

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА ОБОЯНИ**

**РЕШЕНИЕ**

**от 28.04.2023 г. Обоянь №180-6-РС**

**Об утверждении Порядка расчёта 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 муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области и установлении размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем)**

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса 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 жилых помещений муниципального жилищного фонда», Уставом муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области, Собрание депутатов города Обояни

**РЕШИЛО:**

1. Утвердить прилагаемый порядок расчёта 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 муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области (приложение №1).

2. Установить с 01.06.2023 базовый размер платы за наем жилого помещения (Нб) в размере 68,71 рубля за 1 кв. метр общей площади жилого помещения (площади жилого помещения, являющегося предметом договора социального найма или договора найма).

3. Установить с 01.06.2023 коэффициент соответствия платы (Кс) единым для всех граждан, проживающих в муниципальном образовании «город Обоянь» Обоянского района Курской области в размере 0,12.

4. Установить с 01.06.2023 размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании «город Обоянь» Обоянского района Курской области (приложение № 2).

5. Решение Собрания депутатов города Обояни от 28.04.2017 №245-5-РС «Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) с 1 июля 2017года» признать утратившим силу с 01.06.2023.

6. Настоящее решение обнародовать и разместить на официальном сайте муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области в телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Настоящее решение вступает в силу с 01.06.2023, но не ранее дня его обнародования.

Председатель Собрания депутатов

города Обояни В.Г. Миненкова

Врио Главы города Обояни Е. Ю. Бочарова

Приложение 1

к решению Собрания депутатов

города Обояни Обоянского района Курской области

от 28.04.2023 №180-6-РС

**Порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений и договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области.**

**1. Общие положения**

1.1. Порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области (далее- плата за наем) разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Методическими указаниями установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016г.№668/пр.

1.2. Плата за наем входит в структуру платы за жилое помещение и начисляется в качестве отдельного платежа.

1.3. Размер платы за наем определяется исходя из занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения и устанавливается в зависимости от качества, благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

1.4. В соответствии с ч.9 ст.156 Жилищного кодекса РФ граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма освобождаются от платы за наем.

**2. Расчет размера платы за наем жилого помещения**

2.1. Размер платы за наем жилого помещения (Пнj) определяется по **формуле 1**:

**Пнj=Нб\*Kj\*Kc\*Пj**, где

Пнj – размер платы за наем j-ого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

Нб – базовый размер платы за наем жилого помещения;

Kj – коэффициент характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Kc – 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.).

2.2. Коэффициент соответствия платы (Кс)

2.2.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается решением Собрания депутатов города Обояни исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, по договорам социального найма в интервале [0;1], по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в интервале [0;2]. При этом коэффициент соответствия платы 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 Курской области.

2.2.2. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента соответствия платы (Кс).

Величина коэффициента соответствия платы установлена исходя из социально-экономических условий муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области, в размере - 0,12.

**3. Базовый размер платы за наем жилого помещения**

3.1. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по **формуле 2**:

**HБ=CРс\*0,001**, где

HБ- базовый размер платы за наем жилого помещения;

3.2. CРс- средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Курской области, в которой находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений. 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 Курской области, используется средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Курской области.

Принять среднюю цену 1 кв.м.общей площади квартир на вторичном рынке жилья для всех типов квартир в муниципальном образовании «город Обоянь» Обоянского района Курской области по данным т[ерриториального органа Федеральной службы государственной статистики по Курской области](https://kurskstat.gks.ru/) в размере 68705 руб. (средняя цена1кв.м. общей площади для всех типов квартир на вторичном рынке жилья, по состоянию за 4 квартал 2022).

**HБ=68705\*0,001=68,71 руб./кв.м.**

**4. 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 (Кj).

4.2. Интегральное значение Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по **формуле 3**:

**Кj=(К1+К2+К3)/3**, где

Кj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения;

К2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 – коэффициент месторасположения дома.

4.3. Значения показателей К1 – К3 оценивается в интервале [0.8;1.3].

4.4. При определении размера платы за наем жилого помещения учитываются следующие коэффициенты, характеризующие качество, благоустройство жилого помещения и месторасположение, приведенные в таблице 2:

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициенты | Потребительские свойства | Значение  коэффициента |
| **Показатели качества жилого помещения** | | |
| К1 | Материал стен: |  |
| -кирпичные, каменные,  монолитные | 1,2 |
| -крупнопанельные, блочные | 1,0 |
| -деревянные, смешанные | 0,8 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** | | |
| К2 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 1,3 |
| Жилые дома, имеющие не все виды  благоустройства, общежития | 1,0 |
| Жилые дома без удобств, неканализируемые | 0,8 |
| **Показатели месторасположения** | | |
| К3 | г. Обоянь | 1,0 |

Конкретному жилому помещению соответствует лишь один из показателей качества, благоустройства жилого помещения, месторасположение дома.

**5. Порядок внесения платы за наем**

5.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма и (или) договора найма жилого помещения.

5.2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором. Платежные документы представляются нанимателю уполномоченной собственником жилого помещения организацией не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

5.3 Наниматель жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносит плату за наем жилого помещения в расчетный центр организации, уполномоченной собственником жилого помещения собирать плату за наем.

5.4. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ключевой ставки Банка России, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

**6. Пример расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений и договорам социального найма и договорам найма жилых помещений**

6.1 Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем ) по договорам и договорам социального найма жилых помещений с 01.06.2023.

1) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем ) - 68,71 руб. в месяц за 1 кв.м общей площади. (Нб )

2) Жилое помещение, для которого определятся плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира , площадью 45 кв. (Пj )

3) Коэффициент соответствия платы - 0,12 ( Кс)

4) Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере , приведены в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование  коэффициента | Жилое помещение, для которого  определяется плата за наем | Значение показателя  (выбираем из таблицы №2) |
| Показатели качества жилого помещения | | |
| К1 | Материал стен: |  |
| -крупнопанельные, блочные | 1,2 |
| Показатели благоустройства жилого помещения | | |
| К2 | Жилые дома, имеющие не все виды  благоустройства, общежития | 1,3 |
| Показатели месторасположения | | |
| К3 | г. Обоянь | 1,0 |

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

**Кj=(К1+К2+К3)/3**

Кj = (1,2+1,3+1,0)/3= 1,2

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

**Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj**

Пнj =68,71\*1,2\*0,12 =9,89 руб за 1 кв.м.

Плата за найм равна 9,89 руб за 1 кв.м \*45 кв.м= 445,05 рублей в месяц.

Приложение

к Порядку расчета размера платы за пользование жилыми помещениями для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области

**Расчет средневзвешенного значения (Kj) муниципального образования «город Обоянь» Обоянского района Курской области**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  по  п/п | Жилищный фонд по видам благоустройства | Коэффициент  качества жилого  помещения  К1 | Коэффициент  благоустройства  жилого  помещения  К2 | Коэффициент  место  расположения  жилого  помещения  К3 | Кj  (К1+К2+К3)/3 |
| 1 | Жилые здания с кирпичными, каменными, монолитными стенами  со всеми видами благоустройства\* | 1,2 | 1,3 | 1,0 | 1,2 |
| 2 | Жилые здания с кирпичными, каменными, монолитными стенами, имеющие не все виды благоустройства, общежития | 1,2 | 1,0 | 1,0 | 1,1 |
| 3 | Жилые здания с кирпичными, каменными, монолитными стенами, без удобств, неканализируемые | 1,2 | 0,8 | 1,0 | 1,0 |
| 4 | Жилые здания с крупнопанельными, блочными стенами, со всеми видами благоустройства\* | 1,0 | 1,2 | 1,0 | 1,1 |
| 5 | Жилые здания с крупнопанельными, блочными стенами, имеющие не все виды благоустройства, общежития | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 6 | Жилые здания с крупнопанельными, блочными стенами, без удобств, неканализируемые | 1,0 | 0,8 | 1,0 | 0,9 |
| 7 | Жилые здания с деревянными, смешанными стенами, со всеми видами благоустройства\* | 0,8 | 1,2 | 1,0 | 1,0 |
| 8 | Жилые здания с деревянными, смешанными стенами, имеющие не все виды благоустройства, общежития | 0,8 | 1,0 | 1,0 | 0,9 |
| 9 | Жилые здания с деревянными, смешанными стенами, без удобств, неканализируемые | 0,8 | 0,8 | 1,0 | 0,9 |

**\***централизованным или индивидуальным газовым отоплением, холодным и горячим водоснабжением (центральным или местным водонагревателем), с централизованным водоотведением, электроснабжением.

Приложение 2

к решению Собрания депутатов

города Обояни

Обоянского района Курской области

От 28.04.2023 №180-6-РС

**Размер платы**

**за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда с 01.06.2023 в муниципальном образовании «город Обоянь» Обоянского района Курской области**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  по  п/п | Жилищный фонд по видам благоустройства | Базовый  размер  платы за  наем  Нб | Коэффиц  иент,  характири  зующий  качество  и  благоустр  ойство  жилого  помещени  я  Кj | Коэффиц  иент  соответст  вия  платы  Кс | Размер платы  за наем  Пнj=Нб\*Кj\*Кс,  за 1 кв.м. |
| 1 | Жилые здания с кирпичными, каменными, монолитными стенами  со всеми видами благоустройства\* | 68,71 | 1,2 | 0,12 | 9,89 |
| 2 | Жилые здания с кирпичными, каменными, монолитными стенами, имеющие не все виды благоустройства, общежития | 68,71 | 1,1 | 0,12 | 9,07 |
| 3 | Жилые здания с кирпичными, каменными, монолитными стенами, без удобств, неканализируемые | 68,71 | 1,0 | 0,12 | 8,25 |
| 4 | Жилые здания с крупнопанельными, блочными стенами, со всеми видами благоустройства\* | 68,71 | 1,1 | 0,12 | 9,07 |
| 5 | Жилые здания с крупнопанельными, блочными стенами, имеющие не все виды благоустройства, общежития | 68,71 | 1,0 | 0,12 | 8,25 |
| 6 | Жилые здания с крупнопанельными, блочными стенами, без удобств, неканализируемые | 68,71 | 0,9 | 0,12 | 7,42 |
| 7 | Жилые здания с деревянными, смешанными стенами, со всеми видами благоустройства\* | 68,71 | 1,0 | 0,12 | 8,25 |
| 8 | Жилые здания с деревянными, смешанными стенами, имеющие не все виды благоустройства, общежития | 68,71 | 0,9 | 0,12 | 7,42 |
| 9 | Жилые здания с деревянными, смешанными стенами, без удобств, неканализируемые | 68,71 | 0,9 | 0,12 | 7,42 |

**\***централизованным или индивидуальным газовым отоплением, холодным и горячим водоснабжением (центральным или местным водонагревателем), с централизованным водоотведением, электроснабжением.