|  |
| --- |
|  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  | **\_\_\_\_\_\_** |  |

**Об утверждении Положения**

**о порядке установления 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**

**Сланцевского муниципального района и**

**Сланцевского городского поселения.**

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, со 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, в целях приведения муниципальных правовых актов в соответствие с действующим законодательством, администрация Сланцевского муниципального районап о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке установления 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 **Сланцевского муниципального района и Сланцевского городского поселения.**

2. Признать утратившими силу постановления администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области:

- от 02.02.2017 № 134-п «Об утверждении положения о расчете 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 **Сланцевского муниципального района и Сланцевского городского поселения»;**

**- от 03.02.2017 № 139-п «Об установлении базового 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 Сланцевского муниципального района и Сланцевского городского поселения»;**

**- от 16.03.2017 № 335-п «О внесении изменений и дополнений в Положение о расчете 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 Сланцевского муниципального района и Сланцевского городского поселения, утвержденное постановлением администрации Сланцевского муниципального района от 02.02.2017 № 134-п».**

3. Опубликовать постановление в газете «Знамя труда» и разместить на сайте администрации Сланцевского муниципального района Ленинградской области.

4. Постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации — председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Никифорчин Н.А.

И.о. главы администрации

муниципального образования Чистова М.Б.

Приложение

к постановлению администрации

Сланцевского муниципального района

от \_\_.\_\_.2019 г. № \_\_\_-п

**Положение о порядке установления 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 Сланцевского муниципального района и Сланцевского городского поселения.**

 Положение о порядке установления 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 **Сланцевского муниципального района и Сланцевского городского поселения** (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 муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области и муниципального образования Сланцевское городское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области.

2) Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Сланцевский муниципальный район Ленинградской области и муниципальному образованию Сланцевское городское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области.

**II. 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 Российской Федерации граждане, признанные малоимущими и занимающие 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), 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. В соответствии с п.4 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.6. 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).

**III. 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 в Ленинградской области.

3.2. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

В случае отсутствия указанной информации по Ленинградской области используется средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Северо-Западному федеральному округу.

**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 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

4.3. 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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Условное обозначение | Параметры дифференциации | Значение коэффициента |
| Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения | К1(материл стен дома) | Кирпич, шлакоблоки | 1,2 |
| Ж/б панели | 1,1 |
| Дерево | 1,0 |
| Коэффициент,характеризующий благоустройство жилого помещения |  К2 | Дома со всеми видами коммунального обеспечения | 1,0 |
| Дома без одного вида коммунального обеспечения | 0,9 |
| Дома неблагоустроенного жилого фонда  | 0,8 |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома |  К3 | Сланцы | 1,05 |
| Лучки | 1,0 |
| Прочие населенные пункты муниципального образования Сланцевское городское поселение | 0,9 |

Примечание: под всеми видами благоустройства понимается наличие централизованного холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (централизованного теплоснабжения или отопление природным газом), горячего водоснабжения (централизованного), централизованного газоснабжения и электроснабжения.

**V. Коэффициент соответствия платы**

5.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается 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:

Кс=0,125

**VI.** **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) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем ) – 52,10 руб. в месяц за 1 кв.м общей площади. (Нб)

2) Жилое помещение, для которого определятся плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира , площадью 48,8 кв. (Пj )

3) Коэффициент соответствия платы - 0,125( Кс)

4) Показатели качества, благоустройства и месторасположения , используемые в

примере,

Наименование коэффициента: Жилое помещение, для которого определяется плата за наем. Значение показателя (выбираем из таблицы №1)

Показатели качества жилого помещения: К1 - Материал стен: дерево - 1,0

Показатели благоустройства жилого помещения: К2 — Дома неблагоустроенного жилого фонда - 0,8

Показатели месторасположения К3: прочие населенные пункты муниципального образования Сланцевское городское поселение — 0,9

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома; Кj= (1,0+0,8+0,9) / 3= 0,9

Плата за наем Пнj

определяется по следующей формуле:

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj

Пнj =52,10\*0,125\*0,9 =5,86 руб за 1 кв.м.

Плата за найм равна 5,86 руб за 1 кв.м \*48,8 кв.м= 285,97 рублей в месяц.