсутствие централизованного водоснабжения, водоотведения)	0,8
K3	Показатели месторасположения жилого помещения	
район проживания	с. Фёдоровское, д. Лаврово, пос. Молодежный	0,9
	д. Гилёво, с. Марьинское	0,85
	д. Панино, д. Клетино, д. Стоянково, с. Григорцево	0,82
	д. Дьяково	0,8

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположение дома.

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ПРИГОРОДНОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОД НЕРЕХТА И НЕРЕХТСКИЙ РАЙОН
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 22 июня 2015 года №298

**О Положении о порядке установления,
начисления и сбора платы за пользование
жилыми помещениями (платы за наем) по
договорам социального найма жилых помещений
муниципального жилищного фонда
муниципального образования Пригородное сельское поселение
муниципального района город Нерехта и Нерехтский район
Костромской области**

В целях рационального использования муниципального имущества и создания единой системы определения и начисления платы за пользование жилым помещением (платы за наем), а также приведения муниципальных правовых актов в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Пригородного сельского поселения муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области

Совет депутатов решил:

5. Утвердить прилагаемое Положение о порядке установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Пригородное сельское поселение муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области.
6. Решение Совета депутатов Пригородного сельского поселения от 22.12.2010 г. № 58 «Об утверждении тарифов за наем жилья" (в ред. решения Совета депутатов Пригородного сельского поселения от 03.07.2014 г. № 259) считать утратившим силу.
7. Настоящее решение опубликовать (обнародовать) в публичных местах Пригородного сельского поселения.
8. Данное решение вступает в силу с момента опубликования и обнародования и распространяет действия на правоотношения, возникшие с 01.07.2015 г.

Глава поселения
Председатель Совета Депутатов

А.Ю.Малков.

Приложение
к решению Совета депутатов
Пригородного сельского поселения
от 22.06.2015 г. № 298

Положение
о порядке установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми
помещениями (платы за наем) по договорам социального найма жилых
помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования
Пригородное сельское поселение муниципального района город Нерехта и
Нерехтский район Костромской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с главой 35 Гражданского Кодекса Российской Федерации, статьями 154, 155, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 41, 42, 160.1 Бюджетного Кодекса Российской Федерации, на основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказа Минстроя РФ от 02.12.1996 № 17-152 «Об утверждении «Методических указаний по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда», Устава Пригородного сельского поселения, в целях создания единой системы установления, начисления, сбора, взыскания и перечисления в бюджет Пригородного сельского поселения (далее – бюджет поселения) платы граждан за пользование (наем) жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, занимаемыми по договорам социального найма (далее – плата за наем).

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

плата за наем – плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Пригородного сельского поселения, занимаемого по договору социального найма;
муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Пригородное сельское поселение муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области.

1.3. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда в виде платы за наем, являются неналоговым доходом бюджета поселения.

1.4. Главным администратором неналоговых доходов бюджета поселения в отношении поступления платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда является администрация Пригородного сельского поселения муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области (далее - Администрация). Администрация осуществляет организацию начисления и сбор платы за наем, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания платы за наем, принимает решение о возврате (зачете) излишне уплаченных, взысканных платежей в бюджет поселения.

2. Порядок начисления платы за наем

2.1. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

2.2. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, качества и благоустройства жилого помещения, места расположения жилого дома.

2.3. Расчет ставки платы за наем производится в соответствии с Методикой расчета ставки платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда, согласно приложению к настоящему Положению.

2.4. Ставки платы за наем не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

3. Порядок внесения и сбора платы за наем

3.1. Администрация ежемесячно производит начисление платы за наем в соответствии с настоящим Положением.

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

3.3. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4. Администрация осуществляет мониторинг, анализ и прогнозирование поступления платы за наем с представлением документов в Финансовое управление администрации муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области.

3.5. Администрация извещает нанимателя об изменении размера платы посредством направления ему Уведомления, без заключения дополнительного соглашения к Договору социального найма.

**Методика расчета базовой ставки платы
за пользование жилыми помещениями (платы за наем)
по договорам социального найма жилых помещений
муниципального жилищного фонда
муниципального образования Пригородное сельское
поселение муниципального района город Нерехта
и Нерехтский район Костромской области**

Расчет выполнен согласно «Методических указаний по Расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья муниципального и государственного жилищного фонда», утвержденного приказом министерства строительства Российской Федерации от 02 декабря 1996 года № 17-152, единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных постановлением Совмина СССР от 22.10.1990 г. № 1072.

Базовая ставка платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда Пригородного сельского поселения определяется по формуле:

$$\text{БСТ} = A \text{ ср.} \times \text{Дн}$$

где:

A ср. – средний размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилищного фонда по отдельным группам капитальности жилых зданий в расчете на 1 кв. метр общей площади (в рублях);

Дн – доля оплаты населением необходимых отчислений на полное восстановление 1 кв. метра жилищного фонда.

$$A \text{ ср.} = \frac{(A(1) * S(1)) + (A(2) * S(2)) + (A(3) * S(3)) + (A(4) * S(4))}{S(1) + S(2) + S(3) + S(4)}$$

$$A = (B \times V) : (12 \times 100)$$

S = общая площадь жилого фонда по группам капитальности

A – средний размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилищного фонда по отдельным группам капитальности жилых зданий в расчете на 1 кв. метр общей площади (в рублях);

B – балансовая восстановительная стоимость 1 кв. метра общей площади в действующих ценах (в рублях);

V – норматив отчислений на полное восстановление по каждой группе капитальности (в%), численно равный соответствующей норме амортизационных отчислений.

$B = (\text{общая балансовая стоимость муниципального жилого фонда}) : (\text{общая площадь муниципального жилого фонда})$

Группа капитальности здания	Описание здания	Норма амортизационных отчислений
1	Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5 - 3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	0,7
2	Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные	1,0
3	Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	2,0
4	Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	3,3

**Коэффициенты, учитываемые при расчете ставки
платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем)
по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного
фонда муниципального образования Пригородное сельское поселение
муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области**

(К1) КОЭФФИЦИЕНТ БЛАГОУСТРОЕННОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И МАТЕРИАЛОВ СТЕН ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ				
Степень благоустройства	С кирпичными стенами (1 группа капитальности)	С крупнопанельными стенами (2 группа капитальности)	Со стенами смешанными и рубленными деревянными (3 группа капитальности)	Со стенами сборно-щитовыми (4 группа капитальности)
Многоквартирные или жилые дома, <u>имеющие все виды благоустройства</u>	1,0	0,9	0,8	0,7
Многоквартирные или жилые дома, <u>имеющие не все виды благоустройства</u>	0,9	0,8	0,7	0,6
К 2 – КОЭФФИЦИЕНТ, УЧИТЫВАЮЩИЙ МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА				
Район проживания	с. Фёдоровское, д. Лаврово, пос. Молодежный	1,1		
	д. Гилёво, с. Марьинское	1,0		
	д. Панино, д. Клетино, д. Стоянково, с. Григорцево	0,9		
	д. Дьяково	0,8		

Степень благоустройства многоквартирного и жилого дома - наличие внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного или жилого дома, используемых для предоставления потребителям коммунальных услуг.

1. Многоквартирные или жилые дома, имеющие все виды благоустройства, - дома, оборудованные водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением (центральным или местным водонагревателем), ваннами (душем), газом или напольными электрическими плитами.

2. Многоквартирные или жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, - дома, в которых отсутствует один из видов оборудования.