АДМИНИСТРАЦИЯ ВИШНЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

КУПИНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

27.08.2020 № 67

п. Советский

**Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, находящегося в собственности Вишневского сельсовета Купинского муниципального района Новосибирской области**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 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», Уставом Вишневского сельского поселения, Администрация Вишневского сельсовета

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, находящегося в собственности Вишневского сельского поселения Купинского муниципального района Новосибирской области.

 2.Настоящее Постановление подлежит официальному опубликованию в информационном бюллетене «Муниципальные ведомости» и размещения на официальном сайте администрации.

Глава Вишневского сельсовета О.Г. Дупик

Приложение

к постановлению администрации

 Вишневского сельсовета

от 27.08.2020 № 67

**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, находящегося в собственности Вишневского сельсовета Купинского муниципального района Новосибирской области**

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 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», с целью расчета размера платы за пользование жилыми помещениями для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, либо договора найма жилого помещения маневренного фонда, находящихся в собственности Вишневского сельсовета Купинского муниципального района Новосибирской области.

1.2. Настоящее Положение распространяется на физических лиц, на организации любых форм собственности, управляющие компании, ТСЖ, оказывающие услуги по начислению, сбору и перечислению платы за социальный наем, осуществляющие свою деятельность на основании договоров возмездного оказания услуг, заключенных с администрацией Вишневского сельсовета.

1.3. В настоящем Положении используются следующие понятия и термины:

- плата за пользование жилым помещением (плата за наем) - составная часть платы для нанимателя за жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, либо договору найма жилого помещения маневренного фонда, находящегося в собственности муниципального образования Вишневского сельсовета;

- качество жилого помещения - совокупность показателей, характеризующих материал стен дома, степень его износа, этажность;

- благоустройство жилого помещения - наличие в многоквартирном или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги и влияющих на размер платы за наем;

- месторасположение многоквартирного или жилого дома - территориальное размещение, определяемое близостью к центральной части поселения, транспортной доступностью, наличием объектов социальной инфраструктуры.

1.4. Величина платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается в размере, определяемом в зависимости от качества и степени благоустройства жилого помещения, месторасположения многоквартирного или жилого дома, из расчета за 1 квадратный метр занимаемой площади жилого помещения, указанной в соответствующем договоре и устанавливается на срок не менее чем один год.

1.5. Плата за пользование жилым помещением (платы за наем) вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

1.6. Средства, собранные в виде платы за наем, поступают в бюджет муниципального образования Вишневского сельсовета.

1.7. Граждане, признанные в установленном Жилищным кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за социальный наем, малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми уполномоченным органом администрации Вишневского сельсовета в порядке, установленном Закон Новосибирской области от 04.11.2005 N 337-ОЗ "Об учете органами местного самоуправления граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых в Новосибирской области по договорам социального найма"

 Основанием для освобождения от внесения платы за социальный наем является постановление администрации Вишневского сельсовета о признании гражданина малоимущим, с даты принятия такого постановления.

1.8. Плата за социальный наем не взимается за пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, признанными непригодными для проживания, или аварийными и подлежащими сносу, или аварийными и подлежащими реконструкции в соответствии с действующим законодательством.

1.9. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, решаются в порядке, установленном действующим законодательством.

II. Размер платы за наем жилого помещения

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

Пнj = Нб x Кj x Кс x Пj, где

Пнj - размер платы за наем j-го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, либо договору найма жилого помещения маневренного фонда, находящихся в собственности муниципального образования Стеклянского сельсовета;

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 муниципального жилищного фонда (кв.м).

2.2. Величина коэффициента соответствия платы (Кс) устанавливается в следующих размерах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Категория граждан | Значение коэффициента Кс |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Граждане, проживающие в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, за исключением граждан, проживающих в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и реконструкции, а также в жилых помещениях, признанных в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке непригодными для проживания | 0,10 |
| 2 | Граждане, проживающие в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и реконструкции, а также в жилых помещениях, признанных в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке непригодными для проживания | 0,00 |
| 3 | Граждане, признанные в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке малоимущими гражданами, проживающие в муниципальном жилищном фонде и занимающие жилые помещения по договорам социального найма муниципального жилищного фонда | 0,00 |

III. Базовый размер платы за наем жилого помещения (Нб)

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

НБ = СРс x 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в Новосибирской области.

3.2. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, 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).

Для жилых помещений, расположенных на всей территории Вишневского сельсовета среднюю стоимость 1 кв.м. считать применительно к квартирам среднего качества (типовые).

В случае отсутствия указанной информации по Новосибирской области используется средняя цена 1 кв.м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Сибирскому федеральному округу

IV. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство

жилого помещения, месторасположение дома (Кj)

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

4.2. Интегральное значение Кj для жилого помещения 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, месторасположения дома.

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

 **Коэффициент K1**, характеризующий качество жилого помещения устанавливается в следующих размерах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Категория зданий** | **Значение коэффициента К1** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Здания каменные, стены кирпичные, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные | 1,3 |
| 2 | Здания с кирпичными стенами, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, перекрытия деревянные;  | 1,0 |
| 3 | Здания со стенами смешанными, деревянными или брусчатыми, перекрытия деревянные | 0,8 |

**Коэффициент К2**, учитывающий степень благоустроенности жилого дома (наличие энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения) устанавливается следующих размерах:

0,8 - отсутствие всех видов благоустроенности;

1,3 - наличие всех видов благоустроенности.

В случаях отсутствия в жилом помещении одного из видов благоустроенности (или энергоснабжения, или теплоснабжения, или водоотведения, или водопровода) коэффициент снижается на 0,1 за каждый вид благоустроенности.

**Коэффициент К3**, учитывающий территориальное месторасположение дома установлен в размере:

п. Советский – 1,3;

остальные населённые пункты Вишневского сельсовета - 1,0.