**Совет депутатов**

**муниципального образования**

**«Кузёмкинское сельское поселение»**

**Кингисеппского муниципального района**

**Ленинградской области четвертого созыва**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 24.08.2022г. № 227

Об утверждении Положения о порядке установления

размера платы за пользование жилым помещением

(платы за наем) и базового размера платы за пользование

жилым помещением (платы за наем) муниципального

жилищного фонда муниципального образования

«Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского

муниципального района Ленинградской области

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, совет депутатов муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наём) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области согласно приложению № 1.

2. Утвердить Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области с 01 сентября 2022г. согласно приложению № 2.

3. Настоящее решение вступает в силу с 01.09.2022 года.

4. Настоящее Решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

5. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по социальной политике, экологической безопасности и организационно-правовым вопросам.

Глава МО

«Кузёмкинское сельское поселение» Н.Н. Сапожникова

Приложение №1

к Решению Совета депутатов муниципального образования

«Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского

муниципального района Ленинградской области

от «24» августа 2022г. № 227

**Положение о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наём) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение»**

**Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.**

Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (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 «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

2) Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского 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 РФ 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), платы за содержание жилого помещения 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. Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области на срок не менее одного календарного года.

2.6. В соответствии с п.4 статьи 156 Жилищного Кодекса РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.7. 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 муниципальном образовании «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

3.2. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

**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) | Кирпичный, панельный | 1,0 |
| Древесина, шлакобетон и прочие | 0,9 |
| Коэффициент,  характеризующий благоустройство жилого помещения | К2 | Дома со всеми видами коммунального обеспечения | 1,0  0,9  0,8 |
| Дома без одного вида коммунального обеспечения |
| Дома неблагоустроенного жилого фонда |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома | К3 | д.Большое Кузёмкино | 1,0 |
| Прочие населенные пункты МО «Кузёмкинское сельское поселение» | 0,8 |

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

**V. Коэффициент соответствия платы**

5.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления 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:

0 - для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без

попечения родителей.

0 - для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по

договорам социального найма и договорам найма жилого помещения,

являющихся инвалидами I , II группы, а также семьи, имеющие детей-инвалидов.

0,20 - для прочих категорий граждан.

**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 с 1 сентября 2022 года.

1) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем ) – 98,23 руб. в месяц за 1 кв.м общей площади. (Нб)

2) Жилое помещение, для которого определятся плата за пользование жилым

помещением – отдельная квартира, площадью 43,2 кв. (Пj )

3) Коэффициент соответствия платы - 0,20 (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: кирпичный. Панельный - 1,0

Показатели благоустройства жилого помещения: К2 - Дома со всеми видами коммунального обеспечения - 1,0

Показатели месторасположения К3: д.Кузёмкино - 1

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

Плата за наем Пнj

определяется по следующей формуле:

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj

Пнj = 98,23 \* 0,20 \* 1,0 = 19,65 руб. за 1 кв.м.

Плата за найм равна 19,65 руб. за 1 кв.м \* 43,2 кв.м = 848,88 руб. в месяц.

Приложение № 2 к Решению Совета депутатов

муниципального образования

«Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского

муниципального района Ленинградской области

от «24» августа 2022г. № 227

**Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем)**

**муниципального жилищного фонда муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение»**

**Кингисеппского муниципального района Ленинградской области**

**с 1 сентября 2022 года**

В соответствии с Положением о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле и составляет с 01.09.2022 года 98,23 руб. за 1 квадратный метр занимаемой общей площади:

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, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

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

НБ = 98 229,00 \* 0,001 = 98 руб. 23 копейки за 1 кв.м.