Приложение

к Решению Совета народных депутатов

муниципального образования

Андреевское сельское поселение

от 30.05.2017 г. № 14/53, 18.05.2018 г. № 10/11,

29.05.2019 г. № 19/28, 14.10.2019 г. № 27/33,

29.05.2020 г. № 7/40

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**об установлении размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за найм) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Андреевское сельское поселение, а также о порядке начисления данной платы**

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 Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр, Устава муниципального образования Андреевское сельское поселение, в целях создания единой системы установления, начисления платы за пользование жилыми помещениями (далее по тексту - платы за наём) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее по тексту - договорам найма) муниципального образования Андреевское сельское поселение (далее по тексту – сельское поселение).

**1.Общие положения**

1.1. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

**Наймодатель** – одна из сторон договора найма жилого помещения (собственник жилого помещения или уполномоченное собственником лицо), предоставляющая по договору найма другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользования для проживания в нем.

**Наймодатель по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Андреевское сельское поселение** - администрация муниципального образования Андреевское сельское поселение (далее по тексту – администрация).

**Плата за наём** – плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда муниципального образования Андреевское сельское поселение, занимаемого по договору социального найма, по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее по тексту – жилые помещения).

**Муниципальный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

1.2. Доходы, получаемые в виде платы за наём имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Андреевское сельское поселение являются неналоговыми доходами бюджета муниципального образования Андреевское сельское поселение и используются для формирования фонда капитального ремонта, реконструкции и модернизации муниципального жилищного фонда.

1.3. Главным администратором неналоговых доходов бюджета в отношении поступления платы за наём жилого помещения является администрация муниципального образования Андреевское сельское поселение. Администрация осуществляет организацию начисления и сбора платы за наём, являющейся неналоговым источником дохода бюджета, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания платы за наём, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей.

**II. Порядок определения размера платы за наём.**

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за найм) входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Плата за найм начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

2.3. Порядок установления размера платы за найм для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда устанавливается постановлением администрации муниципального образования Андреевское сельское поселение.

2.4. Размер платы за найм муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.5.Установление размера платы за пользование жилым помещением не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

2.6. Ставка платы за найм устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

2.7. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за найм) определяется исходя из занимаемой общей площади.

2.8. Расчет размера платы за найм муниципального жилищного фонда производится в соответствии с прилагаемой Методикой расчета ставки платы за наём жилого помещения в муниципальном образования муниципального образования Андреевское сельское поселение, согласно приложению к настоящему Положению.

2.9. Размер платы за найм учитывается при расчете субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

2.10. Плата за услуги по предоставлению в пользование жилых помещений налогом на добавленную стоимость не облагается.

**III. Порядок внесения и сбора платы за наём.**

3.1. Наниматели жилых помещений муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением наймодателю этого помещения.

3.2. Начисление и сбор платы за найм производится наймодателем жилья.

3.3. Плата за найм жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

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

3.5. Граждане, признанные в законодательном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наём).

3.6. Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, признанные аварийными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за найм).

**IV. Поступление и целевое использование средств**

4.1. Денежные средства, являющиеся неналоговыми доходами бюджета, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за найм, зачисляются администрацией плату за найм в бюджет по коду 703 111 09045 10 0000 120: «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения (за исключением имущества муниципальных учреждений, в том числе казенных)» для их аккумуляции и использования по целевому назначению на проведение капитального ремонта, реконструкции и модернизации жилищного фонда.

Приложение к Положению

**МЕТОДИКА**

**расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за найм) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Андреевское сельское поселение**

1. Настоящая методика расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за найм) по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее - Методика) разработана в соответствии с Методическими указаниями установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 сентября 2016 года № 668/пр.

2. Размер платы за найм жилого помещения (ПНj), предоставляемого по договору найма муниципального жилищного фонда определяется по формуле:

ПНj = НБ \* Кj\* Кс \*Пj, где

НБ – базовый размер платы за наём жилого помещения;

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

Кс – коэффициент соответствия платы.

Пj – общая площадь j-го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования Андреевское сельское поселение

В соответствии с пунктом 2.2 Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016 года № 668/пр установить величину коэффициента соответствия платы исходя из социально-экономических условий, в размере:

- 1-я группа -**0,3624**(в ред. от 29.05.2020г. № 7/40);

- 2-я группа -**0,3823**(в ред. от 29.05.2020г. № 7/40);

- 3-я группа- **0,4275** (в ред. от 29.05.2020г. № 7/40)

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.

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

НБ=СРс\*0,001, где

НБ – базовый размер платы за наём жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья во Владимирской области, в которой находится жилое помещение муниципального жилищного фонда муниципального образования Андреевское сельское поселение, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений. (в ред. от 14.10.2019 № 27/33).

3.1.Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья во Владимирской области, в которой находится жилое помещение муниципального жилищного фонда муниципального образования Андреевское сельское поселение, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

В случае отсутствия указанной информации по Владимирской области используется средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Центральному федеральному округу, в который входит Владимирская область. (в ред. от 14.10.2019 № 27/33).

Размер платы за найм муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

С целью дифференциации ставок платы за наём используется коэффициент (Кj), характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома:

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

base_1_206781_1, где

К1 – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 – коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

5. Значения показателей К1 - К3 оцениваются в интервале от 0,8 до 1,3 (п.4.3 Методических указания, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016 года № 668/пр) и устанавлены в приложении к настоящей Методике.

Приложение

к Методике расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за найм) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Андреевское сельское поселение

**Значения коэффициентов,**

**характеризующих качество и благоустройство жилого помещения,**

**месторасположения дома** (в ред.Решения от 29.05.2019 № 19/28, 14.10.2019 № 27/33, 29.05.2020 № 7/40)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование коэффициентов**  **К1 - К3)** | **Стоимость 1 кв.метра на вторичном рынке жилья, руб.** | **Параметры дифференциации по группам** | **Оценка значения показателей К1 - К3** | **Ставка платы за найм за 1 кв.метр общей площади жилого помещения, руб.** |
| Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения (**К1)** | 42 546,17 | **1 группа**  -здания с кирпичными, крупноблочными стенами (год постройки до 1945 года);  - здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми (год постройки до 1983 года) | 1,0 | **15,42** |
| 42 546,17 | **2 группа**  - здания с кирпичными, крупноблочными стенами (год постройки с 1946 года по 1970 год включительно);  - здания со стенами монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков (год постройки с 1957 года по 1977 год включительно);  - здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми (год постройки с 1984 года по 1993 год включительно) | 1,1 | **17,89** |
| 42 546,17 | **3 группа**  -здания с кирпичными, крупноблочными стенами (год постройки с 1971 года);  - здания со стенами монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков (год постройки с 1978 года);  - здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми (год постройки с 1994 года) | 1,1 | **20,01** |
| Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения (**К2)** | | Дома со всеми видами коммунального обеспечения | 1,2 |  |
| Дома без одного вида коммунального обеспечения | 1,1 |  |
| Дома неблагоустроенного жилого фонда | 1,0 |  |
| Примечание: под всеми видами благоустройства понимается наличие централизованного холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (централизованного теплоснабжения или отопление природным газом), горячего водоснабжения (централизованного или индивидуального с использованием газового водонагревателя), централизованного газоснабжения и электроснабжения. | | | | |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома (**К3)** | |  | 1,0 |  |

**Расчет**

**платы за социальный найм муниципального жилищного фонда**

**муниципального образования Андреевское сельское поселение**

Расчет платы за пользование жилыми помещениями (платы за найм) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Андреевское сельское поселение составлен в соответствии с методическими указаниями утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016 № 668/пр (в редакции Приказа Минстроя России от 19.06.2017 № 892/пр), данных в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС) за 1-й квартал 2019 года.

1- группа

-Здания с кирпичными, крупноблочными стенами (год постройки до 1945 года включительно);

-Здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми (год постройки до 1983 года включительно).

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

НБ=СРс\*0,001, где

НБ – базовый размер платы за найм жилого помещения;

СРс– средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

Средняя стоимость 1 кв.м. на вторичном рынке жилья для определения размера платы за найм жилого помещения на территории Андреевское сельское поселение по данным Федеральной службы государственной статистики (ЕМИСС) за 1-й квартал 2019 года–42546,17 руб./кв.м.

НБ=42546,17 руб./кв.м. \* 0,001=42,546

2.Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома. Интегральное значение Кj для каждой категории жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

base_1_206781_1, где

2.1. К1(коэффициент, характеризующий качество жилого помещения) = 1,0;

К2 (коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения) = 1,0;

К3 (коэффициент, характеризующий месторасположение дома)= 1,0.

Кj= (1,0+1,0+1,0) / 3= 1,0

3.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается постановлением администрации Андреевское сельское поселение при утверждении ставки платы за найм исходя из социально-экономических условий, в размере для 1-я группы– **0,3624** (в ред. от 29.05.2020 г. № 7/40).

4.1. Размер платы за найм жилого помещения (ПНj), предоставляемого по договору найма муниципального жилищного фонда определяется по формуле 1:

ПНj = НБ \* Кj\* Кс , где

НБ – базовый размер платы за найм жилого помещения- 42,546;

Кj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома-1,0;

Кс – коэффициент соответствия платы- **0,3624** (в ред. от 29.05.2020 г. № 7/40).

ПНj =42,546\*1,0\***0,3624**= **15,42** руб/кв.м. (в ред. от 29.05.2020 г. № 7/40).

2- группа

-Здания с кирпичными, крупноблочными стенами (год постройки с 1946 года по 1970 год включительно);

-Здания со стенами монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков (год постройки с 1957 года по 1977 год включительно);

-Здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми (год постройки с 1984 года по 1993 год включительно).

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

НБ=СРс\*0,001, где

НБ – базовый размер платы за найм жилого помещения;

СРс– средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

Средняя стоимость 1 кв.м. на вторичном рынке жилья для определения размера платы за найм жилого помещения на территории Андреевское сельское поселение по данным Федеральной службы государственной статистики (ЕМИСС) за 1-й квартал 2019 года– 42546,17 руб./кв.м.

НБ=42546,17 руб./кв.м. \* 0,001=42,546

2.Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома. Интегральное значение Кj для каждой категории жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

base_1_206781_1, где

К1(коэффициент, характеризующий качество жилого помещения) = 1,1;

К2 (коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения) = 1,1;

К3 (коэффициент, характеризующий месторасположение дома)= 1,1

Кj = (1,1+1,1 +1,1) / 3= 1,1

3.Величина коэффициента соответствия платы устанавливается постановлением администрации муниципального образования Андреевское сельское поселение при утверждении ставки платы за найм исходя из социально-экономических условий, в размере для 2-я группы -**0,3823** (в ред. от 29.05.2020 г. № 7/40);

4. Размер платы за найм жилого помещения (ПНj), предоставляемого по договору найма муниципального жилищного фонда определяется по формуле 1:

ПНj = НБ \* Кj\* Кс , где

НБ – базовый размер платы за найм жилого помещения- 42,546;

Кj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома- 1,1;

Кс – коэффициент соответствия платы- **0,3823** (в ред. от 29.05.2020 г. № 7/40).

ПНj =42,546\*1,1 \***0,3823**= **17,89** руб/кв.м. (в ред. от 29.05.2020 г. № 7/40).

3- группа

-Здания с кирпичными, крупноблочными стенами (год постройки с 1971 года);

-Здания со стенами монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков год постройки с 1978 года);

-Здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми (год постройки с 1994 года).

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

НБ=СРс\*0,001, где

НБ – базовый размер платы за найм жилого помещения;

СРс– средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

Средняя стоимость 1 кв.м. на вторичном рынке жилья для определения размера платы за найм жилого помещения на территории МО Андреевское сельское поселение по данным Федеральной службы государственной статистики (ЕМИСС) за 1-й квартал 2019 года– 42546,17 руб./кв.м.

НБ=42546,17 руб./кв.м. \* 0,001=42,546

2. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

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

base_1_206781_1где

2.1.К1(коэффициент, характеризующий качество жилого помещения) = 1,1;

К2 (коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения) = 1,1(жилые дома без горячего водоснабжения);

К3 (коэффициент, характеризующий месторасположение дома)= 1,1.

Кj = (1,1+1,1 +1,1) / 3= 1,1

3.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается постановлением администрации Андреевское сельское поселение при утверждении ставки платы за найм исходя из социально-экономических условий, в размере для 1-я группы -**0,4275** (в ред. от 29.05.2020 г. № 7/40);

4.1.Размер платы за найм жилого помещения (ПНj), предоставляемого по договору найма муниципального жилищного фонда определяется по формуле 1:

ПНj = НБ \* Кj\* Кс , где

НБ – базовый размер платы за найм жилого помещения- 42,546;

Кj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома- 1,1;

Кс – коэффициент соответствия платы-**0,4275** (в ред. от 29.05.2020 г. № 7/40)

ПНj =42,546\*1,1 \***0,4275** = **20,01** руб/кв.м (в ред. от 29.05.2020 г. № 7/40)..