**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД СВЕТЛОГОРСК»**

# РЕШЕНИЕ

от «15» декабря 2017 года №65

**Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск»**

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр., Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Протеста Светлогорской межрайонной прокуратуры от 18.07.2017г № 7-13/998-2017 на решение городского Совета депутатов муниципального образования «Город Светлогорск» от 22.11.2011 г. №69 «Об установлении платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда», Уставом муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск», городской Совет депутатов

**РЕШИЛ**:

**1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» (Приложение №1).**

**2. Установить параметры оценки потребительских свойств жилья и значения коэффициентов по этим параметрам (Приложение №2).**

**3. Установить размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» (Приложение №3).**

**4. Признать утратившим силу решение Совета депутатов муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» от 22.11.2011 г. № 69 «О размере платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» с 01 января 2018 года.**

**5. Опубликовать настоящее решение в газете «Вестник Светлогорска» и разместить на официальном сайте муниципального образования «Светлогорский район» в сети «Интернет».**

**6. Решение вступает в силу с 01 января 2018 года.**

Временно исполняющий обязанности

главы муниципального образования

городское поселение «Город Светлогорск» -

председателя городского

Совета депутатов А. А. Кожемякин

**Приложение№1**

**к решению городского Совета депутатов**

**муниципального образования «Город Светлогорск»**

**от «15» декабря 2017 года №65**

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

государственного или муниципального жилищного фонда

**1. Общие положения**

Настоящее Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - Положение) определяет порядок и единые требования к расчету размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем жилого помещения) в соответствии с Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=68445A5EAD3A214D21F9415570C826F249F640FA1F32CAA7D78A50DE83924F2D046FF1BE9A7FA493j2g3I) Российской Федерации, [Приказом](consultantplus://offline/ref=68445A5EAD3A214D21F9415570C826F249F74FFC153ACAA7D78A50DE83j9g2I) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 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».

1.1. 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** - администрация муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» (далее по тексту – администрация).

**Плата за наём** – плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда МО городское поселение «Город Светлогорск», 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. Плата за наем жилого помещения не включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Экономическое содержание платы за наем жилого помещения состоит в компенсации затрат собственника на исполнение обязанностей наймодателя, предусмотренных жилищным законодательством, на капитальный, текущий ремонт и содержание оборудования жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору найма.

1.4. Размер платы за наем определяется исходя из расчета на 1 кв. м. занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

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

1.6. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения и определяется на основе базового размера платы за наем жилого помещения на 1 кв. м общей площади жилого помещения с учетом коэффициентов, указанных в разделах 4 и 5 настоящего Положения.

1.7. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще одного раза в год.

1.8. Граждане, признанные в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за наем.

1.9. Плата за наем не взимается с нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

**2. Порядок расчета размера платы за пользование**

**жилым помещением (платы за наем)**

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

**ПHj = Нб x Кс x Кj x Пj,** где:

ПHj - размер платы за наем j-го жилого помещения;

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

Кс - коэффициент соответствия платы, учитывающий социально-экономические условия;

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения;

Пj - общая площадь j-го жилого помещения (кв. м).

2.2. Базовый размер платы за наем жилых помещений и коэффициент соответствия платы Кс, учитывающий социально-экономические условия, устанавливается решением Совета депутатов муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск».

**3. Порядок расчета базового размера платы за пользование**

**жилым помещением (платы за наем)**

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

Нб = СРс x 0,001, где:

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

3.2. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области.

**4. Коэффициент, характеризующий качество**

**и благоустройство жилого помещения**

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

4.2. Интегральное значение Кj для жилого помещения определяется как значение показателей по отдельным параметрам качества, благоустройства и места расположения жилого помещения и оценивается в интервале (0,8-1,3).

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

4.4. Интегральное значение Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

Kj = К1+К2+К3 , где:

3

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.

4.5.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 муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск».

4.6. Качество жилого помещения: коэффициент К1 (среднее значение коэффициентов К1 (стены) и К1 (год постройки):

К1 (стены) - материал стен дома (К1ст):

- Кирпич (керамический, силикатный);

- Железобетонные панели и блоки, монолит;

- Деревянные, смешанные.

К1 (год постройки) - в качестве интегрального признака потребительских свойств жилых домов использован параметр периода постройки зданий (год постройки), который в достаточно точной степени отражает и степень износа, и планировку зданий и квартир (К1гп):

1) жилые дома довоенной постройки и периода постройки 1945-1965 гг.;

2) жилые дома периода постройки 1966-1985 гг.;

3) жилые дома периода постройки с 1986 г.

4.7. Благоустройство жилого помещения. Коэффициент К2.

Показатели благоустройства жилого помещения.

- Жилые дома, имеющие все виды благоустройства;

- Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, частично благоустроенное (отсутствуют 1 и более видов благоустройства);

- Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, частично благоустроенное (отсутствуют 2 и более видов благоустройства);

- Жилые дома без удобств, неблагоустроенные.

4.8. Месторасположение дома. Коэффициент К3:

- Территория муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск».

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

**5. Коэффициент соответствия платы, учитывающий**

**социально-экономические условия**

5.1. Величина коэффициента соответствия платы Кс устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании в интервале в интервале от 0 до 1 (Методические указания, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016 года № 668/пр). При этом коэффициент соответствия может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих на территории муниципального образования, так и дифференцированным 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.

5.2. Учитывая социально-экономическое положение городского населения, проживающего на территории муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск», фактическое состояние муниципального жилого фонда, коэффициент соответствия принимается:

Кс - коэффициент соответствия платы для населения, проживающего на территории муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск».

**6. Порядок внесения платы за наем**

6.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма и (или) договора найма жилого помещения.

6.2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором. Платежные документы представляются нанимателю уполномоченной собственником жилого помещения организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

6.3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносит плату за наем жилого помещения в расчетный центр организации, уполномоченной собственником жилого помещения собирать плату за наем.

6.4. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой [ставки](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=12453&rnd=235642.271705067&dst=100002&fld=134) 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. 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.

**7. Поступление и использование средств**

7.1. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, перечисляются организацией, уполномоченной собственником жилого помещения собирать с населения плату за наем, в бюджет муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» ежемесячно, не позднее 30 числа следующего за отчетным месяцем.

7.2. Денежные средства, являющиеся неналоговыми доходами бюджета, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наём, и зачисляются администрацией в бюджет по коду: 342 111 09045130000 120

«Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности городских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)».

7.3. Главным администратором неналоговых доходов бюджета в отношении поступления платы за наём жилого помещения является администрация муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск».

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.

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

8.1. Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений с 1 января 2018 года.

1. Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем)

- 51 руб.76 коп. в месяц за кв.м общей площади. (Н)

2. Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением - отдельная квартира, площадью 86,1 кв. (Ц)

3. Коэффициент соответствия платы - 0,15 (Кс)

4. Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в нижеследующей таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование  коэффициента | Жилое помещение, для которого определяется плата за наем | Значение показателя (выбираем из таб. №1) |
| Показатели качества жилого помещения | | |
| К1 | Материал стен: -кирпичные |  |
|  | Год постройки: |  |
|  | Жилые дома периода постройки с 1986 г. | 1,1 |
| Показатели благоустройства жилого помещения | | |
| К2 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства | 1,0 |
| Показатели месторасположения | | |
| К3 | Дома, расположенные на территории муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» | 1,0 |

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

Kj = (1,1+ 1,0 +1,0) / 3 = 1,03

Плата за наем определяется по следующей формуле:

Пч = Нб \* Kj \* Кс \* Ц;

П =51,76\*1,03\*0,15 = 8,00 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Справочно: в соответствии Постановлением Правительства Калининградской области от 24.05.2017 г. № 261 «О максимальном размере платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Калининградской области» установлен максимальный размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения жилищного фонда социального использования для Светлогорского района в размере 209,90 руб. кв. м (при отсутствии укомплектования имуществом наймодателя.

Плата за найм жилого помещения площадью 86,1 кв. м равна:

8,00 руб. ( за 1 кв.м) \* 86,1 кв.м = 688,80 рублей в месяц.

**Приложение№2**

**к решению городского Совета депутатов**

**муниципального образования «Город Светлогорск»**

**от «15» декабря 2017 года №65**

**Параметры оценки потребительских свойств жилья**

**и значения коэффициентов по параметрам**

1.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 муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск».

2. 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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициент | Потребительские свойства | Значение коэффициента |
| Показатели качества жилого помещения К1 | | |
| К1(ст) | **Материал стен:** |  |
|  | -кирпичные, каменные, монолитные | 1,1 |
|  | -блочные, панельные | 1,0 |
|  | -деревянные, смешанные | 0,9 |
| К1 (год п.) | **Год постройки:** |  |
|  | жилые дома довоенной постройки и постройки 1945-1965 гг. | 0,9 |
|  | жилые дома периода постройки 1966-1985 гг. | 1,0 |
|  | жилые дома периода постройки с 1986 г. | 1,1 |
| Показатели благоустройства жилого помещения – К2 | | |
| К2 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства:  -наличие в доме инженерных систем, позволяющих предоставлять услуги горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления. | 1,0 |
| К2 | Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства (отсутствие в наемном доме социального использования одной или нескольких инженерных систем, позволяющих предоставлять услуги горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления),  и общежития. | 0,9 |
| К2 | Жилые дома без удобств, неблагоустроенные. | 0,8 |
| Показатели месторасположения – К3 | | |
| К3 | Территории муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» | 1,0 |

**Приложение№3**

**к решению городского Совета депутатов**

**муниципального образования «Город Светлогорск»**

**от «15» декабря 2017 года №65**

**Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем)**

**для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда**

**муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск»**

1. Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» составляет в размере **51 рублей 76 копеек** в месяц за 1 кв. м. занимаемой общей площади жилого помещения.

(Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области за 2 квартал 2017 года составила 51 760 рублей за 1 кв. метр).

2. Коэффициент соответствия.

2.1. Коэффициент соответствия платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» применяется соответственно:

Кс - коэффициент соответствия платы для населения, проживающего на территории МО городское поселение «Город Светлогорск» – 0,15

2.2. Установить величину коэффициента соответствия платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в размере «0»:

- для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

- для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения, являющихся инвалидами I , II группы, а также семьи, имеющие детей - инвалидов.