**АДМИНИСТРАЦИЯ САБИНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЛЕЖНЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

« 29 » декабря 2014г № 105

Об утверждении положения о порядке установления размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда Сабиновского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области.

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Методическими указаниями по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства РФ от 02.12.1996 г. №17-152, с целью создания методической базы по расчету ставок платы за наем по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда администрация Сабиновского сельского поселения **постановляет:**

1. Утвердить ПОЛОЖЕНИЕ «О порядке установления размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда Сабиновского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области» (Приложение №1).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

3. Настоящее постановление подлежит размещению на информационном стенде Сабиновского сельского поселения и официальном сайте администрации Сабиновского сельского поселения adm-sabinovo.ru.

Глава администрации

Сабиновского сельского поселения Лапочкина О.Г.

Приложение № 1

к постановлению Администрации

Сабиновского сельского поселения

от 29.12.2014 г. № 105

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О порядке установления размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда Сабиновского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области**

**1. Общие положения**

Настоящее Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилищного фонда Сабиновского сельского поселения (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Методическими указаниями по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства РФ от 02.12.1996 N 17-152, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и определяет основные принципы и методы установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), находящимся в муниципальном жилищном фонде Сабиновского сельского поселения

Плата за наем жилого помещения - это плата, взимаемая собственником (либо уполномоченной организацией) жилья с нанимателей жилых помещений, предоставленных по договору социального найма или договору найма жилого помещения.

Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство и реконструкцию жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

Величина ставки платы за наем жилого помещения зависит от балансовой стоимости, потребительских свойств жилых домов (процента износа здания и материала стен здания).

**2. Порядок расчета базовой ставки платы за наем жилого помещения**

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) не входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

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

2.3. Размер платы за пользование жилыми помещениями определяется на основе базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и исходя из размера занимаемой нанимателем общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения с применением корректирующих коэффициентов капитальности и аварийности жилого здания, устанавливаемых собственником жилищного фонда.

2.4. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается не менее чем на один год.

2.5. Определение базовой ставки за пользование жилым помещением (платы за наем) 1 кв. м жилого помещения производится исходя из определения отчислений на полное восстановление муниципального жилищного фонда.

2.6. При расчете базовой ставки платы за наем жилого помещения используются классификация жилых зданий по группам и величина соответствующих норм амортизационных отчислений, которые приведены в единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 года N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".

Жилищный фонд подразделяется на группы по капитальности жилых зданий:

- 1 группа - жилые здания кирпичные и из штучных бетонных блоков;

- 2 группа - жилые здания блочные, панельные, железобетонные;

- 3 группа - жилые здания смешанные, деревянные рубленные или брусчатые;

- 4 группа - жилые здания сборно-щитовые, каркасно-засыпные, каркасно-панельные с многослойными стеновыми панелями и другие.

В каждой группе зданий по капитальности определяется норматив отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади жилого здания в месяц. Данная величина определяется по формуле:

Ai = (Бi x Ni) / (12 x 100),

где:

Аi - средний размер ежемесячных амортизационных отчислений на полное восстановление жилищного фонда по отдельным группам капитальности жилых зданий в расчете на 1 кв. м общей площади (в рублях);

Бi - балансовая восстановительная стоимость 1 кв. м общей площади в каждой группе жилых зданий по капитальности в действующих ценах (в рублях);

Ni - годовая норма амортизационных отчислений (в процентах) на полное восстановление зданий по каждой группе капитальности составляет:

1 группа - 0,8 процента;

2 группа - 1,0 процента;

3 группа - 2,0 процента;

4 группа - 3,3 процента.

Балансовая восстановительная стоимость 1 кв. м общей площади в каждой группе жилых зданий по капитальности в действующих ценах (Бi) определяется по формуле:

Бi = Бi (общ) / Si (общ),

где:

Бi (общ) - балансовая восстановительная стоимость общей площади в каждой группе жилых зданий по капитальности в действующих ценах;

Si (общ) - общая площадь жилых зданий в каждой группы капитальности.

2.7. Расчет базовой ставки платы за наем.

Базовая ставка платы за наем жилого помещения (НБ) определяется равной средневзвешенному размеру ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади муниципального жилищного фонда и рассчитывается по формуле:

НБ = (А1 x S1) + (А2 x S2) + (А3 х S3) + (А4 х S4) / S1 + S2 + S3 + S4,

где:

НБ - базовая ставка платы за наем в расчете на 1 кв. м в месяц;

А1 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий кирпичных и из штучных бетонных блоков;

А2 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий блочных, панельных, железобетонных;

А3 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий смешанных, деревянных рубленных или брусчатых;

А4 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий сборно-щитовых, каркасно-засыпных, каркасно-панельных с многослойными стеновыми панелями и других;

S1, S2, S3, S4 - общая площадь жилых зданий каждой группы капитальности.

2.8. При расчете размера платы за наем жилого помещения применяются следующие корректирующие коэффициенты:

Коэффициенты потребительских свойств жилого дома, которые учитывают:

2.8.1. Износ здания (К1):

Для домов, имеющих износ до 30 процентов, - 1,0;

Для домов, имеющих износ от 30 до 60 процентов, - 0,85;

Для домов, имеющих износ более 60 процентов, - 0,5.

2.8.2. Благоустроенность жилых помещений (К2) - наличие водоснабжения, водоотведения, централизованного или газового теплоснабжения:

Благоустроенные жилые дома - 1,0;

Частично благоустроенные жилые дома - 0,9;

Неблагоустроенные жилые дома - 0,5.

2.8.3. Коэффициент капитальности (К3)

Жилые здания кирпичные и из штучных бетонных блоков 0,146

Жилые здания блочные, панельные, железобетонные 0,140

Жилые здания смешанные, деревянные рубленные или брусчатые 0,137

Жилые здания сборно-щитовые, каркасно-засыпные, каркасно-панельные с многослойными стеновыми панелями и другие 0,139

**3. Порядок расчета размера платы за наем жилого помещения**

3.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального жилищного фонда определяется исходя из размера базовой ставки платы за наем, площади жилого помещения и с применением корректирующего коэффициента потребительских свойств жилого дома, коэффициента капитальности :

Н = НБ x К1 х К2 xК3 x S,

где:

Н - размер платы за наем;

НБ - базовая ставка платы за наем;

К1 - коэффициент износа зданий;

К2 - коэффициент благоустройства жилых зданий ;

К3 - Коэффициент капитальности;

S - общая площадь жилого помещения.

**4. Порядок внесения платы за наем**

4.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма и (или) договора найма жилого помещения.

4.2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором. Платежные документы представляются нанимателю уполномоченной собственником жилого помещения организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

4.3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносит плату за наем жилого помещения в расчетный центр организации, уполномоченной собственником жилого помещения взимать плату за наем.

4.4. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за наем жилого помещения (должники), обязаны уплачивать пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**5. Поступление и целевое использование средств**

5.1. Начисление и сбор платы за наем осуществляется организацией, уполномоченной собственником жилого помещения взимать с населения плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, аккумулируются на расчетном счете организации, уполномоченной собственником жилого помещения взимать с населения плату за наем жилого помещения, и используются по целевому назначению на проведение капитального, текущего, аварийного ремонта, на реконструкцию и модернизацию муниципального фонда Сабиновского сельского поселения и общедомового имущества, а также замену инженерного оборудования квартиры и общедомовых приборов учета.