**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**САКМАРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**САКМАРСКОГО РАЙОНА  
 ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**23.04.2021 №44**

|  |
| --- |
| **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 образования Сакмарский сельсовет** |

|  |
| --- |
| В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Методическими указаниями установления 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр, Федеральным законом от 6 октября 2003 года  № 131-ФЗ  «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, Совет депутатов решил:  1. Утвердить [Положение](file:///D:\Мои%20документы\Документы%20СОВЕТА%20ДЕПУТАТОВ%20третьего%20созыва\38%20заседание%20внеочередное\РЕШЕНИЕ%20найм.doc#P46) 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 образования Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, согласно приложению.  2. Контроль за исполнением данного решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов по социальной политике.  3. Настоящее решение вступает в силу со дня обнародования и подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования. |
|  |

Председатель Совета депутатов

муниципального образования

Сакмарский сельсовет А.С. Зенин

Глава администрации

муниципального образования

Сакмарский сельсовет В.В. Потапенко

**Приложение**

к решению Совета депутатов

от 23.04.2021 № 44

**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 муниципального жилищного фонда Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке расчета 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 Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области (далее - Положение) разработано в соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса РФ, Приказом Министерства строительства РФ от 27.09.2016 №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) муниципального жилищного фонда - плата, входящая в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

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

- качество жилого помещения - совокупность свойств (в том числе материал стен дома, год постройки), влияющих на размер платы за наем;

- базовый размер платы за наем жилого помещения - плата, определяемая как 1/1000 от средней цены 1 кв.м. на вторичном рынке жилья Оренбургской области, (которая определяется по данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС));

- коэффициент соответствия платы - показатель, позволяющий отрегулировать баланс интересов между потребителем с целью недопущения превышения предельных индексов изменения платы и собственником жилых помещений муниципального жилищного фонда Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, несущим бремя обязанностей собственника в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

- ставка платы за пользование жилым помещением (плата за наем) - размер платы, взимаемый за единицу общей площади жилого помещения.

1.3. Размер платы за наем жилья определяется 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.

1.4. 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 определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

1.5. В соответствии с ч. 5 ст. 156 Жилищного кодекса РФ при установлении размера платы за наем жилого помещения необходимо учитывать, что установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения, права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

1.6. Размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам жилых помещений муниципального жилищного фонда Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области не может быть менее размера взноса на капитальный ремонт этого жилого помещения.

2. Порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

2.1. Определение размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) производится исходя из ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и площади жилого помещения.

2.2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле:

Пн = Сн x S,

где:

Пн - размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

Сн - ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

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

2.3. Ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле:

Сн = Нбаз x Кср x Ксп,

где:

Сн - ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

Нбаз - базовый размер платы за наем жилого помещения - плата, определяемая как 1/1000 от средней цены 1 кв.м. на вторичном рынке жилья Оренбургской области, (определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС);

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

Ксп - коэффициент соответствия платы: величина коэффициента соответствия платы 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, определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или законами субъекта Российской Федерации.

Установить величину коэффициента соответствия платы в размере:

0 - для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

0 -для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения, являющихся инвалидами I, II группы, а также семьи, имеющие детей-инвалидов.

0,2- для прочих категорий граждан.

.

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

К1+К2+К3

Кср=

3

где:

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

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

КЗ - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Значения показателей К1 - КЗ устанавливаются в интервале от 0,8 до 1,3.

2.5. Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, определяется исходя из материала стен дома, года постройки, планировки жилого помещения и рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

Км+Ксв

К1=

2

где:

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

Км - коэффициент, зависящий от материала стен;

Ксв - коэффициент, зависящий от срока ввода дома.

К1, К2, Км, Ксв,- коэффициенты, указанные в Приложении к Положению

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 Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области

**3. Порядок внесения платы за наем**

3.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда с момента заключения договора социального найма  жилого помещения.

3.2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

3.3. Начисление и сбор платы за наем осуществляется Администрацией Сакмарского сельсовета Сакмарского района Оренбургской области.

3.4. Наниматель жилого помещения по договорам социального найма вносит плату за наем жилого помещения на расчетный счет наймодателя.

3.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за наем жилого помещения, обязаны уплачивать пени в размере, установленном действующим законодательством.

**4. Изменение размера платы за наем**

4.1. Изменение размера платы за наем осуществляется не чаще одного раза в год.

Приложение

**к Положению 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

Сакмарский сельсовет Сакмарского района

Оренбургской области

**Параметры оценки потребительских свойств жилья**

**и значения коэффициентов по параметрам**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффи- | Потребительские свойства | Значение |
| циент |  | коэффициента |
| Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения (К1) | | |
|  | Материал стен: |  |
| Км | - кирпичный, каменный, крупнопанельный; | 1 |
|  | - смешанный или деревянный | 0,8 |
|  |  |  |
| Ксв | Сроки ввода домов: |  |
| - с 1967 года | 1,3 |
| - до 1967 года | 0,8 |
|  |  |
| Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения (К2) | | |
|  | Благоустройство жилого помещения: |  |
| К2 | - все виды благоустройства: наличие услуг | 1,3 |
|  | холодного, горячего водоснабжения, |  |
|  | централизованного водоотведения, |  |
|  | отопления (за исключением печного), |  |
|  | электроснабжения; |  |
|  | - отсутствие одного вида благоустройства; | 1,0 |
|  | - отсутствие более одного вида |  |
|  | благоустройства | 0,8 |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома (К3) | | |
| К3 | с.Сакмара  с.Рыбхоз | 1,3  0.9 |