**КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ
БОГОТОЛЬСКИЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ АЛЕКСАНДРОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

 **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

05.07.2016г с. Александровка № 30

Об утверждении положения о порядке установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми помещениями(плата за наем) по договорам социального найма жилых помещений, находящихся в собственности [муниципального образования](http://pandia.ru/text/category/munitcipalmznie_obrazovaniya/) Александровский сельсовет Боготольского района  [Красноярского края](http://pandia.ru/text/category/krasnoyarskij_kraj/)

 В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах [организации местного самоуправления](http://pandia.ru/text/category/organi_mestnogo_samoupravleniya/) в Российской Федерации", на основании ст. 7 Устава Александровского сельсовета Боготольского района Красноярского края, **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1.  Утвердить Положение о порядке установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) по договорам социального найма жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Александровский сельсовет Боготольского района Красноярского края, согласно приложению.

2. Постановление вступает в силу после официального опубликования в общественно-политической газете «Земля Боготольская»разместить и на официальном сайте администрации Боготольского района

Глава сельсовета Е.В. Бабкин

 Приложение к постановлению

 Администрации Александровского сельсовета

 от 05.07.2016г. № 30

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ, НАЧИСЛЕНИЯ И СБОРА ПЛАТЫ**

**ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ (ПЛАТА ЗА НАЕМ)ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ АЛЕКСАНДРОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ БОГОТОЛЬСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. 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 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Приказа Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.1996 N 17-152 "Об утверждении "Методических указаний по расчету ставок платы за найм и отчислений на [капитальный ремонт](http://pandia.ru/text/category/kapitalmznij_remont/) жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и [ремонт жилья](http://pandia.ru/text/category/remont_zhilmzya/) (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда", Устава Александровского сельсовета Боготольского района Красноярского края, в целях создания единой системы установления, начисления, сбора, [взыскания](http://pandia.ru/text/category/vziskanie/) и перечисления в бюджет Александровского сельсовета Боготольского района (далее - бюджет сельсовета) платы граждан за пользование (наем) жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, занимаемыми по договорам социального найма (далее - плата за наем).

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

- плата за наем - плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Александровского сельсовета, занимаемого по договору социального найма;

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Александровский сельсовет Боготольского района

**2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ**

2.1. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

2.2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

2.3. Базовая ставка за наем жилого помещения устанавливается за один [квадратный метр](http://pandia.ru/text/category/kvadratnij_metr/%22%20%5Co%20%22%D0%9A%D0%B2%D0%B0%D0%B4%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80) общей площади жилого помещения.

2.4. Размер платы за наем учитывается при расчете субсидий на [оплату жилого помещения](http://pandia.ru/text/category/oplata_zhilmzya/%22%20%5Co%20%22%D0%9E%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F).

2.5. Ставки платы за наем не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и [платежными системами](http://pandia.ru/text/category/platyozhnie_sistemi/%22%20%5Co%20%22%D0%9F%D0%BB%D0%B0%D1%82%D1%91%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D1%81%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BC%D1%8B) за услуги по приему данного платежа.

**3. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ НА УСЛОВИЯХ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

3.1. Настоящий порядок расчета разработан на основе методических указаний, утвержденных Приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.1996 N 17-152 "Об утверждении "Методических указаний 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".

Данный порядок определяет расчет платы за наем жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма.

3.2. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) определяется на основе базовой ставки за пользование жилым помещением платы за наем.

Порядок расчета базовой ставки за наем 1 кв. метра общей площади для жилых помещений в месяц.

Определение базовой ставки за наем жилого помещения производится, исходя из определения отчислений на реновацию (полное восстановление) муниципального и государственного жилищного фонда и с учетом социально - экономической ситуации в муниципальном образовании.

При расчете базовой ставки за пользование жилым помещением (платы за наем) используется классификация основных средств, утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Размер отчислений на полное восстановление 1 м2 площади жилого помещения без элементов благоустроенности: лифта и мусоропровода, в каждой группе капитальности определяется по формуле:

 - средний размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилищного фонда по отдельным группам капитальности жилых зданий в расчете на 1 м2 общей площади (в рублях);

 - балансовая восстановительная стоимость 1 м2 общей площади в каждой группе жилых зданий по капитальности в действующих ценах (в рублях);

 - норматив отчислений на полное восстановление по каждой группе капитальности (в %), численно равный соответствующей норме амортизационных отчислений, указанной в Постановлении СМ СССР N 1072 от [22 октября](http://pandia.ru/text/category/22_oktyabrya/%22%20%5Co%20%2222%20%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8F)1990 г.

Средний размер ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 м2 общей площади муниципального и государственного жилищного фонда  рассчитывается по формуле:

 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий по каждой группе капитальности;

 - [общая площадь](http://pandia.ru/text/category/obshaya_ploshadmz/%22%20%5Co%20%22%D0%9E%D0%B1%D1%89%D0%B0%D1%8F%20%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C) жилых зданий каждой группы капитальности.

Базовая ставка платы за найм жилого помещения определяется как:

 - базовая ставка платы за наем (в рублях);

 - коэффициент качества [строительного материала](http://pandia.ru/text/tema/stroy/materials/%22%20%5Co%20%22%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8B%20%28%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%20Pandia.ru%29) жилого помещения;

 - коэффициент, учитывающий износ здания;

 - коэффициент благоустройства жилого помещения;

  - понижающий (льготный) коэффициент.

·  Учетный норматив отчислений на полное восстановление составляет:

·  - 2% жилые здания со стенами, смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми;

Для установления [дифференцированной](http://pandia.ru/text/category/differentciya/%22%20%5Co%20%22%D0%94%D0%B8%D1%84%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F) ставки платы за наем жилых помещений к среднему размеру ежемесячных отчислений на восстановление 1 м2 площади жилого помещения применяются коэффициенты, учитывающие качество строительного материала , износ здания , благоустройства жилого помещения , понижающий (льготный) .

Размер коэффициентов, применяемых для расчета платы за наем жилого помещения, определяется по таблице.

Коэффициенты

для определения платы за наем жилого помещения

|  |
| --- |
| К1 - коэффициент качества строительного материала жилого помещения |
| Кирпич | 1,1 |
| Панельные, засыпные | 1,0 |
| Брус | 0,9 |
| К2 - коэффициент, учитывающий износ здания |  |
| От 0 до 20 процентов | 1,0 |
| От 21 до 40 процентов | 0,9 |
| От 41 до 60 процентов | 0,8 |
| Свыше 60 процентов | 0,7 |
| К3 - коэффициент благоустройства жилого помещения |  |
| Центральное отопление, [водопровод](http://pandia.ru/text/category/vodoprovod/), канализация, горячая вода | 1,0 |
| Центральное отопление, водопровод, канализация (без горячего [водоснабжения](http://pandia.ru/text/category/vodosnabzhenie_i_kanalizatciya/)) | 0,9 |
| Центральное отопление, водопровод | 0,8 |
| Центральное отопление | 0,7 |
| Водопровод | 0,6 |
| Без удобств | 0,5 |

**4. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ И СБОРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ**

3.1. Начисление и сбор платы за наем производится в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Плата за наем вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании [платежных документов](http://pandia.ru/text/category/dokumenti_platezhnie/%22%20%5Co%20%22%D0%94%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B%20%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B5), предоставленных не позднее первого числа следующего за истекшим месяцем.

3.3. Средний размер ежемесячных отчислений на восстановление 1 м2 площади жилого помещения ежегодно увеличивается на коэффициент инфляции на следующий год.

**ПРИМЕР РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ**

1. Квартира расположена:

- [деревянный дом](http://pandia.ru/text/category/derevyannie_doma/%22%20%5Co%20%22%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B2%D1%8F%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B0),

- процент износа дома от 41 до 60%.

- квартира без удобств,

- площадь - 35 м2.

26,22 x 0,9 x 0,8 x 0,5 x 0,06 = 0,57 руб.

0,57 x 35м2 = 19,95 руб./мес.

2. Квартира расположена:

- кирпичный дом,

- процент износа дома от 21 до 40%.

- в квартире без удобств,

- площадь – 35 м2.

26,22 x 1,1 x 0,9 x 0,6 x 0,06 = 0,93 руб.

0,93 x 35 м2 = 32,55 руб./мес.