**КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ШУМИХИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ДУМА ШУМИХИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

от 24.04.2025 г. № 431

г. Шумиха

**Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда Шумихинского муниципального округа Курганской области**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [приказом](consultantplus://offline/ref%3D4C51E3EA172266A0A31E9A339E97204E859883FD0F8FB3DE9706D99A55C77040819EF1417CFA86ADx1I1G) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 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», Уставом Шумихинского муниципального округа Курганской области, Дума Шумихинского муниципального округа Курганской области

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда Шумихинского муниципального округа Курганской области, согласно приложению к настоящему решению.
2. Установить, что плата за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда Шумихинского муниципального округа Курганской области не взимается с граждан:
   1. признанных малоимущими в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, и занимающих жилые помещения по договорам социального найма;
   2. проживающих в жилых домах (помещениях), признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и непригодными для проживания.
3. Признать утратившим силу решение Думы Шумихинского муниципального округа Курганской области от 25.02.2022 года № 215 «Об установлении платы за жилое помещение по договору специализированного найма».
4. Опубликовать настоящее решение в информационном бюллетене «Официальный вестник Администрации Шумихинского муниципального округа».

Председатель Думы

Шумихинского муниципального округа

Курганской области А.М. Чичиланов

Глава

Шумихинского муниципального округа

Курганской области О.В. Двизова

Приложение к решению

Думы Шумихинского муниципального округа Курганской области от 24.04.2025 года № 431

«Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда Шумихинского муниципального округа Курганской области»

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда Шумихинского муниципального округа Курганской области**

**Статья 1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам наймаспециализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда Шумихинского муниципального округа Курганской области (далее – Положение) разработано в соответствии с Жилищным и Бюджетным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [приказом](consultantplus://offline/ref%3D4C51E3EA172266A0A31E9A339E97204E859883FD0F8FB3DE9706D99A55C77040819EF1417CFA86ADx1I1G) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 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» (далее - Методические указания), Уставом Шумихинского муниципального округа Курганской области и определяет число параметров оценки потребительских свойств жилых помещений, значения коэффициентов по каждому из этих параметров, необходимых для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда Шумихинского муниципального округа Курганской области (далее – плата за наем).

1.2. Для расчета размера платы за наем устанавливаются следующие параметры оценки потребительских свойств жилых помещений:

* + качество жилого помещения (совокупность показателей, характеризующих материал стен жилого дома и год его постройки);
  + благоустройство жилого помещения (наличие в жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги);
  + месторасположение жилого дома, в котором расположено жилое помещение.

1.3.Принципом формирования платы за наем является индивидуализация платы за наем для каждого жилого помещения.

1.4. Плата за наем перечисляется в бюджет Шумихинского муниципального округа Курганской области. Начисление и сбор платы за наем осуществляются централизованной бухгалтерией Администрации Шумихинского муниципального округа Курганской области.

**Статья 2. Размер платы за наем**

 2.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), предоставленным по договору социального найма или договору найма специализированного жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

Пнj = Нб \* Кс \* Кj \* Пj, где

Пнj – размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

Нб - базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

Кс - коэффициент соответствия платы, учитывающий социально-экономические условия в Шумихинском муниципальном округе Курганской области;

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

Пj - общая площадь жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения (кв. м).

2.2. Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле:

НБ = СРс \* 0,001, где

НБ - базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

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

Значение базового размера платы за наем устанавливается постановлением Администрации Шумихинского муниципального округа Курганской области в порядке, определенном Методическими указаниями.

Изменение размера платы за наем, в том числе базового размера платы за наем, осуществляется не чаще одного раза в год.

2.3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

Интегральное значение Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

где

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

К1- коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2- коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3- коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Значения коэффициента К1,, характеризующего качество жилого помещения, указаны в таблице № 1:

Таблица № 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Год постройки жилого дома | Вид строительного материала стен жилого дома | | |
| кирпичные, панельные  (пенобетонные, газобетонные,  крупнопанельные и др.) | деревянные, брусовые, смешанного типа | прочие,  в том числе каркасно- засыпные, щитовые,  шлаколитые |
| 1. | по 1940 г. (включительно) | 1,15 | 0,97 | 0,80 |
| 2. | с 1941 г. по 1955 г.  (включительно) | 1,18 | 1,00 | 0,82 |
| 3. | с 1956 г. по 1970 г. (включительно) | 1,21 | 1,03 | 0,85 |
| 4. | с 1971 г. по 1985 г.  (включительно) | 1,24 | 1,06 | 0,88 |
| 5. | с 1986 г. по 2000 г. (включительно) | 1,27 | 1,09 | 0,91 |
| 6. | с 2001 г. по настоящее время | 1,30 | 1,12 | 0,94 |

Значения коэффициента К2, характеризующего благоустройство жилого помещения, указаны в таблице № 2.

Таблица № 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наличие элементов благоустройства,  указанных в пункте 6.1 | Значение  коэффициента |
| 1. | Со всеми элементами благоустройства | 1,30 |
| 2. | Без одного элемента благоустройства | 1,20 |
| 3. | Без двух элементов благоустройства | 1,10 |
| 4. | Без трех элементов благоустройства | 1,00 |
| 5. | Без четырех и более элементов благоустройства | 0,90 |

Элементы благоустройства включают в себя наличие внутридомовых инженерных систем:

- холодного водоснабжения;

- горячего водоснабжения;

- водоотведения (за исключением домов, не подключенных к централизованной системе водоотведения);

- теплоснабжения;

- электроснабжения;

- газоснабжения в газифицированных домах.

Значения коэффициента К3, характеризующего месторасположение жилого дома для города Шумиха, равно 1, для сельских населенных пунктов 0,5.

2.4. Коэффициент соответствия платы (Кс) в Шумихинском муниципальном округе Курганской области принимается равным 0,177.