**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ИРКУТСКИЙ РАЙОН**

**ОЕКСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

от«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.                                                                               №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ (ПЛАТЫ ЗА НАЕМ) ДЛЯ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА И ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ОЕКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ, А ТАКЖЕ О ПОРЯДКЕ НАЧИСЛЕНИЯ ДАННОЙ ПЛАТЫ**

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, руководствуясь пунктами 3,5 статьи 6, статьями 52, 56, 57 Устава Оекского муниципального образования, Дума Оекского муниципального образования

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение об установлении размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда Оекского муниципального образования, а также о порядке начисления данной платы согласно приложению.

2. Признать утратившим силу решение Думы Оекского муниципального образования от 05.02.2007 года №16-82 Д/сп «Об  оплате за пользование жилым помещением по договорам социального найма».

3. Общему отделу администрации внести в оригинал решения Думы  Оекского муниципального образования от 05.02.2007 года №16-82 Д/сп  информацию о признании утратившим силу.

4. Опубликовать настоящее решение в информационном бюллетене «Вестник Оекского муниципального образования (официальная информация)» и на интернет-сайте [www.oek.su](http://www.oek.su/).

5. Контроль за исполнением данного решения возложить на:

- начальника финансово-экономического отдела администрации Оекского муниципального образования Жданову Е.А.;

- начальника отдела по управлению имуществом, ЖКХ, транспортом и связью администрации Оекского муниципального образования Куклину В.А.

*Глава Оекского муниципального образования О.А. Парфенов*

Приложение

к Решению Думы Оекского

муниципального образования

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г. №\_\_\_\_

**Положение о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Оекского муниципального образования, а также о порядке начисления данной платы**

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, пунктами 3,5 статьи 6, статьями 52, 56, 57 Устава Оекского муниципального образования, в целях создания единой системы установления, начисления платы за пользование жилыми помещениями (далее по тексту - платы за наем) по договорам социального найма и  договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее по тексту - договорам найма) Оекского муниципального образования (далее по тексту – Оекское МО).

**1.Общие положения**

1.1. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

**Наймодатель**– одна из сторон договора найма жилого помещения (собственник жилого помещения или уполномоченное собственником лицо), предоставляющая по договору найма другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользования для проживания в нем.

**Наймодатель по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Оекского МО** - администрация Оекского муниципального образования (далее по тексту – администрация (наймодатель)).

**Плата за наем** – плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Оекского МО, занимаемого по договору социального найма, по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее по тексту – жилые помещения).

**Муниципальный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Оекскому муниципальному образованию.

1.2. Доходы, получаемые в виде платы за наем имущества, находящегося в муниципальной собственности Оекского МО, являются неналоговыми доходами бюджета Оекского муниципального образования.

1.3. Главным администратором неналоговых доходов бюджета в отношении поступления платы за наем жилого помещения является администрация Оекского муниципального образования.

Администрация Оекского муниципального образования осуществляет организацию начисления и сбора платы за наем, являющейся неналоговым источником дохода бюджета, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания платы за наём, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей.

**II. Порядок определения размера платы за наем.**

2.1. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и  договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

2.2. Порядок установления размера платы за наём для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда устанавливается решением Думы Оекского муниципального образования (далее по тексту – Дума, администрация осуществляет расчёт размера платы в цифровом выражении.

2.3. Размер платы за наем муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.4. Ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

2.5. Размер платы за пользование жилым помещением определяется исходя из занимаемой общей площади.

2.6. Расчет размера платы за наем муниципального жилищного фонда производится в соответствии с прилагаемой Методикой расчета ставки платы за наем жилого помещения в Оекском муниципальном образовании согласно приложению к настоящему Положению.

2.7. Плата за услуги по предоставлению в пользование жилых помещений налогом на добавленную стоимость не облагается.

2.8. Размер платы за один квадратный метр жилого помещения может изменяться наймодателем жилого помещения в одностороннем порядке не чаще чем один раз в три года.

2.9. Наймодатель обязан информировать в письменной форме нанимателей жилых помещений муниципального  жилищного фонда об изменении размера платы за жилое помещение не позднее чем за тридцать календарных дней до месяца, начиная с которого должна вноситься плата за наем жилого помещения, одним из следующих способов:

-вручение под роспись;

-направление заказным письмом.

**III. Порядок внесения и сбора платы за наем.**

3.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма и(или) договора найма жилого помещения. Наниматели жилых помещений муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением наймодателю этого помещения.

3.2. Начисление и сбор платы за наем производится наймодателем жилья.

3.3. Плата за наем жилого помещения 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 наем жилого помещения на расчетный счет наймодателя.

3.5.Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня наступления установленного срока оплаты на день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

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

3.6. Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, признанные аварийными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

**IV. Поступление и целевое использование средств**

4.1. Денежные средства, являющиеся неналоговыми доходами бюджета, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, зачисляются администрацией в бюджет по коду 726 111 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)».

Приложение к Положению

**МЕТОДИКА**

**расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Оекского муниципального образования**

1. Настоящая методика расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее - Методика) разработана в соответствии с 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 РФ от 27 сентября 2016 года № 668/пр.

2. Размер платы за наем жилого помещения (ПНj), предоставляемого по договору найма муниципального жилищного фонда определяется по формуле 1:

ПНj = НБ \* Кj\* Кс \*Пj,    где

НБ – базовый размер платы за наём жилого помещения;

Кj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома;

Кс– коэффициент соответствия платы;

Пj– общая площадь j-го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда Оекского муниципального образования.

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается решением Думы при утверждении ставки платы за наем исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании, в размере 0,34. Кс устанавливается единым для всех граждан, проживающих в муниципальном жилищном фонде Оекского муниципального образования.

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

НБ=СРс\*0,001, где

НБ – базовый размер платы за наём жилого помещения;

СРс– средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам найма жилых помещений.

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

4. Размер платы за наем муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

С целью дифференциации ставок платы за наем используется коэффициент (Кj), характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома:

Интегральное значение Кj для каждой категории жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

,     где

К1 – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 – коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

5. Значения показателей К1- К3устанавливаются решением Думы согласно таблице:

**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) | Кирпичные,каменные, монолитные | 1,2 |
| Крупнопанельные, блочные | 1,1 |
| Деревянные, шлакобетонные,смешанные | 1,0 |
| Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения | К2 | Дома со всеми видами коммунального обеспечения | 1,2 |
| Дома без одного вида коммунального обеспечения | 1,1 |
| Дома неблагоустроенного жилого фонда | 1,0 |
| Коэффициент,    характеризующий месторасположение дома | К3 | Близость к центру муниципального образования, в котором расположен населенный пункт, транспортная доступность -населенные пункты:с.Оек -населенные пункты: д.Турская, д.Коты, д.Бутырки | 1,2 1,1 |
| Отдаленность от центра муниципального образования, в котором расположен населенный пункт, транспортная доступность -населенные пункты: д,Зыкова, д.Мишонкова, д.Максимовщина | 1,0 |

Примечание: под всеми видами благоустройства понимается наличие централизованного холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (централизованного теплоснабжения), горячего водоснабжения (централизованного или индивидуального),  электроснабжения.