**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ БАЖИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**МАСЛЯНИНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

пятого созыва

РЕШЕНИЕ

( тридцатая сессия)

от 27 декабря 2019 года № 11

 В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области,

Совет депутатов Бажинского сельсовета РЕШИЛ:

 1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилого фонда Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области согласно приложению.

 2. Опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании «Бажинский Вестник» и разместить на официальном сайте администрации Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области.

 3. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2020 года.

 4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области Москвичеву Е.В.

Председатель Совета депутатов

Бажинского сельсовета

Маслянинского района

Новосибирской области Т.Г.Батехина

И.о. главы Бажинского сельсовета

Маслянинского района

Новосибирской области О.В.Петрова

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

Решением 30-й сессии Совета депутатов

Бажинского сельсовета Маслянинского района

Новосибирской области

от 27.12. 2019 № 11

Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилого фонда Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области

 Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещение (платы за наем) муниципального жилого фонда Бажинского сельсовета Маслянинского 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 жилом фонде Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области.

 2) Муниципальный жилой фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области

II. Порядок определения размера платы за наем

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

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

 2.3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

 2.4. Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения муниципального жилого фонда Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области на срок не менее одного года.

 2.5. В соответствии с п. 4 Жилищного Кодекса РФ размер платы за пользование жилым помещение (платы за наем) муниципального жилого фонда Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

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

 Формула 1

 ПHj = Hб \* Кj \* Кс \* Пj, где

 ПHj – размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения муниципального жилого фонда;

 Hб – 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 найма жилого помещения муниципального жилого фонда.

III. Базовый размер платы за наем жилого помещения

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

Формула 2

 НБ = СРс \* 0,001, где

 НБ – базовый размер платы за наем жилого помещения;

 СРс – средняя цена 1 кв.м. на в первичном рынке жилья в Маслянинском районе, в котором находится жилое помещение муниципального жилого фонда, предоставляемое по договорам найма жилых помещений.

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

 3.3. Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) на 3 квартал 2018 г. составляет 47,6 руб. за 1 квадратный метр занимаемой общей площади:

 НБ = 47608,52 \* 0,001 = 47,6 руб. за 1 кв.м.

47608,52 руб. – средняя цена 1 кв.м. на первичном рынке жилья по Новосибирской области в 3 квартале 2018 года (на конец квартала) по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области (Новосибирскстат)

IV. 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 каксредневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

 Формула 3

 Кj = (К1 + К2 + К3)/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 учитывающий месторасположение дома.

 Значение показателей К1-К3 оцениваются в интервале (08; 1,3).

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициенты | Потребительские свойства | Значение коэффициента |
| Показатели качества жилого помещения |
| К1 | Материал стен |  |
|  | - кирпичные, каменные, монолитные | 1,1 |
|  | - крупнопанельные, блочные | 1,0 |
|  | - деревянные смешанные | 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 | 0,9 |
|  | Жилые дома без удобств, неканализируемые | 0,8 |
| Показатели месторасположения |
| К3 | р.п. Маслянино | 1 |
|  | Прочие населенные пункты Маслянинского района Новосибирской области | 0,8 |

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

V. 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).

 Коэффициент соответствия платы Кс установлен единый для всех граждан, проживающих в жилых помещениях муниципального жилого фонда Маслянинского района Новосибирской области в размере 0,1.

VI. Порядок внесения платы за наем

 6.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения 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.

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

VII. Поступление и целевое использование средств

 7.1. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, перечисляются в бюджет Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области.

 7.2. Средства, полученные от уплаты населением за наем жилых помещений, используются по целевому назначению на реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт, техническую инвентаризацию и паспортизацию жилых помещений, а также на оплату минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, находящегося в собственности Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пример

 расчета платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения муниципального жилого фонда Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области

 Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения муниципального жилого фонда Бажинского сельсовета Маслянинского района Новосибирской области

(квартира площадью 45,7 кв.м. по адресу НСО, Маслянинский район, р.п. Маслянино, ул.Садовая 130Б кВ.1.

 1. Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) 47,6 руб. в месяц за 1 кв.м. общей площади (Hб)

 2. Показатели качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициенты | Потребительские свойства | Значение коэффициента |
| Показатели качества жилого помещения |
| К1 | Материал стен |  |
|  | - кирпичные, каменные, монолитные | 1,1 |
| Показатели благоустройства жилого помещения |
| К2 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 1,0 |
| Показатели месторасположения |
| К3 | р.п. Маслянино | 1,0 |

К1 – коэффициент, характеризующий качество и благоустройств жилого помещения, месторасположение дома:

жилого помещения

 Кj = 1,1+1+1/ 3 = 1,03

 3. Коэффициент соответствия платы - 0,1 (Кс);

 4. Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением площадью 45,7 кв.м (Пj).

Плата за наем определяется по следующей формуле:

ПHj = Hб \* Кj\* Кс \* Пj

ПHj = 47,6\*1,03\*0,1= за 1 кв.м. 4,90 руб.

Плата за наем равна 4,90 руб. за 1 кв.м. \* 45,7 кв.м. = 223,93 руб.