**СОВЕТ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «МОГЗОНСКОЕ»**

**РЕШЕНИЕ**

**23 июля 2020 года                                                № 153**

**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 муниципального жилищного фонда городского поселения «Могзонское»**

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Методическими указаниями установления 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр, Федеральным законом от 6 октября 2003 года  № 131-ФЗ  «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом городского поселения «Могзонское», в целях определения размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда городского поселения «Могзонское», Совет депутатов городского поселения «Могзонское» **решил**:

1. Утвердить Положение об установлении размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения «Могзонское» согласно приложению 1.
2. Установить параметры оценки потребительских свойств жилья и значения коэффициентов по этим параметрам, согласно приложению 2.
3. Опубликовать (обнародовать) настоящее решение на официальном сайте муниципального района «Хилокский район» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу «Администрация городского поселения «Могзонское»».
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации городского поселения Чмир М.А.
5. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава городского поселения

«Могзонское» М.А.Чмир

Приложение 1

к Решению Совета

городского поселения

«Могзонское»

от июля 2020 №

**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 городского поселения «Могзонское»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке расчета 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 городского поселения «Могзонское» (далее - Положение) разработано в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства 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».

1.2. В настоящем Положении используются следующие понятия и термины:

- плата за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда - плата, входящая в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- качество жилого помещения - совокупность свойств (в том числе материал стен дома, год постройки), влияющих на размер платы за наем;

- базовый размер платы за наем жилого помещения - плата, определяемая как средняя цена 1 кв.м. жилья городского поселения «Могзонское» устанавливается решением Совета депутатов ежегодно;

- коэффициент соответствия платы - показатель, позволяющий отрегулировать баланс интересов между потребителем с целью недопущения превышения предельных индексов изменения платы и собственником жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения, собственника в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

- ставка платы за пользование жилым помещением (плата за наем) - размер платы, взимаемый за единицу общей площади жилого помещения.

Согласно ч. 3 ст. 155 Жилищного кодекса РФ плата за пользование жилым помещением (плата за наем) вносится нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда наймодателю соответствующего жилого помещения. Плата за найм является доходом собственника жилого помещения.

Согласно ст. 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации неналоговые доходы местных бюджетов формируются за счет доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности. Плата за пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, является неналоговым доходом бюджета и подлежит зачислению в бюджет городского поселения «Могзонское».

Плата за наем жилого помещения рассчитывается за каждый полный период, равный календарному месяцу.

При расчете платы за наем за неполный период (месяц) расчет производится пропорционально количеству календарных дней этого неполного периода (месяца).

1.3. Размер платы за наем жилья определяется дифференцированно, исходя из качества, благоустройства жилого помещения, месторасположения дома. В результате классификации и соотнесения с ней конкретного жилого дома жилищный фонд разбивается на группы, для которых устанавливаются коэффициенты к базовому размеру платы за наем (согласно таблице).

1.4. 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 определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

1.5. В соответствии с частью 5 статьи 156 Жилищного кодекса РФ при установлении размера платы за наем жилого помещения необходимо учитывать, что установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения, права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

1.6. Размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения «Могзонское» не может быть менее размера взноса на капитальный ремонт этого жилого помещения.

1.7. В случае если расчётная величина за пользование жилым помещением для нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного городского поселения «Могзонское» оказывается менее размера взноса на капитальный ремонт этого жилого помещения, размер платы устанавливается равным размеру взноса на капитальный ремонт.

2. Порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением

(платы за наем)

2.1. Определение размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) производится исходя из ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и площади жилого помещения.

2.2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле 1:

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj, где

Пнj - 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 городского поселения «Могзонское»;

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

Кс - коэффициент соответствия платы;

Пj - общая площадь жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда городского поселения «Могзонское» (кв. м).

2.3. Ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле 2:

Сн = Нбаз x Кср x Ксп,

где:

Сн - ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

Нбаз - базовый размер платы за наем жилого помещения - плата, определяемая как 1/1000 от средней цены 1 кв.м. на вторичном рынке жилья городского поселения «Могзонское», (определяется исходя из актуальных данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Забайкальскому краю, в Хилокском районе), устанавливается решением Совета городского поселения «Могзонское»;

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

Ксп - коэффициент соответствия платы, пересматривается Советом городского поселения.

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается для всех помещений муниципального жилищного фонда городского поселения «Могзонское» в размере: 0,22.

2.4. Коэффициент, характеризующий качество, благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

К1+К2+К3

Кср=

3

где:

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

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

КЗ - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

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

2.5. Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, определяется исходя из материала стен дома, года постройки, планировки жилого помещения и рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 4:

Км+Ксв

К1=

2

где:

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

Км - коэффициент, зависящий от материала стен;

Ксв - коэффициент, зависящий от срока ввода дома.

К2, Км, Ксв,- коэффициенты, указанные в Приложении 2

Справочно: источник Статистический сборник по Хилокскому району 2019г

Стоимость 1 м2 строительства МКД- 59159 рублей, индивидуальные – 20892 рубля

Стоимость 1 м2 вторичного жилья для расчета субсидии на приобретение жилья молодым семьям - 22630 рублей

59159+20892+22630=102681/3=34227

1/1000=34 рубля базовый размер платы за наем жилого помещения.

Приложение 2

к Решению Совета

городского поселения

«Могзонское»

от июля 2020 №

**Параметры оценки потребительских свойств жилья**

**и значения коэффициентов по параметрам**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффи | Потребительские свойства | Значение |
| циент |  | коэффициента |
| Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения (К1) | | |
|  | Материал стен: |  |
| Км | - кирпичный, каменный, крупнопанельный; | 1,0 |
|  | - смешанный или деревянный | 0,8 |
|  |  |  |
| Ксв | Сроки ввода домов: |  |
| - с 2000 года | 1,2 |
| - до 2000 года | 0,3 |
|  |  |
| Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения (К2) | | |
|  | Благоустройство жилого помещения: |  |
| К2 | - все виды благоустройства: наличие услуг | 1,3 |
|  | холодного, горячего водоснабжения, |  |
|  | централизованного водоотведения, |  |
|  | отопления (за исключением печного), |  |
|  | электроснабжения; |  |
|  | - отсутствие одного вида благоустройства; | 1,0 |
|  | - отсутствие более одного вида |  |
|  | благоустройства | 0,8 |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома (К3) | | |
| К3 | Для всех жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения «Могзонское» | 1,0 |