**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**"

*Проект*

**Р Е Ш Е Н И Я**

« » \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. №

**Об утверждении положения « О порядке расчета размера платы за наем муниципального жилья для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в сельском поселении «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»».**

             В соответствии со статьей 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26 декабря 2005 г. N 184-ФЗ   
"О внесении изменений в Федеральный закон "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" и некоторые законодательные акты Российской Федерации", приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.1996 №17-152 «Об утверждении методических указаний по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда», Уставом сельского поселения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», **Совет сельского поселения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

**Р Е Ш И Л:**

1. **Утвердить:**
   1. Положение «О порядке расчета размера платы за наем муниципального жилья для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в сельском поселении «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»» согласно приложению №1 к данному решению;
   2. Расчет размера платы за наем муниципального жилья для нанимателей по договорам социального найма в сельском поселении «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (приложение к Положению);

**2.** Опубликовать данное решение на официальном сайте администрации сельского поселения.

**3.** Настоящее  решение вступает в силу со дня подписания.

**Глава сельского поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение № 1   
к решению Совета сельского поселения   
«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» от 31  марта  2014г. №

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**Порядок расчета размера платы за наем муниципального жилья для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в сельском поселении «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».**

**I**. Общие положения.

Настоящее Положение о порядке расчета разработано с целью создания базы по расчету размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования сельское поселение «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» Читинского района, Забайкальского края.

Настоящий документ разработан в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 декабря 2005 г. N 184-ФЗ   
"О внесении изменений в Федеральный закон "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса", Федеральным законом от 30 декабря 2004 года

№210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»

и на основании 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, утвержденных приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.96 N 17-152.

Настоящее Положение определяет порядок расчета ставки платы за наем жилых помещений в муниципальном жилищном фонде.

Ставки платы за наем применяются только для муниципального жилищного фонда, предоставляемого гражданам по договорам социального найма, заключенным в письменной форме между Администрацией и нанимателем.

Ставка платы за наем жилых помещений устанавливается на 1 кв. м общей площади. Эта плата входит в общую структуру платежей граждан за жилье, на нее распространяются льготы по оплате жилья и ее размер учитывается при расчете жилищных субсидий.

Плата за наем является доходом бюджета Администрация сельского поселения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

Администратором дохода бюджета Администрации сельского поселения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в отношении поступлений платы за наем является Администрация сельского поселения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (далее - Администрация).

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

Плата за наем определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, балансовой стоимости, процента износа здания, материала стен здания, а также учитываются потребительские свойства дома и степень благоустройства жилого помещения.

Начисление, сбор, взыскание платы за наем производится в соответствии с Постановлением Администрации сельского поселения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» от 01 июля 2013г. №181 «Об утверждении Порядка начисления, сбора, взыскания и перечисления платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Администрации сельского поселения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»».

**II.** Расчет базовой ставки платы за наем

Определение базовой ставки за пользование жилым помещением (платы за наем) 1 м2 жилого помещения производится исходя из определения отчислений на полное восстановление муниципального жилищного фонда. При расчете базовой ставки за пользование жилым помещением  (платы за наем) используется классификация основных средств, утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых амортизационные группы»

Определяется средневзвешенная базовая ставка ежемесячных амортизационных отчислений на полное восстановление жилищного фонда в расчете на 1 кв. м общей площади (в руб.).

Аср. = А : S , где:

Аср. - средний размер ежемесячных амортизационных отчислений в рублях на полное восстановление в расчете на 1 кв. м общей площади;

А - ежемесячные амортизационные отчисления по всем группам капитальности;

S - площади жилых зданий по всем группам капитальности.

Определяется базовая ставка платы за наем жилых помещений по формуле:

Сб = Д х Аср. ( руб./кв. м в месяц), где:

Сб - базовая ставка платы за наем;

Д - доля оплаты населением ежемесячных амортизационных отчислений на полное восстановление. Значение Д устанавливается администрацией города. Критерием при определении значения Д может служить сопоставление базовой ставки платы за наем со средневзвешенной величиной налога на недвижимое имущество собственников жилья на 1 кв. м (Т).

Т

Принимаем Д > ----------

12 х Аср.

**III.** Расчет дифференцированных ставок платы за наем

Для расчета ставок платы за наем по категориям жилых зданий применяются коэффициенты, учитывающие:

- материалы стен - Кд;

- вид благоустройства - Кб.

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ КД:

-------------------------------------------------------------+------------------

Материалы стен Кд

--------------------------------------------------------------+------------------

а) дома до пяти этажей включительно:

- крупнопанельные, крупноблочные, 1,0

ш/блочные, кирпичные

б) дома со смешанными и деревянными стенами 0,9

----------------------------------------------------------------------------------

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ КБ:

-----------------------------------------------+------------------

Вид благоустройства ¦ Кб

-----------------------------------------------+------------------

- без благоустройства 0,2

- дома с полным благоустройством 0,8

------------------------------------------------------------------

В результате ставка платы за наем конкретного жилого помещения рассчитывается по формуле:

**С = Сб х Кд х Кп х Кб (руб./кв. м в месяц).**

Приложение к Положению

«Порядок расчета размера платы за наем

муниципального жилья для нанимателей жилых

помещений по договорам социального найма

в сельском поселении «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»».

**Расчет размера платы за наем муниципального жилья для нанимателей по договорам социального найма в сельском поселении «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

Общая площадь муниципального жилого фонда составляет 19358,50 кв.м, ежемесячные амортизационные отчисления 188653,07 руб.

1) Определяем средневзвешенную базовую ставку ежемесячных амортизационных отчислений на полное восстановление жилищного фонда в расчете на 1 кв. м общей площади (в руб.).

Аср. = А : S = 188653,07: 19358,50= 9,75 руб.

2) Определяем базовую ставку платы за наем жилых помещений:

Сб = Д х Аср. ( руб./кв. м в месяц), где:

Сб - базовая ставка платы за наем;

Д - доля оплаты населением ежемесячных амортизационных отчислений на полное восстановление. Критерием при определении значения Д будет служить сопоставление базовой ставки платы за наем со средневзвешенной величиной налога на недвижимое имущество собственников жилья на 1 кв. м (Т).

Средневзвешенная величина налога на недвижимое имущество собственников жилья на 1 кв. м (Т) будет равна 0,4% (Согласно установленным ставкам налога по Решению Совета сельского поселения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» №70 от 25.12.2013г.).

Т 0,4

Принимаем Д > ---------- = ---------- % = 0.34 руб.

12 х Аср. 12 x 9.75

**Сб = 0,34 x 9,75=3,32 руб./кв.м в месяц.**

3) Рассчитываем дифференцированные ставки платы за наем по каждой группе капитальности:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Группа капитальности** | **Ед. изм.** | **Размер платы** |
| **1** | В жилых помещениях в деревянном и смешанном исполнении без благоустройства | Руб./м2 в месяц | 3,32x0.9x0.2=**0.6** |
| **2** | В жилых помещениях в капитальном исполнении (панельные, кирпичные) с полным благоустройством | Руб./м2 в месяц | 3.32x1x0.8= **2.65** |
|  |  |  |  |