####

**СОБРАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ХОЛМСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»**

**РЕШЕНИЕ**

от 30.05.2023 г. № 67/6-572

|  |
| --- |
| О плате за пользование жилым помещением (плате за наем) для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Холмский городской округ»Список изменяющих документов(в ред. Решения Собрания муниципального образования "Холмский городской округ" от 23.12.2024 г. № 23/7-158) |

В соответствии с частью 3, 4 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, Приказом Минстроя России от 27.09.2016 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», Приказом Минстроя России от 02.12.1996 № 17-152 «Об утверждении «Методических указаний по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда», руководствуясь частью 3 статьи 30 Устава муниципального образования «Холмский городской округ», Собрание муниципального образования «Холмский городской округ», решило:

1. Утвердить Порядок определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Холмский городской округ» (Приложение № 1).

2. Утвердить Порядок исчисления платы, условия и сроки оплаты за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей муниципального жилищного фонда муниципального образования «Холмский городской округ» (Приложение № 2).

3. Утвердить Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей муниципального жилищного фонда муниципального образования «Холмский городской округ» (Приложение № 3).

4. Признать утратившими силу следующие решения Собрания муниципального образования «Холмский городской округ»:

1) решение Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» от 25.12.2012 № 50/4-844 «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального жилищного фонда муниципального образования «Холмский городской округ»;

2) решение Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» от 29.03.2018 № 55/5-596 «О внесении изменений и дополнений в решение Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» от 25.12.2012 № 50/4-844 «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального жилищного фонда муниципального образования «Холмский городской округ».

5. Опубликовать настоящее решение в газете «Холмская панорама».

6. Настоящее решение вступает в силу с 01.07.2023.

7. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на председателя постоянной комиссии по экономике и бюджету (С. Е. Сергеев), председателя постоянной комиссии по ЖКХ и имуществу (В. В. Ячменёв) и первого вице-мэра муниципального образования «Холмский городской округ» (С. Г. Казанцева).

Исполняющий обязанности мэра

муниципального образования

«Холмский городской округ» С.Г.Казанцева

Приложение № 1

к Решению Собрания муниципального

образования «Холмский городской округ»

от 30.05.2023 г. № 67/6-572

ПОРЯДОК

ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ (ПЛАТЫ ЗА НАЁМ) ДЛЯ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ХОЛМСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

(в ред. Решения Собрания муниципального образования "Холмский городской округ" от 23.12.2024 г. № 23/7-158)

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьями 154, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Методическими указаниями 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр, Методическими указаниями по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденными Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02.12.1996 № 17-152 и определяет порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), договору социального найма, договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, плата за наем жилого помещения.

1.2. Плата за наем жилого помещения входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

1.3. Размер платы за пользование жилым помещением определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения

Размер платы за пользование жилым помещением устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

1.4. Установление размера платы за наем не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, при условии соблюдения положений части 5 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации».

1.5. Плата за наем жилого помещения не взимается в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными, жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания.

1.6. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

1.7. Плата за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда поступает в бюджет муниципального образования «Холмский городской округ» и используется строго по целевому назначению: на реконструкцию, модернизацию и капитальный ремонт жилых помещений муниципального жилищного фонда.

2. Размер платы за наем жилого помещения

2.1. Расчет платы за наем жилого помещения в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома производить по формуле:

Пнj = Нб х Кj х Кс х Пj, где

Пнj – размер платы за наём j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда;

Нб – базовый размер платы за наём жилого помещения;

Нб = Срс х 0,001, где

Срс – средняя цена 1 (одного) квадратного метра общей площади квартиры на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договору социального найма жилых помещений.

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, является интегральным значение и рассчитывается как средневзвешенное значение по формуле

Кj = (К1 + К2 + К3)/3, где

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома;

Кс - коэффициент соответствия платы

Пj – общая площадь j-ого жилого помещения предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

2.2. Средняя цена 1 (одного) квадратного метра общей площади квартиры на вторичном рынке жилья в Сахалинской области определяется по актуальным данным Федеральной службы Государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС) ежеквартально.

 2.3 Базовый размер платы за наем может быть пересмотрен в связи с изменением параметра Срс, но не чаще 1 раза в год. При пересмотре базового размера платы за наем в расчет принимается цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья, размещенная в ЕМИСС, за последний отчетный период, предшествующий пересмотру размера платы.

3. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство

жилого помещения, месторасположение дома

3.1. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

3.2. Интегральное значение Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:



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

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

3.3. Значения показателей К1, К2, К3 оцениваются в интервале (0,8-1,3).

3.4. Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из значений каждого из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

3.5. В зависимости от качества жилых помещений коэффициент К1, характеризующий качество жилого помещения, применяется равным следующим значениям:

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N | Показатель, характеризующий качество жилого помещения | Значение К1 |
| 1. | Монолитном, крупноблочном, кирпичном | 1,3 |
| 2. | Крупнопанельном | 1,2 |
| 3. | Модульном, каркасном, шлакоблочном | 1,1 |
| 4. | Со смешанными и деревянными стенами | 1,1 |

3.6. В зависимости от благоустройства жилых помещений коэффициент К2, характеризующий благоустройство жилого помещения, применяется равным следующим значениям:

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N | Показатель, характеризующий степень благоустройства жилого помещения | Значение К2 |
| 1. | Жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ванными, с горячим водоснабжением, с лифтом и мусоропроводом (1 тип) | 1,3 |
| 2. | Жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ванными, с горячим водоснабжением, возможен мусоропровод ( 2 тип) | 1,3 |
| 3. | Жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ванными, с водогрейными колонками на твердом топливе или электричестве, без лифта, без горячего водоснабжения, без мусоропровода ( 3 тип) | 1,2 |
| 4. | Жилые дома без ванн и водогрейных колонок, без горячего водоснабжения, без лифта и мусоропровода и отсутствием одного вида коммунальной услуги - централизованного водоснабжения, водоотведения или отопления ( 4 тип) | 1,1 |
| 5. | Жилые дома без ванн и водогрейных колонок, без горячего водоснабжения, без лифта и мусоропровода и отсутствием двух и более коммунальных услуг - централизованного водоснабжения, водоотведения, отопления ( 5 тип) | 1,0 |

3.7. В зависимости от местоположения дома коэффициент К3, характеризующий месторасположение дома, применяется равным следующим значениям:

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Месторасположение многоквартирного дома | Значение К3 |
| 1 | г. Холмск | Тип А - близость к центру, автобусная доступность, наличие пешеходных тротуаров, наличие развитой инфраструктуры, все улицы, переулки и т.д., расположенные на территории г. Холмска | 1,3 |
| Тип Б - улицы Железнодорожная, Лесозаводская, Некрасова, Пригородная, Колхозная, Мичурина, Путейская, Громовой, Горная, Дальняя, Волкова, Островского, Плотинная, Переселенческая, Матросова (Симаково), Бумажная, Весенняя, Гастелло, Деповская, Дальневосточная, Курильская, Киевская, Крылова, 8-е Марта, им. Л.Чайкиной, им. Ломоносова, Локомотивная, Новая, Невельского, Набережная, Радищева, Рабочая, Стахановская, им. С.Тюленина, Трудовая, Транспортная, Сигнальная, Станционная, им. Чапланова, 4-й распадок, Южная; переулки: Восточный, Каменский, Маячный, Низовой, Парковый, Транспортный, Тихий, Старый, Ущельный; тупик Линейный. | 1,3 |
| 2. | с. Правда, с. Яблочное, с. Чехов, с. Костромское, с. Пионеры, с. Пятиречье, с. Чапланово, с. Чистоводное | 1,2 |

(в ред. Решения Собрания муниципального образования "Холмский городской округ" от 23.12.2024 г. № 23/7-158)

3.8. Коэффициент соответствия платы – показатель, позволяющий отрегулировать баланс интересов между потребителем с целью недопущения превышения предельных индексов в интервале (0-1), изменения платы и собственником жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа, несущим бремя обязанностей собственника в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается единой для всех граждан 0,1.

Приложение № 2

к Решению Собрания муниципального

образования «Холмский городской округ»

от 30.05.2023 г. № 67/6-572

**Порядок**

**исчисления платы, условия и сроки оплаты за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей муниципального жилищного фонда муниципального образования**

**«Холмский городской округ»**

1. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Холмский городской округ» вносят плату за наём жилого помещения наймодателю этого жилого помещения.

2. Плата за наём жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Холмский городской округ» (далее – плата за наём) вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3. Плата за наём жилого помещения вносится на основании: [платежных документов](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_297915/494622f79c70abbff3a2cb832ccc11e9972e42cb/#dst100012) (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4. Плата за наём жилого помещения вносится на основании информации о размере платы за наём жилого помещения, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за наём жилого помещения. Информацией о размере платы за наём жилого помещения и задолженности по оплате за наём жилого помещения являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

5. Наймодатель жилого помещения, а также его представитель вправе взимать плату за жилое помещение при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_331203/902e088a65289aa9b1e9252f7585cd27e8068cea/#dst100202) о банках и банковской деятельности. При этом наймодатель жилого помещения, а также его представитель вправе взыскивать в судебном порядке просроченную задолженность по внесению платы за жилое помещение. При привлечении наймодателем представителей для взимания платы за жилое помещение согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

6. Размер платы за наём жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Наймодатель обязан информировать в письменной форме нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда об изменении размера платы за наём не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за наём в ином размере.

8. Обязанность по внесению платы за наём возникает у нанимателя жилого помещений с момента заключения договора социального найма и договора найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда.

9. Неиспользование нанимателем жилого помещения не является основанием невнесения платы за наём.

10. Плата за наём не взимается с граждан, проживающих в домах, признанных в установленном законодательством порядке аварийными, подлежащими сносу.

11. Граждане, признанные малоимущими в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации, освобождаются от внесения платы за наём жилого помещения.

12. Установление размера платы за пользование жилым помещением не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

13. Наниматели, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за наём, обязаны уплатить наймодателю 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 девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются 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. Увеличение установленных размеров пеней не допускается.

14. Поступление платежей за наём жилых помещений и расходы, производимые за счет этой платы, включаются в структуру бюджета муниципального образования «Холмский городской округ».

15. Перечисление платы на наём жилых помещений производится в бюджет муниципального образования «Холмский городской округ» по коду доходов бюджетной классификации - 90511109044040015120 «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности городских округов (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)».

16. Денежные средства, полученные от населения в виде платы за наём жилых помещений, пени, используются по целевому назначению на реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт жилья, техническую инвентаризацию и паспортизацию жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования «Холмский городской округ».

17. Администратором дохода бюджета муниципального образования «Холмский городской округ» в отношении платы за наём жилых помещений муниципального жилищного фонда является Департамент по управлению муниципальным имуществом и землепользованию администрации муниципального образования «Холмский городской округ».

18. Учет сведений о нанимателях жилых помещений муниципального жилищного фонда производит Департамент по управлению муниципальным имуществом и землепользованию администрации муниципального образования «Холмский городской округ».

19. Начисление платы за наём жилых помещений, подготовку платёжных документов и размещение информации о размере платы за наём жилого помещения в системе или в иных информационных системах осуществляет Департамент по управлению муниципальным имуществом и землепользованию администрации муниципального образования «Холмский городской округ».

20. [Порядок](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172325/#dst100011) установления, изменения, ежегодной индексации платы за наём жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования установлен Правительством Российской Федерации.

Приложение № 3

к Решению Собрания муниципального

образования «Холмский городской округ»

от 30.05.2023 г. № 67/6-572

**Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей муниципального жилищного фонда муниципального образования**

**«Холмский городской округ»**

Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей муниципального жилищного фонда муниципального образования «Холмский городской округ» (Нб) составляет:

Нб = Срс х 0,001

Нб = 138 284,00 х 0,001 = 138,28 рубля за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц.