СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«НОВОТОРЪЯЛЬСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН»

Р Е Ш Е Н И Е

Двадцать восьмая сессия № 180

шестого созыва 28 декабря 2016 года

Об утверждении Положения о порядке установления размера платы

за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования
«Новоторъяльский муниципальный район»

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации,
с Федеральным законом от 06 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Методическими указаниями по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02 декабря 1996 г.
№17-152, Уставом муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район»

Собрание депутатов муниципального образования

«Новоторъяльский муниципальный район»

Р Е Ш А Е Т:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район» (далее - Положение).

 2. Утвердить базовую ставку платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район» с 01 января 2017 года в размере 13 рублей 89 копеек в месяц за 1 квадратный метр согласно расчету, приведенному в приложении № 1 к настоящему решению.

1. Утвердить корректирующие коэффициенты капитальности и корректирующие коэффициенты аварийности жилых зданий муниципального жилищного фонда муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район» согласно приложению № 2 к настоящему решению.
2. Утвердить размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район» согласно приложению № 3 к настоящему решению.

 5. Опубликовать настоящее решение в Новоторъяльской районной газете
«Ялысе увер» - «Сельская новь» и разместить на официальном сайте муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район» [http://toryal.ru](http://toryal.ru/).

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету, налогам, собственности и инвестициям.

Глава муниципального образования

«Новоторъяльский муниципальный район»,

Председатель Собрания депутатов Е.В.Небогатиков

УТВЕРЖДЕНО

решением Собрания депутатов

 муниципального образования

«Новоторъяльский муниципальный район»

от 28 декабря 2016 г. № \_\_\_\_

**Положение о порядке установления размера платы за пользование**

**жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район»**

1. **Общие положения**

Настоящее Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения жилищного фонда муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район» (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Методическими указаниями по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02 декабря 1996 г. № 17-152, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и определяет основные принципы и методы установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), находящимся в муниципальном жилищном фонде муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район».

Плата за наем жилого помещения - это плата, взимаемая собственником (либо уполномоченной организацией) жилья с нанимателей жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, найма жилого помещения или найма специализированного жилого помещения.

Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на реконструкцию, модернизацию и строительство нового жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договорам социального найма, найма жилого помещения или найма специализированного жилого помещения.

Величина ставки платы за наем жилого помещения зависит от балансовой стоимости, потребительских свойств жилых домов (процента износа здания и материала стен здания).

1. **Порядок расчета базовой ставки платы за наем жилого помещения**

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, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения.

2.3. Размер платы за пользование жилыми помещениями определяется на основе базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и исходя из размера занимаемой нанимателем общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения с применением корректирующих коэффициентов капитальности и аварийности жилого здания, устанавливаемых собственником жилищного фонда.

2.4. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается не менее чем на один год.

2.5. Определение базовой ставки за пользование жилым помещением
(платы за наем) 1 кв. м жилого помещения производится исходя из определения отчислений на полное восстановление муниципального жилищного фонда.

2.6. При расчете базовой ставки платы за наем жилого помещения используются классификация жилых зданий по группам и величина соответствующих норм амортизационных отчислений, которые приведены в единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Жилищный фонд подразделяется на группы по капитальности жилых зданий:

1 группа - жилые здания кирпичные и из штучных бетонных блоков;

2 группа - жилые здания блочные, панельные, железобетонные;

3 группа - жилые здания смешанные, деревянные рубленные или брусчатые;

4 группа - жилые здания сборно-щитовые, каркасно-засыпные, каркасно-панельные с многослойными стеновыми панелями и другие.

В каждой группе зданий по капитальности определяется норматив отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади жилого здания в месяц. Данная величина определяется по формуле:

Ai = (Бi x Ni) / (12 x 100), где:

Аi - средний размер ежемесячных амортизационных отчислений на полное восстановление жилищного фонда по отдельным группам капитальности жилых зданий в расчете на 1 кв. м общей площади (в рублях);

Бi - балансовая восстановительная стоимость 1 кв. м общей площади в каждой группе жилых зданий по капитальности в действующих ценах (в рублях);

Ni - годовая норма амортизационных отчислений (в процентах) на полное восстановление зданий по каждой группе капитальности составляет:

1 группа - 0,8 процента;

2 группа - 1,0 процента;

3 группа - 2,0 процента;

4 группа - 3,3 процента.

Балансовая восстановительная стоимость 1 кв. м общей площади в каждой группе жилых зданий по капитальности в действующих ценах (Бi) определяется по формуле:

Бi = Бi (общ) / Si (общ), где:

Бi (общ) - балансовая восстановительная стоимость общей площади в каждой группе жилых зданий по капитальности в действующих ценах;

Si (общ) - общая площадь жилых зданий в каждой группы капитальности.

2.7. Расчет базовой ставки платы за наем.

Базовая ставка платы за наем жилого помещения (НБ) определяется равной средневзвешенному размеру ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади муниципального жилищного фонда и рассчитывается по формуле:

НБ = (А1 x S1) + (А2 x S2) + (А3 х S3) + (А4 х S4) / S1 + S2 + S3 + S4, где:

НБ - базовая ставка платы за наем в расчете на 1 кв. м в месяц;

А1 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий кирпичных и из штучных бетонных блоков;

А2 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий блочных, панельных, железобетонных;

А3 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий смешанных, деревянных рубленных или брусчатых;

А4 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий сборно-щитовых, каркасно-засыпных, каркасно-панельных с многослойными стеновыми панелями и других;

S1, S2, S3, S4 - общая площадь жилых зданий каждой группы капитальности.

1. **Порядок расчета размера платы за наем жилого помещения**

3.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда определяется исходя из размера базовой ставки платы за наем, площади жилого помещения и с применением корректирующего коэффициента капитальности и корректирующего коэффициента аварийности жилого здания по формуле:

Н = НБ x КК х КА x S, где:

Н - размер платы за наем;

НБ - базовая ставка платы за наем;

КК - коэффициент капитальности жилых зданий;

КА - коэффициент аварийности жилых зданий (только для жилых домов, признанных аварийными);

S - общая площадь жилого помещения.

1. **Порядок внесения платы за наем**

4.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения.

4.2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором. Платежные документы представляются нанимателю собственником жилого помещения либо уполномоченной собственником не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

4.3. Наниматель жилого помещения по договорам социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда вносит плату за наем жилого помещения в расчетный центр организации, уполномоченной собственником жилого помещения взимать плату за наем, либо перечисляет в доход бюджета муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район» по реквизитам указанным в платежных документах.

4.4. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за наем жилого помещения (должники), 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.

1. **Поступление и целевое использование средств**

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

5.2. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, перечисляются в бюджет муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район» и используются по целевому назначению на реконструкцию, модернизацию и строительство нового жилищного фонда.

Приложение № 1

к решению Собрания депутатов

 муниципального образования

«Новоторъяльский муниципальный район»

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. № \_\_\_\_

**Расчет базовой ставки платы за пользование жилым помещением
(платы за наем) по договорам социального найма, найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район»**

1. Для определения средневзвешенного размера ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади муниципального жилищного фонда рассчитываем средний размер ежемесячных амортизационных отчислений на полное восстановление 1 кв. м по каждой группе капитальности:

1.1. Жилые здания кирпичные и из штучных бетонных блоков (общая площадь 387,03 кв. м, балансовая стоимость 1 кв. м 20025,13 руб.):

А1 = (20025,13 x 0,8) / (12 x 100) = 13,35 руб. на 1 кв. м.

1.2. Жилые здания блочные, панельные, железобетонные (общая площадь 33,8 кв. м, балансовая стоимость 1 кв. м 24148,40 руб.):

А2 = (24148,40 x 1,0) / (12 x 100) = 20,12 руб. на 1 кв. м.

1.3. Жилые здания смешанные, деревянные рубленные или брусчатые (общая площадь 0,00 кв. м, балансовая стоимость 1 кв. м 0,00 руб.):

А3 = (0,00 x 2,0) / (12 x 100) = 0,00 руб. на 1 кв. м.

1.4. Жилые здания сборно-щитовые, каркасно-засыпные, каркасно-панельные с многослойными стеновыми панелями и другие (общая площадь 0,00 кв. м, балансовая стоимость 1 кв. м 0,00 руб.):

А4 = (0,00 х 3,3) / (12 х 100) = 0,00 руб. на 1 кв. м.

2. Определяем базовую ставку платы за наем жилого помещения:

НБ = (13,35 х 387,03) + (20,12 х 33,8) + (0,00 х 00,0) + (0,00 х 0,00) / (387,03 + 33,8 + 00,0 + 0,00) = 13,89 руб. за 1 кв. м ежемесячно.

Приложение № 2

к решению Собрания депутатов

 муниципального образования

«Новоторъяльский муниципальный район»

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. № \_\_\_\_

**Размер корректирующих коэффициентов капитальности (КК) и корректирующих коэффициентов аварийности (КА) жилых зданий муниципального жилищного фонда муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N | Группы капитальности жилых зданий | Коэф. КК | Коэф. КА [<\*>](../../../../../../../user/AppData/Local/Temp/RLAW20639031_0_20141020_142718_53613.rtf#Par181) |
| 1 | Жилые здания кирпичные и из штучных бетонных блоков | 0,44 | 0,52 |
| 2 | Жилые здания блочные, панельные, железобетонные | 0,43 | 0,51 |

--------------------------------

<\*> Коэффициент аварийности (КА) применяется только для расчета платы за наем жилых помещений в жилых домах, признанных в установленном законодательством порядке аварийными. Для всех остальных домов его следует принимать равным 1.

Приложение № 3

к решению Собрания депутатов

 муниципального образования

«Новоторъяльский муниципальный район»

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. № \_\_\_\_

**Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем)**

**для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма,**

**найма жилого помещения и найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Новоторъяльский муниципальный район»
с 01 января 2017 года**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Группы капитальности жилых зданий | Ед. измерения | Размер платы | Размер платы для аварийного жилья |
| 1 | Жилые здания кирпичные и из штучных бетонных блоков | руб./кв. м в месяц | 6,11 | 3,17 |
| 2 | Жилые здания блочные, панельные, железобетонные | руб./кв. м в месяц | 5,97 | 3,04 |