|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

CМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

МОНАСТЫРЩИНСКИЙ ОКРУЖНОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

Р Е Ш Е Н И Е

от 19 декабря 2024 года № 100

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области |

## В соответствии с 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», Монастырщинский окружной Совет депутатов

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области (прилагается).

2. Установить базовый размер платы за пользование муниципальным жилым помещением (платы за наем) в размере 75,11 рубля, исходя из средней цены 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Смоленской области 75117,0 рубля.

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Наша жизнь»-Монастырщина» и разместить на официальном сайте Администрации муниципального образования «Монастырщинский район» Смоленской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2025 года.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава муниципального образования«Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области  **В.Б. Титов** |  Председатель Монастырщинского окружного Совета депутатов   **П.А. Счастливый** |

Приложение

к решению Монастырщинского окружного Совета депутатов

от 19.12.2024г. №100

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» 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» в целях создания единой системы установления, начисления платы за пользование жилыми помещениями (далее по тексту – платы за наём) жилищного фонда муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области 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 муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» 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 муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области, являются неналоговыми доходами бюджета муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области (далее – неналоговые доходы бюджета муниципального округа) и используются для формирования фонда капитального ремонта, реконструкции и модернизации муниципального жилищного фонда.

1.4. Главным администратором неналоговых доходов бюджета муниципального округа в отношении поступления платы за наём жилого помещения является Администрация муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области (далее – Администрация).

Администрация осуществляет организацию начисления доходов от платы за наём, являющейся неналоговым источником дохода бюджета муниципального округа, а также осуществляет контроль за полнотой и своевременностью уплаты этих доходов.

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 Монастырщинского муниципального округа по договорам найма жилого помещения.

2.3. Размер платы за наём жилого помещения жилищного фонда муниципального округа 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 Монастырщинского муниципального округа 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 муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области вносят плату за пользование жилым помещением в организацию, являющуюся агентом наймодателя жилых помещений жилищного фонда, в соответствии с агентским договором.

3.2. Начисление платы за наём производится Агентом.

3.3. Плата за наём вносится нанимателем жилого помещения Агенту ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

3.4. Внесенную нанимателем жилого помещения по договорам найма плату за наём жилого помещения, за вычетом агентского вознаграждения, предусмотренного агентским договором, Агент перечисляет в доход бюджета муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области.

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. Агент осуществляет контроль за полнотой и своевременностью уплаты платы за наём жилого помещения, взыскания платы за наём, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей.

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. Поступление и целевое использование средств

4.1. Денежные средства, являющиеся неналоговыми доходами бюджета муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наём, зачисляются в бюджет муниципального округа.

5. Порядок расчета размера платы за наем жилого помещения

5.1. 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;

К j- 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).

6. Порядок расчета базового размера платы за наем жилого помещения

6.1. 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.

6.2. 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.

7. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома

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

Формула 3



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; 1,3]:

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

Коэффициент К1: качество жилого помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| Потребительские качества жилого помещения | Значение коэффициента |
| Кирпичный, монолитный |  |
| Блочный крупнопанельный |  |
| Смешанный или деревянный |  |
| Коэффициент К2: благоустройство жилого помещения |

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

Коэффициент К3: месторасположения дома

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Группа | Значение К3 |
| 1. | Жилые дома, расположенные на территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Указать адреса домов) |  |
| 2. | Жилые дома, расположенные на территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Указать адреса домов) |  |
| 3. | Жилые дома, расположенные на территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Указать адреса домов) |  |

8. Коэффициент соответствия платы

*Вариант 1:*

8.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается исходя из социально-экономических условий в муниципальном округе, в интервале от [0;1], в размере \_\_\_\_.

Кс устанавливается единым для всех граждан, проживающих в жилищном фонде поселения.

*Вариант 2:*

*8.1. Величина коэффициента соответствия платы Кс устанавливается исходя из социально-экономических условий в муниципальном округе, 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 муниципального округа по договорам найма, признанные аварийными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации данный коэффициент равен 0.*