проект

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ СЕЛИЯРОВО

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра

АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЕЛИЯРОВО

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 00.00.0000 №

с. Селиярово

Об утверждении положения о порядке
расчета размера платы за пользование
жилым помещением, (платы за найм)
жилого помещения муниципального
жилищного фонда сельского поселения
Селиярово

 В соответствии с ч.3 ст.156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Положением о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Селиярово, утвержденным решением Совета депутатов сельского поселения Селиярово от 12.03.2009 №22, Приказом Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр.:

 1. Утвердить Положение о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилого помещения муниципального жилищного фонда сельского поселения Селиярово, согласно приложению.

2. Постановление от 06.05.2009 № 17 «Об утверждении Методики расчета ставок платы за найм жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности» признать утратившим силу.

3. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней после его официального обнародования.

 4. Контроль за исполнением постановления возложить на главного бухгалтера администрации сельского поселения Селиярово Черненко Л.М.

Глава сельского поселения Н.П.Шалкова

Приложение
к постановлению администрации

сельского поселения Селиярово
от 00.00.2017 №

Положение о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилого помещения муниципального жилищного фонда сельского поселения Селиярово

1.Общие положения

Положение о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилого помещения муниципального жилищного фонда сельского поселения Селиярово (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Методическими указаниями 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, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр.

Настоящее Положение о порядке расчета разработано с целью создания базы по расчету размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, найма специализированных жилых помещений и договорам найма жилых помещений муниципального и государственного жилищного фонда на территории сельского поселения Селиярово.

Наниматель жилья должен производить следующие платежи:

 - содержание и ремонт мест общего пользования в жилых зданиях;

 - за коммунальные услуги;

 - плата за найм.

Экономическое содержание платы за найм состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство и реконструкцию жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору найма. При этом, наряду с платой за найм жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования (социальный найм) может использоваться и плата за найм жилого помещения в жилищном фонде специализированного использования (найм специализированного жилого помещения), а также плата за найм жилого помещения в жилищном фонде коммерческого использования (коммерческий найм).

Плата за социальный найм, плата за найм специализированного жилого помещения, плата за коммерческий найм утверждается органом местного самоуправления в соответствии с полномочиями установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Селиярово.

Средства, собранные в виде платы за найм жилых помещений, могут поступать в распоряжение собственника, или по решению собственника оставаться в распоряжении предприятий осуществляющих сбор платы за найм, при этом организации должны предоставлять ежегодные отчеты об использовании целевых средств собственнику, в соответствии с утвержденными сметами, договорами, соглашениями и другое. Плата за найм жилого помещения устанавливается на 1 кв.м. общей площади жилья.

II. Порядок определения размера платы за наем

2.1. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.

2.2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

2.3. В соответствии с п.4 статьи 156 Жилищного Кодекса РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

 2.4. Размер платы пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по

следующей формуле:

 Пнj= Нб \* Кj \* Кс \* П j, где

Пнj- размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

Н б - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

К с- коэффициент соответствия платы;

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

III. Базовый размер платы за наем жилого помещения

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

НБ = СР с\* 0,001, где

 НБ- базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - 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 и договорам найма жилых помещений.

3.2. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определена по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре на конец 2016г. составляет 48 343,24.

 Следовательно НБ = 48 343,24\*0,001=48,343 рублей

IV. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство

жилого помещения, месторасположение дома

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

4.2. Интегральное значение К для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

 Формула 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, месторасположение дома.

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

4.4. При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие качество, благоустройство жилого помещения, и месторасположение:

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициенты | Потребительские свойства | Значение коэффициента |
| Показатели качества жилого помещения |
| К1 | Материал стен: |  |
|  | Капитальное жилье | 1,3 |
|  | Деревянное жилье | 1,2 |
| Показатели благоустройства жилого помещения |
| К2 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства | 1 |
|  | Жилые дома без удобств, неблагоустроенный | 0,8 |
| Показатели местоположения |
| К3 | Значительная удаленность населенного пункта | 1,3 |

В соответствии с данными таблицы 1определим коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, по группам жилья с разными потребительскими свойствами.

Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| №п/п | Наименование |
| Материал | Уровень благоустроенности | К j |
| 1. | Капитальный  | Благоустроенный | 1,2 |
|  | Деревянный | Неблагоустроенный | 1,1 |

 V. Коэффициент соответствия платы

Коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья определяет долю оплаты нанимателями затрат собственника жилого помещения на строительство и реконструкцию жилищного фонда, в котором жилые помещения предоставляются по договорам социального найма и (или) договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Величина коэффициента соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья устанавливается администрацией сельского поселения Селиярово, исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании.

Для жилья, предоставляемого в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма, величина коэффициента соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья в сельском поселении Селиярово устанавливается в размере 0,1 для всех категорий граждан.

Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья устанавливается постановлением администрации сельского поселения Селиярово.