**20.12.2018 г. № 227**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

 **«БОХАНСКИЙ РАЙОН»**

**ДУМА**

# РЕШЕНИЕ

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 МО «БОХАНСКИЙ РАЙОН» И КОЭФФИЦИЕНТА СООТВЕТСТВИЯ ПЛАТЫ

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, со статьями 154, 155, 156 Жилищного 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, статьей 27 Устава муниципального образования «Боханский район»

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить 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 МО «Боханский район»;

2. Установить коэффициент соответствия платы в размере 0,1, данный коэфициент считать единым для всех граждан, проживающих в МО «Боханский район»;

3. Настоящее Решение опубликовать в газете «Сельская правда» и на официальном сайте администрации МО «Боханский район» в сети Интернет;

# 4 Настоящее Решение вступает в силу с момента официального опубликования.

Председатель Думы

муниципального образования

«Боханский район»

 В.И. Аверьянов

 Мэр муниципального образования

«Боханский район»

С.А. Середкин

Проект

**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 МО «Боханский район»**

Настоящее Положение разработано в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 154, 155, 156 Жилищного 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, статьей 27 Устава муниципального образования «Боханский район», 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) муниципального образования «Боханский район» (далее по тексту – МО «Боханский район»).

**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 МО «Боханский район»** - администрация МО «Боханский район» (далее по тексту – администрация (наймодатель)).

**Плата за наем** – плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда МО «Боханский район», 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 МО «Боханский район»

**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 МО «Боханский район» (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 МО «Боханский район» 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).

Приложение к Положению

**МЕТОДИКА**

**расчета 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 МО «Боханский район»**

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 МО «Боханский район».

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается решением Думы при утверждении ставки платы за наем исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании, в размере 0,1. Кс устанавливается единым для всех граждан, проживающих в муниципальном жилищном фонде МО «Боханский район».

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:

Кj = К1+ К2+ К3, где

 3

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициенты  | Потребительские качества жилого помещения  | Значение коэффициента |
|  К1 | Капитальность (материал стен дома) |  |
| Кирпичный, монолитный | 1,3 |
| Блочный, крупнопанельный | 1,0 |
| Смешанный или деревянный | 0,8 |
| К2 | Благоустройство жилого помещения |  |
| Благоустроенные (централизованное водоснабжение, водоотведение, централизованное и индивидуальное гозовое отопление, электроснабжение, газоснабжение) | 1,3 |
| Частично-благоустроенные | 1,0 |
| Неблагоустроенные (печное отопление и (или) отсутствие централизованного водоснабжения, водоотведения) | 0,8 |
| К3  | Местоположение жилого помещения |  |
| п. Бохан | 1 |
| Боханский район | 0,8 |