

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПОНОМАРЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПОНОМАРЕВСКОГО РАЙОНА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**
четвертый созыв

РЕШЕНИЕ
РС - 35/4

28.03.2024

№ 130

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 муниципального образования Пономаревский сельсовет

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 муниципального образования Пономаревский сельсовет Пономаревского района Оренбургской области, Совет депутатов муниципального образования Пономаревский сельсовет РЕШИЛ:

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 муниципального образования Пономаревский сельсовет согласно приложения к настоящему решению.

2. Решение Совета депутатов № 133 от 26.02.2009 «Об утверждении Положений "О порядке и условиях найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Пономаревский сельсовет», о «Методике расчета размера платы за жилые помещения находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Пономаревский сельсовет» Пономаревского района Оренбургской области» признать утратившим силу.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную бюджетно-экономическую комиссию.

4. Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования и подлежит размещению на официальном сайте.

Председатель Совета депутатов



А.А. Толкачев

Глава МО Пономаревский сельсовет



М.В.Барышев

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 муниципального образования Пономаревский сельсовет

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, договорам найма жилого помещения в общежитии, либо договора найма жилого помещения маневренного фонда, находящихся в собственности муниципального образования Пономаревский сельсовет.

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 муниципального образования Пономаревский сельсовет.

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, договору найма жилого помещения в общежитии, либо договору найма жилого помещения маневренного фонда, находящегося в собственности муниципального образования Пономаревский сельсовет;

- 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 Пономаревский сельсовет.

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 Пономаревского района в порядке, установленном законом Оренбургской области от 23 ноября 2005 года N 2729/485-III-ОЗ "О порядке признания граждан малоимущими в целях предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма".

Основанием для освобождения от внесения платы за социальный наем является постановление администрации муниципального образования Пономаревский район 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:

$$П_{ij} = Нб * К_j * Кс * П_j, \text{ где}$$

$П_{ij}$ - размер платы за наем j-го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, договору найма жилого помещения в общежитии, либо договору найма жилого помещения маневренного фонда, находящихся в собственности муниципального образования Пономаревский сельсовет;

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

$Кс$ - коэффициент соответствия платы;

$П_j$ - 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 порядком 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 порядком 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
---	---	------

II. Базовый размер платы за наем жилого помещения (НБ)

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

$$\text{НБ} = \text{СРс} * 0,001, \text{ где}$$

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в Оренбургской 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 муниципального образования Пономаревский сельсовет среднюю стоимость 1 кв.м. считать применительно к квартирам среднего качества (типовые).

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

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 К1, характеризующий качество жилого помещения устанавливается в следующих размерах:

№ п/п	Категория зданий	Значение коэффициента К ₁
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 в 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:

с.Пономаревка - 1,1