ДУМА ЛИХОСЛАВЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ ПЕРВОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| 24.05.2022 | № 13/117-1  |
| г. Лихославль |

**О расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Лихославльского муниципального округа Тверской области**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, руководствуясь 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 Лихославльского муниципального округа Тверской области, Дума Лихославльского муниципального округа **решила**:

1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Лихославльского муниципального округа Тверской области (Приложение 1).

2. Утвердить базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда Лихославльского муниципального округа Тверской области (Приложение 2).

3.Признать утратившими силу:

решение Совета депутатов городского поселения город Лихославль третьего созыва от 14.11.2013 № 19 «О размере платы за социальный наем жилого помещения муниципального жилищного фонда городского поселения город Лихославль»;

решение Совета депутатов городского поселения поселок Калашниково от 18.07.2014 № 56 «О размере платы за социальный наем жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения поселок Калашниково»;

решение Совета депутатов Кавского сельского поселения от 26.12.2012 № 172 «О размере платы за жилое помещение»;

решение Совета депутатов Вескинского сельского поселения от 29.11.2013 № 15 «О размере платы за социальный наем жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Вескинское сельское поселение»;

решение Совета депутатов городского поселения город Лихославль от 05.03.2018 № 257 «Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору коммерческого найма жилого помещения на территории городского поселения город Лихославль Лихославльского района Тверской области»;

решение Совета депутатов городского поселения город Лихославль от 05.03.2018 № 258 «Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда на территории городского поселения город Лихославль Лихославльского района Тверской области»;

решение Совета депутатов городского поселения поселок Калашниково от 26.03.2019 № 41 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения поселок Калашниково.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по местному самоуправлению и социальной политике.

5. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования в газете «Наша жизнь», подлежит размещению на официальном сайте Лихославльского муниципального округа Тверской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Думы Лихославльского муниципального округа | М.М. Коршунова |
|  |  |
| Глава Лихославльского муниципального округа | Н.Н.Виноградова |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1к решению Думы Лихославльского муниципального округаот 24.05.2022 № 13/117-1 |

**Положение**

**о расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Лихославльского муниципального округа Тверской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее положение о расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Лихославльского муниципального округа Тверской области (далее – Положение) разработано в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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 и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда».

1.2. Положение определяет порядок расчета размера 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 на территории Лихославльского муниципального округа Тверской области (далее – плата за наем жилого помещения).

1.3. Основным принципом формирования платы за наем жилого помещения является индивидуализация платы за наем жилого помещения в зависимости от его качества, благоустройства и месторасположения многоквартирного (жилого) дома (далее – дом).

1.4. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

1.5. Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма в домах, признанных аварийными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, занимающие жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для проживания, а также граждане, признанные малоимущими в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке и занимающие жилые помещения по договорам социального найма (часть 9 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации) освобождаются от внесения платы за наем жилого помещения.

1.6. Размер платы за один квадратный метр жилого помещения может изменяться наймодателем жилого помещения в одностороннем порядке не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера платы за 1 кв. м. жилого помещения в соответствии с решением Администрации Лихославльского муниципального округа.

Размер платы за 1 кв.м жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда может ежегодно индексироваться наймодателем в одностороннем порядке исходя из индекса потребительских цен в Тверской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных Федеральной службы государственной статистики.

В случае принятия решения об индексации размера платы за 1 кв.м жилого помещения такая индексация производится не ранее чем по истечении одного года с даты заключения договора найма или даты последнего изменения размера платы за наем жилого помещения, но не ранее 1 июля текущего года.

В случае принятия решения Администрацией Лихославльского муниципального округа об индексации размера платы за 1 кв.м жилого помещения, данное решение размещается на официальном сайте Лихославльского муниципального округа в сети Интернет в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня принятия такого решения.

Информирование нанимателя об изменении или индексации размера платы за 1 кв.м жилого помещения осуществляется не позднее чем за 3 месяца до месяца, начиная с которого должна вноситься плата за наем жилого помещения в измененном или индексированном размере.

1.7. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма маневренного и / или специализированного, служебного жилищного фонда за 1 квадратный метр жилого помещения приравнивается к размеру платы за 1 кв.м жилого помещения по договору социального найма, по договорам коммерческого найма увеличивается в три раза.

**2. Размер платы за наем жилого помещения**

2.1. Размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

П(нj) = Н(б) x К(j) x К(с) x S(j),

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 наем жилого помещения;

К(j) - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

К(с) - 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).

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

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

Н(б) = СР(с) x 0,001,

где

Н(б) - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СР(с) - средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Тверской области.

3.2. 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).

В случае отсутствия указанной информации по Тверской области используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Центральному федеральному округу.

**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.

4.2. Интегральное значение К(j) для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:



где

К(j) - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

К(к) - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К(б) - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К(м) - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

4.3. Значения показателей К(к), К(б), К(м) оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

4.4. Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения, благоустройство жилого помещения, месторасположение дома (К(к), К(б), К(м)).

Значения коэффициентов, характеризующих качество жилого помещения, благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, применяемых при расчете платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, указаны в таблице 1.

Таблица 1.

**Значения коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Условное обозначение | Параметры дифференциации | Значение коэффициента |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения | К(к)(материл стен дома) | Кирпичные, каменные, монолитные, крупнопанельные, блочные | 1,3 |
| Деревянные, шлакобетонные, смешанные | 0,8 |
| Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения | К(б) | Дома со всеми видами коммунального обеспечения\* | 1,3 |
| Дома без одного вида коммунального обеспечения | 1,1 |
| Дома неблагоустроенного жилого фонда | 0,8 |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома | К(м) | город Лихославль, | 1,3 |
| поселок Калашниково | 1 |
| Дома, расположенные в сельских населенных пунктах Лихославльского муниципального округа | 0,8 |

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

**5. Коэффициент соответствия платы за пользование жилым помещением (Кс)**

Руководствуясь 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 государственного и муниципального жилищного фонда», с учетом сложившихся на территории Лихославльского муниципального округа Тверской области социально-экономических условий значение коэффициента соответствия платы за пользование жилым помещением принимается в размере:

городе Лихославль и поселок Калашниково - 0,18;

сельские населенные пункты Лихославльского муниципального округа - 0,14.

**6. 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 июля 2022 года.

1) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – 72,94 руб. в месяц за 1 кв.м общей площади, установленной по состоянию на четвертый квартал 2021 года на вторичном рынке жилья по Тверской области из ЕМИСС (Нб).

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

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

3) Коэффициент соответствия платы - 0,18( 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: Кк - Материал стен:

кирпичный - 1,3

Показатели благоустройства жилого помещения: Кб - Дома со всеми видами коммунального обеспечения - 1,3

Показатели месторасположения Км: г. Лихославль – 1,3

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

Плата за наем Пнj

определяется по следующей формуле:

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj

Пнj =72,94\*1,3\*0,18\* =17,07 руб за 1 кв.м

Плата за наем благоустроенного жилого помещения на территории города равна 17,07 руб. за 1 кв.м \*43,2 кв.м= 737,42 рублей в месяц.

Плата за наем неблагоустроенного жилого помещения равна 9,88 руб. за 1 кв.м \*43,2 кв.м. = 426,82 рублей в месяц.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2к решению Думы Лихославльского муниципального округаот 24.05.2022 № 13/117-1 |

**Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем)** **государственного или** **муниципального жилищного фонда на территории Лихославльского муниципального округа**

В соответствии с Положением о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда на территории Лихославльского муниципального округа базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле и составляет 62,07 рублей 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 Тверской области определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

Средняя цена 1 кв. м., установленная по состоянию на третий квартал 2021 года на вторичном рынке жилья по Тверской области из ЕМИСС: 72941,8 руб.

НБ = 72941,8 \* 0,001=72 рубля 94 копейки за 1 кв.м