**Совет депутатов ПЕРВОМАЙСКОГО СЕЛЬСКОГО поселения**

**ШУМЯЧСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**от 30. 05. 2023 г. № 16**

c. Первомайский

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для  нанимателей жилых помещений жилищного фонда Первомайского  сельского поселения Шумячского  района Смоленской области |

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, приказом 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», Уставом Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области, Совет депутатов Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области. (Приложение №1).

2. Установить базовый размер платы за пользование муниципальным жилым помещением (платы за наем) в размере 54,82 исходя из средней цены 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Смоленской области 54818 рубля.

3.Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования в печатном средстве массовой информации органов местного самоуправления Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области «Первомайский вестник».

Глава муниципального образования

Первомайского сельского поселения

Шумячского района Смоленской области С.В. Богрянцева

Приложение № 1 к решению Совета депутатов Первомайского сельского

поселения Шумячского района

Смоленской области

от 30.05.2023г. № 16

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области**

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 «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», Устава Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области и в целях создания единой системы установления, начисления платы за пользование жилыми помещениями (далее по тексту - платы за наём) жилищного фонда Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области (далее по тексту – поселение) по договорам найма жилого помещения (далее по тексту - договорам найма).

**1.Общие положения**

1.1. Настоящее положение определяет единые требования установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области.

1.2. Понятия и термины, используемые в настоящем положении, применяются в том значении, в каком они используются в соответствующих отраслях законодательства Российской Федерации.

1.3. Доходы, получаемые в виде платы за наём имущества, находящегося в муниципальной собственности поселения, являются неналоговыми доходами бюджета Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области(далее по тексту – неналоговые доходы бюджета поселения) и используются для формирования фонда капитального ремонта, реконструкции и модернизации муниципального жилищного фонда.

1.4. Главным администратором неналоговых доходов бюджета поселения в отношении поступления платы за наём жилого помещения является Администрация Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области (далее по тексту – Администрация).

Администрация осуществляет организацию начисления платы за наём, являющейся неналоговым источником дохода бюджета поселения, а также осуществляет контроль, за полнотой и своевременностью уплаты, учета, взыскания платы за наём, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей.

1.5. Администрация имеет право привлекать других лиц для осуществления приема платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области.

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

2.1. 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 жилищного фонда Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской областипо договорам найма жилого помещения.

2.3. Размер платы за наём жилого помещения жилищного фонда поселения устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.4. 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.

2.5. Размер платы за наём устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения и определяется исходя из занимаемой общей площади.

2.6. Расчет размера платы за наём жилого помещения жилищного фонда Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области производится в соответствии с настоящим Положением.

2.7. Плата рассчитывается за каждый полный период, равный календарному месяцу. При расчете платы за неполный период расчет производится пропорционально количеству календарных дней неполного периода.

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

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

3.1. Наниматели жилых помещений жилищного фонда Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области вносят плату за пользование жилым помещением наймодателю этого помещения с учетом условий указанных в пункте 1.5.

3.2. Начисление платы за наём производится наймодателем жилья, если Администрация Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области не привлекает других лиц для осуществления приема платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда Первомайского сельского поселения Шумячского района Смоленской области.

3.3. Плата за наём 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 в доход бюджета поселения.

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

3.6. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за наем жилого помещения (должники), уплачивают пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**4. Порядок расчета размера платы за наем жилого помещения**

4.1. Размер платы за наем j-ого жилого помещения определяется по формуле 1:

Формула 1

Пнj = Нб х Кjх Кс х Sj, где

Пнj - размер платы за наем j-ого жилого помещения;

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

Кс - коэффициент соответствия платы;

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

**5. Порядок расчета базового размера платы за наем жилого помещения**

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

Формула 2

НБ = СРс х 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена одного квадратного метра жилья на вторичном рынке жилья.

5.2. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Смоленской области, 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 Смоленской области используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Центральному федеральному округу.

Срок действия базового размера платы за наем жилого помещения (НБ) устанавливается на один год.

**6. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома**

6.1. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройства жилого помещения, месторасположение дома (Кj), определяется как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

Формула 3

base_1_206781_1

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

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

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

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

Коэффициент К1: качество жилого помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| **Потребительские качества жилого помещения** | **Значение К1** |
| Кирпичный, монолитный | 1,3 |
| Блочный крупнопанельный | 1,0 |
| Смешанный или деревянный | 0,8 |
| Коэффициент К2: благоустройство жилого помещения | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Группы домов** | **Благоустройство жилого помещения** | **Значение К2** |
| 1 | Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (централизованное отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) | 1,3 |
| 2 | Многоквартирные жилые дома, в которых отсутствует один из видов благоустройства | 1,0 |
| 3 | Многоквартирные и одноквартирные жилые дома, в которых отсутствуют два и более видов благоустройства | 0,8 |

Коэффициент К3: месторасположения дома

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N п/п** | **Группа** | **Значение К3** |
| 1. | Жилые дома, расположенные на территории, которые ближе к центру: ул. Советская д.7, д.8, д.9, д.19, пер. Советский д.12, д.14, ул. Гагарина д.4,д.5,д.7,д.9,д.11,д.12,д.13,д.14,д.15,д.16. | 1,3 |
| 2. | Жилые дома, расположенные на территории, которые менее удалены от центра: Ул. Ленина, ул. Никольская. | 1,0 |
| 3. | Жилые дома, расположенные на удаленной территории от центра: 2-й Никольский переулок, 3-й Никольский переулок, ул. Школьная. | 0,8 |

**7. Коэффициент соответствия платы**

7.1. Величина коэффициента соответствия платы Кс устанавливается исходя из социально-экономических условий в поселении, в интервале от [0;1]:

при износе более 70% - в размере 0,1;

при износе менее 70% - в размере 0,3;

для граждан, занимающих жилые помещения жилищного фонда поселения по договорам найма, признанные аварийными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации данный коэффициент равен 0.