

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ КАБЛУКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ
ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

05 ноября 2019 года

№ 62

Об утверждении Положения о плате за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда расположенных на территории муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ 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 и муниципального жилищного фонда», руководствуясь Уставом муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области, Совет депутатов муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области,

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о плате за пользование жилым помещением (платы за наем), для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда расположенных на территории муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области, приложение № 1 к настоящему Решению.
2. Утвердить размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда расположенных на территории муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области, приложение № 2 к настоящему Решению

3. Признать утратившими силу решение Совета депутатов муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области от 26 февраля 2018 года № 11 «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда»

4. Настоящее Решение вступает в силу с 01 января 2020 года и подлежит обнародованию согласно Уставу.

5. Контроль над выполнением настоящего Решения оставляю за собой.

Глава Каблуковского
сельского поселения



Г.К. Четверкин

Положения о плате за пользование жилым помещением (платы за наем), для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда расположенных на территории муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о плате за пользование жилым помещением (платы за наем), для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда расположенных на территории муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 года № 188-ФЗ и иными нормативными правовыми и законодательными актами Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и определяет основные принципы и методы установления размера платы за пользование (платы за наем) жилым помещением, находящимся в муниципальном жилищном фонде муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области.

1.2. Плата за наем жилого помещения - это плата, взимаемая собственником жилья с нанимателей жилых помещений, предоставленных по договору социального найма помещения и являющаяся доходом собственника жилья от предоставления жилого помещения в наем.

1.3. Плательщиками платы за наем являются лица, проживающие в муниципальном жилищном фонде по договору социального найма.

1.4. Размер платы за пользование жилыми помещениями определяется исходя из размера занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения.

1.5. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из размера базовой ставки и корректирующих коэффициентов, установленных Методикой расчета ставок платы за наем жилых помещений в муниципальном жилищном фонде (Приложение к положению), расчет выполняется согласно «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», утвержденных приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр.

1.6. Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области на строительство и реконструкцию муниципального жилищного фонда.

1.7. Величина платы за наем устанавливается дифференцировано, в зависимости от качества материала стен, износа здания, места размещения жилого помещения и степени благоустройства жилого помещения.

1.8. Граждане, признанные в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за наем.

1.9 При расчете размера платы за найм жилого помещения используется коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома (K_j).

Интегральное значение K_j для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле :

$$K_j = (K_1 + K_2 + K_3) / 3, \text{ где}$$

Значения показателей K_1, K_2, K_3 оцениваются в интервале $[0,8; 1,3]$.

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения:

$K_1 = 1,0$ - для квартир низкого качества (дома с износом 70% и более установленный актами);

$K_1 = 1,1$ - для квартир среднего качества (применительно для деревянных домов);

$K_1 = 1,3$ - для квартир улучшенного качества (применительно для кирпичных, панельных, крупноблочных домов, арбалитовых домов, каркасных домов).

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения:

$K_2 = 1,0$ - дома, без благоустройства (без централизованных коммуникаций);

$K_2 = 1,1$ - дома с частичным благоустройством (наличие от 1 до 2 видов коммуникаций, в том числе, централизованные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, вентиляция);

$K_2 = 1,3$ - дома, с полным благоустройством (наличие от 3 и выше видов коммуникаций, в том числе, централизованные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, вентиляция).

K_3 - коэффициент, месторасположение дома:

$K_3 = 1,0$ - дома, расположенные в населенных пунктах кроме с. Каблуково, д. Савватьево;

$K_3 = 1,3$ - дома, расположенные в с. Каблуково, д. Савватьево.

1.9. При расчете размера платы за найм жилого помещения используется коэффициент соответствия платы (K_c). Величина коэффициента соответствия платы (K_c) устанавливается Советом депутатов муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании, в интервале $[0;1]$. При этом данный коэффициент может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в муниципальном образовании, так и дифференцировано для отдельных категорий граждан.

2. Порядок начисления и внесения платы за найм

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за найм) начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Обязанность по внесению платы за найм возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма жилого помещения.

2.3. Администрация Каблуковского сельского поселения Калининского района Тверской области (далее – администрация) производит расчет платы за пользование жилым помещением, Совет депутатов муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области утверждает размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей

жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования.

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

2.5. Меры социальной поддержки при оплате за найм жилых помещений распространяются на категории граждан, имеющих льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг, в порядке, установленном действующим законодательством.

3. Учет поступления платы за найм.

3.1. Полученные средства от взимания платы за найм жилого помещения полностью поступают в бюджет муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области и расходуются на цели, предусмотренные Решением о бюджете муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области.

Приложение к Положению о плате за пользование жилым помещением (платы за наем), для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда расположенных на территории муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области

Методика расчета ставок платы за найм жилых помещений в муниципальном жилищном фонде

Настоящая методика расчета ставки платы за найм жилого помещения в муниципальном жилищном фонде муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области (далее – Методика) разработана в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016 г. № 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».

I. Размер платы за найм жилого помещения

Размер платы за найм j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1:

Формула 1

$$П_{нj} = Н_б * K_j * K_c * П_j, \text{ где}$$

$П_{нj}$ - размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

$Н_б$ - базовый размер платы за найм жилого помещения;

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

K_c - коэффициент соответствия платы;

$П_j$ - общая площадь j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

II. Базовый размер платы за найм жилого помещения

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

$$Н_б = СР_c * 0,001, \text{ где}$$

$Н_б$ - базовый размер платы за найм жилого помещения;

$СР_c$ - средняя цена 1 кв. м. на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании.

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

Показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Тверской области на III квартал 2019 года – 46 707,58 (приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от);

$$H_6 = CP_c * 0,001 = 46\,707,58 * 0,001 = 46,71$$

III. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома

Размер платы за найм жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома (K_j).

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

Формула 3

$$K_j = (K_1 + K_2 + K_3) / 3, \text{ где}$$

Значения показателей K_1, K_2, K_3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения:

$K_1 = 1,0$ - для квартир низкого качества (дома с износом 70% и более установленный актами);

$K_1 = 1,1$ - для квартир среднего качества (применительно для деревянных домов);

$K_1 = 1,3$ - для квартир улучшенного качества (применительно для кирпичных, панельных, крупноблочных домов, арбалитовых домов, каркасных домов).

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения:

$K_2 = 1,0$ - дома, без благоустройства (без централизованных коммуникаций);

$K_2 = 1,1$ - дома с частичным благоустройством (наличие от 1 до 2 видов коммуникаций, в том числе, централизованные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, вентиляция);

$K_2 = 1,3$ - дома, с полным благоустройством (наличие от 3 и выше видов коммуникаций, в том числе, централизованные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, вентиляция).

K_3 - коэффициент, месторасположение дома:

$K_3 = 1,0$ - дома, расположенные в населенных пунктах кроме с. Каблуково, д. Савватьево.

$K_3 = 1,3$ - дома, расположенные в с. Каблуково, д. Савватьево.

IV. Коэффициент соответствия платы

K_c - коэффициент соответствия платы в интервале [0;1].

Величина коэффициента соответствия платы (K_c) устанавливается Советом депутатов муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании, в интервале [0;1]. При этом данный коэффициент может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в муниципальном образовании, так и дифференцировано для отдельных категорий граждан.

$K_c = 0,75$ - для граждан, проживающих в жилых домах с износом 70% и более и (или) домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

$K_c = 0,9$ - для граждан, проживающих в жилых домах с износом менее 70%.

Приложение № 2 к решению Совета депутатов
муниципального образования «Каблуковское
сельское поселение» Калининского района
Тверской области № _____ от 05 ноября 2019 года

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда расположенных на территории муниципального образования «Каблуковское сельское поселение» Калининского района Тверской области в руб. на 1 кв. м

Качество жилого помещения	Благоустройство жилого помещения		
	Жилые дома, с полным	Жилые дома, с частичным	Жилые дома, без
	благоустройством (наличие от 3 и выше видов коммунаций, в том числе, централизованные коммунации: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, водотведение, вентиляция)	благоустройством (наличие от 1 до 2 видов коммунаций, в том числе, централизованные коммунации: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, водотведение, вентиляция)	благоустройства (без централизованных коммунаций)
для квартир среднего качества (применительно для деревянных домов)	Месторасположение дома	Месторасположение дома	Месторасположение дома
	с. Каблуково, д. Савватьево/иные населенные пункты	с. Каблуково, д. Савватьево/иные населенные пункты	с. Каблуково, д. Савватьево/иные населенные пункты
	51,71/39,59	49,19/37,48	47,5/36,08
для квартир низкого качества (дома с износом 70% и более установленный актами)	Месторасположение дома	Месторасположение дома	Месторасположение дома
	с. Каблуково, д. Савватьево/иные населенные пункты	с. Каблуково, д. Савватьево/иные населенные пункты	с. Каблуково, д. Савватьево/иные населенные пункты
	50,45/38,54	47,50/36,08	46,24/35,06
для квартир улучшенного качества (применительно для кирпичных, панельных, крупноблочных домов, арбалитовых домов, каркасных домов)	Месторасположение дома	Месторасположение дома	Месторасположение дома
	с. Каблуково, д. Савватьево/иные населенные пункты	с. Каблуково, д. Савватьево/иные населенные пункты	с. Каблуково, д. Савватьево/иные населенные пункты
	54,65/42,04	51,71/39,59	50,45/38,54