****

**СЫЧЕВСКАЯ ОКРУЖНАЯ ДУМА**

# **РЕШЕНИЕ**

от 14 января 2025 года № 2

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

Руководствуясь 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», Сычевская окружная Дума

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда муниципального образования «Сычевский муниципальный округ» Смоленской области согласно приложению №1.
2. Установить базовый размер платы за пользование муниципальным жилым помещением (платы за наем) по видам благоустройства исходя из средней цены 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Смоленской области 67629 рублей согласно приложению №2.
3. Признать утратившими силу:

3.1. Решение Совета депутатов Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области от 12 декабря 2022 года № 39 «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области»;

3.2. Решение Совета депутатов Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области от 30 июля 2024 года № 19 «О внесении изменений в решение Совета депутатов Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области от 12.12.2022 № 39 «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области».

4. Настоящее решение вступает со дня принятия и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 января 2025 года.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Председатель Сычевской окружной Думы Е.А.Трофимова |  | Глава муниципального образования «Сычевский муниципальный округ» Смоленской области Т.П.Васильева |
|   |  |   |

Приложение № 1

 к решению Сычевской окружной Думы

 от14 января 2025года № 2

Положение

о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением

(платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда муниципального образования «Сычевский муниципальный округ»

Смоленской области

**1.Общие положения**

1.1. 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», и в целях создания единой системы установления, начисления платы за пользование жилыми помещениями (далее по тексту - платы за наём) жилищного фонда муниципального образования «Сычевский муниципальный округ» Смоленской области(далее по тексту – округ)по договорам найма жилого помещения (далее по тексту - договорам найма).

1.2. Настоящее положение определяет единые требования установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда округа.

1.3. Понятия и термины, используемые в настоящем положении, применяются в том значении, в каком они используются в соответствующих отраслях законодательства Российской Федерации.

1.4. Доходы, получаемые в виде платы за наём имущества, находящегося в муниципальной собственности округа, являются неналоговыми доходами бюджета муниципального образования «Сычевский муниципальный округ» Смоленской области(далее по тексту – неналоговые доходы бюджета округа) и используются для формирования фонда капитального ремонта, реконструкции и модернизации муниципального жилищного фонда.

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

Организация, уполномоченная Администрацией осуществляет начисление платы за наём, а также осуществляет контроль за полнотой и своевременностью уплаты, учета, взыскания платы за наём, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей.

**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 округа по договорам социального найма жилого помещения.

2.3. Размер платы за наём жилого помещения жилищного фонда 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 муниципального образования 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 поселения вносят плату за пользование жилым помещением уполномоченной собственником жилого помещения организации.

3.2. Начисление платы за наём жилья производится уполномоченной собственником жилого помещения организацией.

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

3.4. Наниматель жилого помещения по договорам найма вносит плату за наём жилого помещения в расчетный центр организации, уполномоченной собственником жилого помещения собирать плату за наем.

3.5. Граждане, признанные в законодательном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения жилищного фонда округа по договорам найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наём).

3.6. 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 округа, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наём, перечисляются организацией, уполномоченной собственником жилого помещения в бюджет 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;

Кj- 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 поформуле 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 | 1,1 |
| Блочный крупнопанельный | 1,0 |
| Смешанный или деревянный | 0,9 |

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) | 1,0 |
| 2 | Многоквартирные жилые дома, в которых отсутствует один из видов благоустройства | 0,9 |
| 3 | Многоквартирные и одноквартирные жилые дома, в которых отсутствуют два и более видов благоустройства | 0,8 |

Коэффициент К3: месторасположения дома

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N п/п** | **Группа** | **Значение К3** |
| 1 | Жилые дома, расположенные на территории г. Сычевка  | 1,0 |
| 2 |  Жилые дома, расположенные на территории иных населенных пунктов | 0,8 |

**8. Коэффициент соответствия платы**

8.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается исходя из социально-экономических условий в поселении, в интервале от [0;1], в размере 0,02.

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

 Приложение № 2

 к решению Сычевской окружной Думы

 от14 января 2025 г № 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Благоустройство жилого помещения** | **Базовый размер платы за наем за 1 кв.м., руб.** |
| 1 | Жилое помещение с повышенной комфортностью (г. Сычевка) | 1,24 |
| 2 | Жилое помещение с удобствами (г. Сычевка) | 1,17 |
| 3 | Жилое помещение с частичными удобствами (г. Сычевка)  | 1,12 |
| 4 | Жилое помещение без удобств (г. Сычевка) | 1,08 |
| 5 | Жилое помещение без удобств (иные населенные пункты) | 0,83 |