**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**КРАСНОСЕЛЬСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ЧАНОВСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

04.04.2024 № 22-па

Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда и плату за коммунальные услуги Красносельского сельсовета

Чановского района Новосибирской области

В соответствии со статьей 154,156 Жилищным кодексом Российской Федерации, статьей 66 частью 2 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 года №668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за использование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», администрация Красносельского сельсовета Чановского района Новосибирской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда и плату за коммунальные услуги Красносельского сельсовета Чановского района Новосибирской области.
2. Опубликовать настоящее постановление в Информационном бюллетене Красносельского сельсовета и на официальном сайте администрации Красносельского сельсовета Чановского района Новосибирской области.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Красносельского сельсовета

Чановского района Новосибирской области А.И.Евдокимова

О.В.Чувашева

36271

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации Красносельского сельсовета

Чановского района

Новосибирской области

От 04.04.2024 № 22-па

**Положение**

**о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда и плату за коммунальные услуги Красносельского сельсовета Чановского района Новосибирской области**

Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилого помещения муниципального жилищного фонда Красносельского сельсовета Чановского района Новосибирской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Методическими указаниями 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, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр.

**1.Общие положения**

Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

1) Плата за наем - плата за пользование жилым помещением, находящимся в муниципальном жилищном фонде Красносельского сельсовета Чановского района Новосибирской области.

2) Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Красносельского сельсовета Чановского района Новосибирской области.

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

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.

2.3. В соответствии со ст.156 Жилищного Кодекса РФ, граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

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

2.5. Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения Красносельского сельсовета Чановского района Новосибирской области на срок не менее одного календарного года.

2.6. В соответствии с п.4 статьи 156 Жилищного Кодекса РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.7. Размер платы пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по следующей формуле:

**Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj, где**

Пнj - размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

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 государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

**3. Базовый размер платы за наем жилого помещения**

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

**НБ = СРс \* 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.

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

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:

, 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 месторасположение дома

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

4.4. При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие качество, благоустройство жилого помещения, и месторасположение:

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициенты | Потребительские свойства | Значение коэффициента |
| **Показатели качества жилого помещения** | | |
| К1 | Материал стен: |  |
|  | -кирпичные, каменные, монолитные | 1,1 |
|  | -крупнопанельные, блочные | 1,0 |
|  | -деревянные, шлаколитые | 0,8 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** | | |
| К2 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 1,0 |
|  | Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, общежития | 0,9 |
|  | Жилые дома без удобств, неканализируемые | 0,8 |
| **Показатели месторасположения** | | |
| К3 | с. Красноселье | 0,8 |
|  | с.Красное | 0,8 |
|  | п.Малый Тебис | 0,8 |
|  | п.Тайский | 0,8 |
|  | д.Север | 0,8 |

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

**5. Коэффициент соответствия платы**

5.1. 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.

5.2 . 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-для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, являющиеся инвалидами 1 и 2 группы, а также семьи, имеющие детей – инвалидов.

0,10 - для прочих категорий граждан.

**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 десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором. Платежные документы представляются нанимателю уполномоченной собственником жилого помещения организацией не позднее третьего 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.

**7. Поступление и целевое использование средств**

7.1. Начисление и сбор платы за наем осуществляется организацией, уполномоченной собственником жилого помещения собирать с населения плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

**8. 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

1. 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: |  |
| -деревянные, шлаколитые | 0,8 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** | | |
| К2 | Жилые дома без удобств, неканализируемые | 0,8 |
| **Показатели месторасположения** | | |
| К3 | с. Красноселье | 0,8 |
|  |  |  |

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

Кj = 0,8+0,8+1,0= **0,87**

3

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj

**9.Плата за коммунальные услуги**

При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального [ремонта](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/f696f80a5c213c8895679b3ca9b3d0899307910e/#dst203) сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.