

Ленинградская область

Лужский муниципальный район

Совет депутатов Дзержинского сельского поселения

четвертый созыв

**РЕШЕНИЕ**

**от 28 февраля 2022 года № 147**

**Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наём) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Дзержинское сельское поселение, а также о порядке начисления данной платы**

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, со 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, руководствуясь Уставом муниципального образования Дзержинское сельское поселение совет депутатов Дзержинского сельского поселения:

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Дзержинское сельское поселение, а также о порядке начисления данной платы (приложение № 1).

2. Утвердить базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда муниципального образования Дзержинское сельское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области с 1 апреля 2022 года (приложение № 2).

3. Назначить уполномоченной по начислению и сбору платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда муниципального образования Дзержинское сельское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области администрацию Дзержинского сельского поселения.

4. Настоящее решение вступает в законную силу согласно действующего законодательства.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на главу администрации Дзержинского сельского поселения.

Глава Дзержинского сельского поселения,

исполняющий полномочия председателя

совета депутатов Е. И. Игнатьев

приложение № 1

к решению совета депутатов Дзержинского сельского поселения от 28.02.2022 г. № 147

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**об установлении размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наём) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Дзержинское 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 Дзержинское 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 Дзержинское сельское поселение (далее по тексту – МО Дзержинское 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 Дзержинское сельское поселение** - администрация муниципального образования Дзержинское сельское поселение (далее по тексту – администрация).

**Плата за наём** – плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда МО Дзержинское 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 Дзержинское сельское поселение являются неналоговыми доходами бюджета муниципального образования Дзержинское 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.

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 наём) входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Плата за наём 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 наём для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда устанавливается Советом депутатов Дзержинское сельского поселение (далее по тексту – Совет депутатов), администрация МО Дзержинское сельское поселение осуществляет расчёт размера платы в цифровом выражении.

2.4. Размер платы за наём 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 наём устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

2.7. 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 муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

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

2.9. Размер платы за наём 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 наём производится наймодателем жилья.

3.3. Плата за наём 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 наём жилого помещения на расчетный счет наймодателя.

3.5. 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 наём).

3.6. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

**IV. Поступление и целевое использование средств**

4.1. Денежные средства, являющиеся неналоговыми доходами бюджета, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наём, зачисляются администрацией плату за наём в бюджет по коду 003 1 11 09045 10 0000 120: «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, 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 наём) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Дзержинское сельское поселение**

1. Настоящая методика расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) 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 наём жилого помещения (ПНj), предоставляемого по договору найма муниципального жилищного фонда определяется по формуле:

ПНj = НБ \* Кj\* Кс \*Пj, где (1)

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 Дзержинское сельское поселение.

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

НБ = СРс\*0,001, где (2)

НБ – базовый размер платы за наём 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 найма жилых помещений.

Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

4. Размер платы за наём 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 (3)

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 (Методические указания, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016 года № 668/пр) и устанавливаются решением Совета депутатов Дзержинского сельского поселения.

6. Число выделенных категорий жилого помещения, а также их параметры могут меняться по усмотрению органа местного самоуправления.

**Значения коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома.**

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование коэффициента** | **Условное обозначение** | **Параметры дифференциации** | **Значение коэффициента** |
| Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения | К1  (материл стен дома) | Кирпичный, щитовой, арболитовый, панельный | 0,9 |
| Железобетонные панели и блоки, монолит | 0,9 |
| Древесина, шлакобетон и прочие | 0,8 |
| Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения | К2 | Дома со всеми видами коммунального обеспечения | 0,9  0,8  0,8 |
| Дома без одного вида коммунального обеспечения |
| Дома неблагоустроенного жилого фонда |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома | К3 | Населенные пункты МО Дзержинское сельское поселение | 0,8 |

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.

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположение дома.

7. 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.

8. 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.
* 0,17 – для прочих категорий граждан.

**Пример расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений**

Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений с 1 апреля 2022 года.

1) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – **62,82** руб. в месяц за 1 кв.м общей площади (Нб ).

2) Жилое помещение, для которого определятся плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью **44,2** кв. (Пj)

3) Коэффициент соответствия платы – **0,17** (Кс)

4) Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Жилое помещение, для которого определяется плата за наем | Значение показателя (выбираем из таблицы №1) |
| **Показатели качества жилого помещения** | | |
| К1 | Материал стен: |  |
| - железобетонные панели и блоки, монолит | 0,9 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** | | |
| К2 | Дома со всеми видами коммунального обеспечения | 0,9 |
| **Показатели месторасположения** | | |
| К3 | пос. Дзержинского | 0,8 |

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

Кj = 0,9+0,9+0,8 = **0,87**

3

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj

Пнj = 62,82\*0,87\*0,17 = **9,29 руб. за 1 кв. м.**

Плата за найм равна 9,29 руб. за 1 кв. м \*44,2 кв. м = 410,62 рублей в месяц.

**Пример расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений**

Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений с 1 января 2022 года.

1) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – **62,82** руб. в месяц за 1 кв.м общей площади (Нб ).

2) Жилое помещение, для которого определятся плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью **32,0** кв. (Пj)

3) Коэффициент соответствия платы – **0,17 (**Кс)

4) Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Жилое помещение, для которого определяется плата за наем | Значение показателя (выбираем из таблицы №1) |
| **Показатели качества жилого помещения** | | |
| К1 | Материал стен: |  |
| - кирпичный, щитовой, арболитовый, панельный | 0,9 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** | | |
| К2 | Дома без одного вида коммунального обеспечения | 0,8 |
| **Показатели месторасположения** | | |
| К3 | дер. Бор | 0,8 |

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

Кj = 0,9+0,8+0,8 = **0,83**

3

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj

Пнj = 62,82\*0,83\*0,17 = **8,86 руб. за 1 кв. м.**

Плата за найм равна 8,86 руб. за 1 кв. м \*32,0 кв. м = 283,52 рублей в месяц.

приложение № 2

к решению совета депутатов Дзержинского сельского поселения от 28.02.2022 г. № 147

**Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наём)**

**муниципального жилищного фонда муниципального образования Дзержинское сельское поселение с 1 апреля 2022 года**

В соответствии с Положением об установлении размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наём) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Дзержинское сельское поселение, а также о порядке начисления данной платы, базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле и составляет с 01.04.2022 года:

|  |  |
| --- | --- |
| Тип квартир | Базовый размер платы за пользование жилым помещением  (платы за наём) |
| Квартиры среднего качества (типовые) | 62 820,09\*0,001 = **62,82 руб. за кв. м занимаемой площади** |

НБ = СРс \* 0,001, где

НБ – базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс – средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании Дзержинское сельское поселение, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).