ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОСТАШКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

ОСТАШКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 25.11.2021 | г. Осташков | № 306 |

**Об утверждении положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования Осташковский городской округ**

В соответствии со [статьей 156](consultantplus://offline/ref=64F6FC843429E5B669377CD17B646BDBEE3921B1966D79AD0851879D9D7FA1346F00E1953E74F55C89BC65C70FA52B2C977C11D10D1E7554D6wCH) Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь [Приказом](consultantplus://offline/ref=64F6FC843429E5B669377CD17B646BDBEF3920B2966579AD0851879D9D7FA1347D00B9993F77E25E8AA933964ADFw9H) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 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» и [Уставом](consultantplus://offline/ref=64F6FC843429E5B6693762DC6D0831D5EB307DBA9E6F73F25D0EDCC0CA76AB63284FB8D77A79FD5E8CBE309140A47769C16F10D40D1C734B67E40CD7wDH) Осташковского городского округа

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  | Осташковская городская Дума РЕШИЛА: |  |
|  |  |  |

1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Осташковского городского округа (приложение1).

2. Утвердить [размер](#P170) платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда за 1 кв. м общей площади в месяц (приложение2).

3. Определить, что размер платы за 1 кв. метр жилого помещения, указанный в договоре социального найма и договоре найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, может изменяться наймодателем жилого помещения в одностороннем порядке в соответствии с решением, принятым Осташковской городской Думой, не чаще чем один раз в 3 года, за исключением ежегодной индексации размера платы за 1 кв. метр жилого помещения.

4. Размер платы за 1 кв. метр жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда может ежегодно индексироваться наймодателем в одностороннем порядке исходя из индекса потребительских цен в субъекте Российской Федерации (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных Федеральной службы государственной статистики.

5. В случае принятия решения об индексации размера платы за 1 кв. метр жилого помещения такая индексация производится не ранее чем по истечении одного года с даты заключения договора найма или даты последнего изменения размера платы за наем жилого помещения, но не ранее 1 июля текущего года.

6. Опубликовать настоящее решение в печатном издании газете «Селигер», сетевом издании «Селигер» и разметить на официальном сайте муниципального образования «Осташковский городской округ» в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Настоящее Решение вступает в силу с 01 января 2022 года.

8. С даты вступления в силу настоящего решения признать утратившим силу:

- Решение Осташковской городской Думы Тверской области от 28 июля 2021 г. № 285 «О внесении изменений в решение Осташковской городской Думы от 25.07.2019 г. № 213 «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования Осташковский городской округ»;

- Решение Осташковской городской Думы Тверской области от 25.07.2019 г. № 213 «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования Осташковский городской округ».

9. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на **постоянный депутатский комитет Осташковской городской Думы по финансам и экономической политике (Прокофьев В.М.).**

|  |  |
| --- | --- |
| Глава Осташковского городского округа | А.А. Титов |
|  |  |
|  |  |
| Председатель Осташковской городской Думы | М.А. Волков |

Приложение 1

к решению Осташковской городской Думы

от 25.11. 2021 № 306

**Положение**

**о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Осташковского городского округа**

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Осташковского городского округа (далее - Положение) разработано в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и 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 N 668/пр.

1.2. Положение определяет порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории города Твери (далее - плата за наем жилого помещения).

1.3. Основным принципом формирования платы за наем жилого помещения является индивидуализация платы за наем жилого помещения в зависимости от его качества, благоустройства и месторасположения многоквартирного (жилого) дома (далее - дом).

1.4. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

1.5. При проживании в одной комнате общежития нескольких граждан размер платы за наем жилого помещения на одного человека определяется как произведение соответствующей платы на жилую площадь занимаемого жилого помещения, деленное на количество граждан, проживающих в данном жилом помещении.

1.6. Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма в домах, признанных аварийными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, а также занимающие жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для проживания, освобождаются от внесения платы за наем жилого помещения.

II. Размер платы за наем жилого помещения

2.1. Размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

 , где

П(нj) - размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

Н(б) - базовый размер платы за наем жилого помещения;

К(j) - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

К(c) - коэффициент соответствия платы;

S(j) - общая площадь j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

III. Базовый размер платы за наем жилого помещения

3.1. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

 , где

Н(б) - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СР(с) - средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Тверской области.

3.2. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Тверской области определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

В случае отсутствия указанной информации по Тверской области используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Центральному федеральному округу.

3.3. Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Осташковского городского округа для всех типов жилья устанавливается в размере 47,64 руб. за квадратный метр.

IV. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома

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

4.2. Интегральное значение К(j) для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

 , где

К(j) - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

К(к) - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К(б) - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К(м) - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

4.3. Значения показателей К(к), К(б), К(м) оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

4.4. Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения, благоустройство жилого помещения, месторасположение дома (К(к), К(б), К(м)).

Значения коэффициентов, характеризующих качество жилого помещения, благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, применяемых при расчете платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, указаны в таблице 1.

Таблица 1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Коэффициент | Наименование коэффициента | Характеристика | Значение коэффициента |
| К(к) | Уровень качества жилого помещения[\*](#sub_24) | стены кирпичные, особокапитальные; фундаменты каменные и бетонные; перекрытия железобетонные; | 0,85 |
| стены кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные); | 0,85 |
| стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков; перекрытия деревянные; | 0,85 |
| стены деревянные, рубленные и брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные); фундаменты ленточные;  перекрытия деревянные | 0,85 |
| К(б) | Уровень благоустройства жилого помещения  (наличие в доме внутренних инженерных систем) в границах города Осташков | дома со всеми видами благоустройства; | 1,25 |
| дома без одного-двух видов благоустройства ; | 1,21 |
| дома без трех и более видов благоустройства | 1,01 |
| неблагоустроенные | 0,92 |
| Уровень благоустройства жилого помещения  (наличие в доме внутренних инженерных систем) в границах сельских населенных пунктов | дома со всеми видами благоустройства; | 1,25 |
| дома без одного-двух видов благоустройства ; | 1,20 |
| дома без трех и более видов благоустройства | 1,00 |
| неблагоустроенные | 0,92 |
| К(м) | Месторасположение дома | - в границах города Осташкова; | 1,0 |
| - в границах сельских населенных пунктов, расположенных на территории Осташковского городского округа. | 0,84 |

V. Коэффициент соответствия платы за пользование жилым помещением (Кс)

Руководствуясь статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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 жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда", с учетом сложившихся на территории Осташковского городского округа социально-экономических условий значение коэффициента соответствия платы за пользование жилым помещением принимается в размере 0,153.

Приложение 2

к решению Осташковской городской Думы

от 25.11.2021 № 306

РАЗМЕР

платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

для нанимателей жилых помещений по договорам социального

найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда

за 1 кв. м общей площади в месяц

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №пп | Уровень благоустройства жилого помещения (наличие в доме внутренних инженерных систем)  Оборудование многоквартирного дома системой электроснабжения не учитывается при определении видов благоустройства, которыми оснащен многоквартирный дом | Размер платы за наем в зависимости от уровня благоустройства и местоположения жилого фонда (руб./кв. м) | |
| г. Осташков | Сельские населенные пункты Осташковского городского округа |
| 1 | дома со всеми видами благоустройства | 7,53 | 7,14 |
| 2 | дома без одного или двух видов благоустройства | 7,43 | 7,02 |
| 3 | дома без трех и более видов благоустройства | 6,95 | 6,54 |
| 4 | неблагоустроенные жилые дома | 6,73 | 6,34 |

От внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) освобождаются:

- граждане, признанные малоимущими в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке, и занимающие жилые помещения по договорам социального найма (часть 9 статьи 156 ЖК РФ);

- граждане, проживающие в жилых домах, признанных в установленном законом порядке аварийными и подлежащими сносу.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма увеличивается шестикратно.