



**ДУМА ЗУБЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

31.10.2023

г. Зубцов

№ 127

Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда

В соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса 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 сентября 2016 г. N 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»

**ДУМА ЗУБЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
РЕШИЛА:**

1. Утвердить положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, находящихся в собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области (Приложение № 1).

2. Утвердить Порядок начисления, сбора и взыскания платы за наем жилых помещений, находящихся в собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области (Приложение № 2).

3. Признать утратившим силу Решение Совета депутатов муниципального образования Городское поселение-город Зубцов Зубцовского района Тверской области от 22.05.2017 № 175.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования и подлежит размещению на официальном сайте Администрации Зубцовского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Думы
Зубцовского муниципального округа

Н.В. Дедкова

Глава Зубцовского муниципального округа

А.И. Ковалёв

**Положение о порядке
установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей
жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых
помещений, находящихся в собственности Зубцовского муниципального округа
Тверской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 сентября 2016 г. N 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. При установлении размера платы за наем жилого помещения необходимо учитывать положения части 5 статьи 156 Жилищного кодекса, согласно которым установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

1.3. Настоящее Положение применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного Положения в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора социального найма жилого помещения и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, заключённого до введения настоящего Положения в действие (в силу части 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 4 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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 государственного или 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 наем 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).

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения

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

Формула 2

$$H_B = CP_C * 0,001, \text{ где}$$

H_B - базовый размер платы за наем жилого помещения;

CP_C - средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

3.2. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором 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).

3.3. В случае отсутствия указанной информации по субъекту Российской Федерации используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по федеральному округу, в который входит этот субъект Российской Федерации.

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

Формула 3

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}, \text{ где}$$

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

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, месторасположение дома.

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

4.4. Для определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) утвердить следующие коэффициенты, характеризующие качество и благоустройство жилого помещения, его месторасположение:

	Коэффициент	Свойства	Значение коэффициента
4.4.1.	показатели качества жилого помещения		
	К₁	Материал	
		кирпичные, каменные монолитные	1,3
		крупнопанельные, блочные	1,0
		деревянные, смешанные	0,9
4.4.2.	показатели благоустройства жилого помещения		
	К₂	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением и отоплением)	1,1
		Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства	0,9
		Жилые дома без удобств, не канализируемые	0,8
4.4.3.	Показатели места нахождения		
	К₃	ул. Победы, м-н Южный д.1, д.2, д.5, д.8	1,1
		ул. Советская, ул. Дружбы, пер. Рыбацкий, д. 16, пер. Рыбацкий, д. 18, ул. Автотранспортная, д. 15	1,0
		Завазузская часть города, прочие улицы г. Зубцова, за исключением адресов, указанных в другом разделе п. 4.4.3.	0,9
		Заволжская часть города, за исключением адресов, указанных в другом разделе п. 4.4.3., сельские населенные пункты	0,8

5. Коэффициент соответствия платы

5.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается исходя из социально-экономических условий в Зубцовском муниципальном округе, в интервале [0; 1]. При этом K_c может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, так и дифференцировано 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 K_c единым для всех граждан, проживающих в муниципальном образовании равную 0,45

Порядок начисления, сбора и взыскания платы за наем жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности

1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок разработан в целях создания единой схемы начисления, сбора и взыскания платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, находящихся в собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области (Далее – плата за наем).

1.2. Плата за наем является доходом бюджета Зубцовского муниципального округа Тверской области от предоставления жилого помещения в наем.

1.3. Главным администратором поступлений платы за наем является Администрация Зубцовского муниципального округа Тверской области (Далее Администрация).

1.4. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в муниципальном жилом фонде, по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.

1.5. Плата за наем определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения (в отдельных комнатах в общежитиях –исходя из площади этих комнат) в соответствии с нормативно-правовыми актами Зубцовского муниципального округа Тверской области.

1.6. Начисление, сбор, взыскание платы за наем производится Администрацией в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. Начисление и сбор платы за наем

2.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя муниципального жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения (Далее – наниматель).

2.2. Администрация ежемесячно, до пятнадцатого числа, текущего месяца производит начисление платы за наем жилого помещения и направляет соответствующую квитанцию нанимателю.

2.3. В целях постоянства суммы начислений в календарном году, при начислении платы за наем в текущем календарном году применяются данные Федеральной службы государственной статистики о средней цене 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений за квартал, предшествующий году начисления.

2.4. При определении средней цены 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья значение средней цены определять по квартирам среднего качества (фильтр в ЕМИСС «Квартиры среднего качества (типовые)»).

3. Начисление пеней и взыскание задолженности по плате за наем

3.1. Нанимателям, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за наем, Администрация начисляет 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 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 девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.2. Взысканные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации денежные средства в счет погашения задолженности нанимателей по плате за наем жилых помещений, а также пени подлежат зачислению в бюджет Зубцовского муниципального округа Тверской области.

4. Заключительные положения

4.1. Администрация осуществляет контроль за своевременностью и полнотой перечисления нанимателями платы за наем, принимает решения о возврате, зачете излишне уплаченных (взысканных) платежей и пеней по ним, о признании задолженности безнадежной к взысканию и ее списанию.

4.2. При превышении расходов семьи на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исчисленных исходя из соответствующего регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, над суммой, эквивалентной максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, возникшей по причине начислений за наем, размер платы за наем снижается, пропорционально сумме, превышения расходов семьи на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Для подтверждения оснований снижения платы за социальный наем, наниматель предоставляет в Администрацию заявление с приложением документов, подтверждающих превышение расходов семьи на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.