Муниципальное образование «Смидовичский муниципальный район»

Еврейской автономной области

 СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

28.03.2019 № 22

пос. Смидович

Об утверждении Положения о плате за пользование (плате за найм) жилыми помещениями, находящимися в муниципальном жилищном фонде, Методики расчета ставок платы за найм жилых помещений в муниципальном жилищном фонде и коэффициента соответствия платы

В соответствии с Бюджетным Кодексом Российской Федерации, частью 4 статьи 15 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области, Собрание депутатов

РЕШИЛО:

 1. Утвердить прилагаемое [Положение](../../../Documents%20and%20Settings/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80/Local%20Settings/Temp/~NS6A481/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D0%B0%20%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%B0%20%27%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%20%D0%9D%D0%B0%D1%80%D1%8C%D1%8F%D0%BD-%D0%9C%D0%B0%D1%80%27%20%D0%BE%D1%82%2022%20%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8F.rtf#sub_10000#sub_10000) «О плате за пользование (плате за найм) жилыми помещениями, находящимися в муниципальном жилищном фонде».

 2. Утвердить прилагаемую Методику расчета ставок платы за найм жилых помещений в муниципальном жилищном фонде.

 3. Утвердить коэффициент соответствия платы за пользование жилым помещением (платы за наем жилого помещения) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в размере (Кс) в размере:

 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%.

 4. Установить базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем жилого помещения) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в размере 36,69 рубля за 1 кв. м общей площади жилого помещения (отдельных комнат в общежитиях).

 5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Собрания депутатов по бюджету, налогам и муниципальной собственности (Бардаль В.М.).

6. Настоящее решение опубликовать в газете «Районный вестник».

7. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 01 января 2019 года.

Глава муниципального района М.В. Шупиков

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

решением Собрания депутатов

от 28.03.2019 г. № 22

ПОЛОЖЕНИЕ

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 «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области.

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, 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. Экономическое содержание платы за найм состоит в компенсации инвестиционных затрат муниципального образования «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области на строительство и реконструкцию муниципального жилищного фонда.

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

 1.8. 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 = 0,8 - для квартир низкого качества (дома с износом 70% и более установленный актами);

К1 =1,0 - для квартир среднего качества (применительно для деревянных домов);

К1=1,3 - для квартир улучшенного качества (применительно для кирпичных, панельных, крупноблочных домов, арбалитовых домов, каркасных домов).

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения:

К2 = 0,8 - дома, без благоустройства;

К2 = 1,0 - дома с частичным благоустройством;

К2= 1,3- дома, с полным благоустройством.

К3 - коэффициент, месторасположение дома:

К3 = 0,8 - дома, расположенные в пос. Смидович;

К3 = 1,3 - дома, расположенные в пос. Николаевка и Приамурский.

1.9. При расчете размера платы за найм жилого помещения используется коэффициент соответствия платы (Кс). Величина коэффициента соответствия платы (Кс) устанавливается Собранием депутатов Смидовичского муниципального района 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 муниципального образования «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области (далее – администрация) производит расчет платы за пользование жилым помещением, Собрание депутатов Смидовичского муниципального района 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. Датой перерасчета является 1 января текущего года.

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.

2.6. Согласно п.9 статьи 156 Жилищного Кодекса России от внесения денежных средств за пользование жилым объектом муниципальной собственности полностью освобождаются семьи, признанные малоимущими.

2.7. Уполномоченным органом в соответствии с пунктом 2.3 настоящего порядка является управление экономического развития администрации Смидовичского муниципального района.

3. Учет поступления платы за найм

3.1. Полученные средства от взимания платы за найм жилого помещения полностью поступают в бюджет муниципального образования «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области и расходуются на цели, предусмотренные решением о бюджете муниципального образования «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области.

3.2. Оплата производится нанимателем ежемесячно в срок до 10 числа месяца следующего за отчетным.

3.3. Уполномоченным органом по начислению платежей за найм жилого помещения и предоставления квитанций на оплату нанимателям является комитет по управлению муниципальным имуществом администрации.

 ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНА

решением Собрания депутатов

от 28.03.2019 г. № 22

МЕТОДИКА

расчета ставок платы за найм жилых помещений

в муниципальном жилищном фонде

Настоящая методика расчета ставки платы за найм жилого помещения в муниципальном жилищном фонде муниципального образования «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области (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».

1. 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).

2. 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 «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области

Для расчета средней цены 1 кв. м. на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области произведен анализ стоимости 1 кв.м. жилья на вторичном рынке:

## Информация о средних ценах на рынке жилья осуществляется в разрезе субъектов Российской Федерации. По муниципальным образованиям указанная информация не разрабатывается. Средняя стоимость одного квадратного метра общей площади квартир на вторичном рынке в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12 сентября 2018 г. № 572/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2018 года» по Еврейской автономной области за IV квартал 2018 года составила 36693,00 рублей.

Для расчета базового размера (Нб) платы за найм жилого помещения выбрана средняя арифметическая простая – 36693,00 (СРс )

 Нб = СРс \* 0,001 = 36693,00\*0,001 = 36,69.

3. 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 = 0,8 - для квартир низкого качества (дома с износом 70% и более);

К1 =1,0 - для квартир среднего качества (применительно для деревянных домов);

К1 =1,3 - для квартир улучшенного качества (применительно для кирпичных, панельных, крупноблочных домов, арбалитовых домов, каркасных домов ).

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения:

К2 = 0,8 - дома, без благоустройства;

К2 = 1,0 - дома с частичным благоустройством;

К2= 1,3 - дома, с полным благоустройством.

К3 - коэффициент, месторасположение дома:

К3 = 0,8 - дома, расположенные в пос. Смидович;

К3 = 1,3 - дома, расположенные в пос. Николаевка и Приамурский.

4. Коэффициент соответствия платы

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

Величина коэффициента соответствия платы (Кс) устанавливается представительным органом муниципального образования 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%.

### 5. Пример расчета платы за наем жилого помещения

Исходные данные для расчета платы за наем жилого помещения:
 1) базовая ставка платы за наем жилого помещения – 36,69 рублей в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения, коэффициент соответствия платы – [0,2;0,4];

2) жилое помещение, для которого определяется плата за наем жилого помещения, - отдельная квартира;

3) показатели качества и благоустройства жилого помещения, используемые в примере, следующие:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование показателя  | Жилое помещение, для которого определяется плата за наем  | Значение показателя  |
| Площадь жилого помещения, кв. м  | 43,2  |  |
| Показатели качества жилого помещения  | 1,3 |
| Капитальность (материал стен) | панельные  |  |
| Планировка  | отдельная квартира  |  |
| Показатели благоустройства жилого помещения (полное благоустройство) |  |
| Горячее водоснабжение  | централизованное  | 1,3  |
| Холодное водоснабжение  | централизованное  |  |
| Водоотведение  | централизованное  |  |
| Отопление  | центральное  |  |
| Ванна (душ) | ванна  |  |
| Показатели месторасположения дома  |  |
| пос. Смидович | 0,8 |
| Коэффициент соответствия платы (износ свыше 70%) | 0,2 |

Плата за наем в этом помещении определяется по формуле, указанной в разделе 1:

Пнj = 36,69 \* (0,8 + 1,3 + 0,8) / 3 \* 0,2 \* 43,2 = 358,21 рублей.