



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
НИЖНЕСЕРОГОЗСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Садовая, 7, пгт Нижние Серогозы, 274701
e-mail: nserogozskiy.sovet.dep@yandex.ru ИНН 9500019736

РЕШЕНИЕ

двадцать четвертой сессии первого созыва

17.10.2024

№ 24/100

Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области, установлении коэффициента соответствия платы за пользование жильем, установлении коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения

Рассмотрев ходатайство Главы Нижнесерогозского муниципального округа № 1256 от 01.10.2024, во исполнение письма Правительства Херсонской области от 01.08.2024 «АП/2-01-928, в соответствии с Федеральным конституционным законом от 04.10.2022 № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Херсонской области», статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.03.2023 № 360 «Об утверждении особенностей применения положений законодательства Российской Федерации в сферах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, управления многоквартирными домами, предоставления

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, водоснабжения, водоотведения и организации и осуществления в 2023 - 2026 годах регионального государственного жилищного контроля (надзора) и муниципального жилищного контроля на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной, Запорожской и Херсонской областей», приказом Министра 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», руководствуясь Уставом муниципального образования Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области, Совет депутатов Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области (приложение №1).
2. Установить величину коэффициента соответствия платы за наем жилого помещения на территории Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области в размере 0,1.
3. Установить значения коэффициентов, применяемых на территории Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома (приложение № 2).
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы администрации Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области Гарковенко Андрея Викторовича.
5. Решение вступает в силу с момента его опубликования (обнародования).

Председатель Совета депутатов
Нижнесерогозского муниципального
округа Херсонской области



В. В. Никитенко

Глава Нижнесерогозского
муниципального округа
Херсонской области



В. В. Никитенко

Приложение № 1
к решению сессии
Совета депутатов
Нижнесерогозского
муниципального округа
Херсонской области
от 17.10.2024 № 24/100

Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области (далее - Положение) определяет порядок расчета размера платы за наем в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Минстроя 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».

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

- плата за наем - плата за пользование жилым помещением, занимаемым по договору социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Херсонской области;

- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Херсонской области;

1.3. Основанием для установления и взимания платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного или муниципального жилищного фонда на территории Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области является заключение договора социального найма жилого помещения.

1.4. Основанием для установления и взимания платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам найма государственного или муниципального жилищного фонда на

территории Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области является заключение договора найма жилого помещения.

1.5. Плата за жилое помещение для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя плату за пользование жилым помещением.

1.6. Размер платы за наем определяется исходя из расчета на 1 кв. м. занимаемой общей площади жилого помещения.

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

1.8. Размер платы за наем определяется на основе базового размера платы за наем жилого помещения на 1 кв. м. общей площади жилого помещения с учетом коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома. Базовый размер платы за наем устанавливается решением Совета депутатов Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области.

1.9. Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника для проведения капитального ремонта, модернизации и реконструкции государственного или муниципального жилищного фонда, используемого для проживания по договорам социального найма и договорам найма государственного или муниципального жилищного фонда.

1.10. Установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

1.11. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений за пользование жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма и договорам найма, государственного жилого фонда являются неналоговым доходом государственного бюджета Херсонской области.

1.12. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений за пользование жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма и договорам найма, муниципального жилого фонда являются неналоговым доходом муниципального (местного) бюджета.

1.13. Доходы, указанные в пунктах 1.11. и 1.12. используются на проведение капитальных ремонтов, реконструкцию и модернизацию государственного или муниципального жилищного фонда, соответственно.

1.14. Главным администратором неналоговых доходов местного бюджета в отношении поступления платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда является администрация Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области, на территории которого находится жилое помещение (далее – Администрация МО). Главным администратором неналоговых доходов государственного бюджета в отношении поступления платы за наем жилого помещения государственного жилищного фонда является Министерство

имущественных и земельных отношений Херсонской области (далее – МИЗО ХО).

1.15. Администрация МО и МИЗО ХО осуществляют организацию начисления и сбора платы за наем, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания платы за наем, принимает решение о возврате (зачете) излишне уплаченных, взысканных платежей в бюджет поселения (пеней по ним). Администрация МО и МИЗО ХО осуществляют сбор платы за наем, в том числе при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц.

2. Порядок определения платы за наем жилого помещения

2.1. Плата за пользование жилым помещением государственного или муниципального жилищного фонда входит в структуру платы за жилое помещение для нанимателей и начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в помещениях государственного или муниципального жилищного фонда на территории Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.

2.3. Размер платы за наем жилого помещения для нанимателя жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, благоустройства жилого помещения, места расположения жилого дома.

3. Порядок установления размера платы за наем жилого помещения

3.1. Размер платы за наем жилого помещения (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определяется по формуле (1):

$$P_{nj} = N_b * K_j * K_c * P_j \quad (1), \text{ где:}$$

P_{nj} - размер платы за наем j -го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

N_b - базовый размер платы за наем жилого помещения;

K_j - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, место расположение дома;

K_c - коэффициент соответствия платы;

P_j - общая площадь j -го жилого помещения, предоставленного по

договору социального найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м.).

4. Величина коэффициента соответствия платы за наем жилого помещения

4.1. Величина коэффициента соответствия платы установлена исходя из социально экономических условий проживания граждан на территории Херсонской области и составляет 0,1.

4.2. Значения указанного в настоящем разделе коэффициента соответствия платы устанавливается решением Совета депутатов Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области. При этом коэффициент соответствия устанавливается единым для всех граждан, проживающих на территории Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области.

5. Базовый размер платы за наем жилого помещения

5.1. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле (2):

$$НБ = СРС * 0,001, (2) \text{ где}$$

НБ - базовый размер платы за наём жилого помещения;

СРС - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Херсонской области.

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

В случае отсутствия указанной информации по субъекту Российской Федерации используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по федеральному округу, в который входит субъект Российской Федерации (по всем типам квартир), которая составляет 109002 руб. за 1 кв. м. (согласно Приказа от 05.09.2024 № 595/пр Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации «О средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на четвертый квартал 2024 года»)

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

6.1. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и

благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

6.2. Интегральное значение K_j - жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле (3):

$$K_j = (K_1 + K_2 + K_3) : 3 \quad (3), \text{ где}$$

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

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент месторасположения дома.

6.3. Значения коэффициентов, указанных в настоящем разделе, устанавливается решением Совета депутатов Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области.

7. Порядок внесения платы за наем

7.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма или договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

7.2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

7.3. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за наем жилого помещения (должники), обязаны уплачивать кредиторю 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.

7.4. Основанием для прекращения начисления и внесения платы за наем является:

1) приватизация жилого помещения (с момента получения свидетельства на право собственности);

2) освобождение жилого помещения (с даты подписания акта приема-сдачи жилого помещения);

3) в случае признания граждан малоимущими.

7.5. Плата за наем не взимается в домах, признанных в установленном порядке аварийными и непригодными для проживания, при наличии правового акта о признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу.

7.6. Наниматель жилого помещения вносит плату за наем жилого

помещения, которое относится к муниципальному жилому фонду, в Управление федерального казначейства Херсонской области на лицевой счет Администрации Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области в местный бюджет. Наниматель жилого помещения вносит плату за наем жилого помещения, которое относится к государственному жилому фонду, на лицевой счет в Управление федерального казначейства Министерства имущественных и земельных отношений Херсонской области, в государственный бюджет.

7.7. Несвоевременное внесение платы за наем влечет взимание пеней в порядке и размере, установленном статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8. Изменение размера платы за наем

8.1. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации.

8.2. Индексация осуществляется исходя из индекса потребительских цен Херсонской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Херсонской области.

Приложение № 2
к решению сессии
Совета депутатов
Нижнесерогозского
муниципального округа
Херсонской области
от 17.10.2024 № 24/100

**Значения коэффициентов, применяемых на территории
Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области,
характеризующих качество и благоустройство жилого помещения,
месторасположение дома в следующих размерах**

Условно е обозначение коэффициента	Наименование коэффициента	Параметры потребительских свойств жилья	Значение коэффициента по параметру*
К1	Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения	Кирпичный, природного камня, монолитный, блочный или панельный дом	1,3
		Смешанный, деревянный, щитовой или шлакоблочный дом	0,9
К2	Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения	Центральное газоснабжение, электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, без центрального теплоснабжения и горячего водоснабжения	1,1
		Центральное электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, без центрального газоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения	1,0
		Центральное электроснабжение, холодное водоснабжение, без центрального водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения	0,9
		Центральное электроснабжение, без центрального холодного водоснабжения, центрального водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения	0,8

*при несоответствии всех параметров потребительских свойств жилья, применять коэффициент К2 с наиболее соответствующими параметрами

Коэффициент КЗ, характеризующий месторасположение дома в населенных пунктах Нижнесерогозского муниципального округа Херсонской области (рекомендуемый)

№ п/п	Наименование муниципального округа	Наименование населенного пункта	Коэффициент КЗ
1	Нижнесерогозский м.о.	с. Братское	1
2	Нижнесерогозский м.о.	с. Верхние Серогозы	1
3	Нижнесерогозский м.о.	пгт. Нижние Серогозы	1,1
4	Нижнесерогозский м.о.	с. Нижние Торгаи	1
5	Нижнесерогозский м.о.	п. Серогозы	1
6	Нижнесерогозский м.о.	с. Степное	1