



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
РУХАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ЕРШИЧСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е

от 12.12.2023 г.

№ 38

Об утверждении Положения о порядке
установления размера платы за пользование
жилым помещением (платы за наём)
для нанимателей жилых помещений
жилищного фонда муниципального образования
Руханского сельского поселения Ершичского района
Смоленской области

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ РУХАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ЕРШИЧСКОГО РАЙОНА 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», Уставом Руханского сельского поселения Ершичского района Смоленской области, Совет депутатов Руханского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда муниципального образования Руханского сельского поселения Ершичского района Смоленской области. (Приложение №1).

2. Установить базовый размер платы за пользование муниципальным жилым помещением (платы за наем) в размере 44,02 исходя из средней цены 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Смоленской области 44 017,33 рублей.

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в Ершичской районной газете «Нива» и размещению в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Администрации Руханского сельского поселения Ершичского района Смоленской области: <http://ruchansp.admin-smolensk.ru/>.

4. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2024 года, но не ранее дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования
Руханского сельского поселения
Ершичского района Смоленской области

М.В.Пядин

Приложение

к решению Совета депутатов
Руханского сельского поселения
Ершичского района Смоленской
области от 12.12.2023 г. №38

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда муниципального образования Руханского сельского поселения Ершичского района 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», Устава Руханского сельского поселения Ершичского района Смоленской области Смоленской области и в целях создания единой системы установления, начисления платы за пользование жилыми помещениями (далее по тексту - платы за наём) жилищного фонда муниципального образования Руханского сельского поселения Ершичского района Смоленской области (далее по тексту – поселение) 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 Руханского сельского поселения Ершичского района 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 поселения, являются неналоговыми доходами бюджета муниципального образования Руханского сельского поселения Ершичского района Смоленской области (далее по тексту – неналоговые доходы бюджета поселения) и используются для формирования фонда капитального ремонта, реконструкции и модернизации муниципального жилищного фонда.

1.4. Главным администратором неналоговых доходов бюджета поселения в отношении поступления платы за наём жилого помещения является Администрация Руханского сельского поселения Ершичского района Смоленской области (далее по тексту – Администрация).

Администрация осуществляет организацию начисления платы за наём, являющейся неналоговым источником дохода бюджета поселения, 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 муниципального образования Руханского сельского поселения Ершичского района Смоленской области по договорам найма жилого помещения.

2.3. Размер платы за наём жилого помещения жилищного фонда поселения 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 наймодателю этого помещения.

3.2. Начисление платы за наём производится наймодателем жилья.

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 доход бюджета поселения.

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. 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 поселения, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наём, зачисляются в бюджет поселения по коду

916 1 11 09045 10 0000 120: «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) (сумма платежа (перерасчеты и задолженность по соответствующему платежу)».

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

$$P_{nj} = N_6 \times K_j \times K_c \times S_j, \text{ где}$$

P_{nj} - размер платы за наем j -ого жилого помещения;

N_6 - базовый размер платы за наем жилого помещения;

K_j - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, месторасположение дома;

K_c - коэффициент соответствия платы;

S_j - 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

$$H_B = CP_c \times 0,001, \text{ где}$$

H_B - базовый размер платы за наем жилого помещения;

CP_c - 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)¹.

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 (H_B) 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 (K_j), определяется как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

Формула 3

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}$$

K_j - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Значения показателей $K_1 - K_3$ оцениваются в интервале $[0,8; 1,3]$:

7.2. Значения коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома²

Коэффициент K_1 : качество жилого помещения:

Потребительские качества жилого помещения ³	Значение коэффициента
Кирпичный, монолитный	1,2

¹<https://rosstat.gov.ru/>

² Число параметров оценки потребительских свойств жилья, значения коэффициентов по каждому из этих параметров определяются на усмотрение муниципального образования

³ Возможно установление иных групп

Блочный крупнопанельный	1,0
Смешанный или деревянный	0,8

Коэффициент К2: благоустройство жилого помещения

Группы домов	Благоустройство жилого помещения ⁴	
1	Многokвартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (централизованное отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение)	
2	Многokвартирные жилые дома, в которых отсутствует один из видов благоустройства	
3	Многokвартирные и одноквартирные жилые дома, в которых отсутствуют два и более видов благоустройства	0,8

Коэффициент К3: месторасположения дома

№ п/п	Группа	Значение К3
1.	Жилые дома, расположенные на территории муниципального образования Руханского сельского поселения Ершичского района Смоленской области	1,08

8. Коэффициент соответствия платы⁵

Вариант 1:

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

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

⁴ Возможно разделение в зависимости от иных видов благоустройства, например лифта, мусоропровод и т.п.

⁵ K_c может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании (Вариант 1), 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.