**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА**

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ РАЙОН**

**СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ШАПША**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

от 16.04.2014 № 45

*д. Шапша*

Об утверждении Порядка определения платы за пользование

жилым помещением (платы за наем) муниципального

жилищного фонда сельского поселения Шапша

В соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 682 Гражданского кодекса Российской Федерации, рассмотрев проект Положения о порядке определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда сельского поселения Шапша, Совет депутатов сельского поселения Шапша

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Порядок определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда сельского поселения Шапша согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить главу сельского поселения Шапша Л.А.Овчерюкову.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия и подлежит официальному опубликованию.

Глава сельского поселения Шапша Л.А.Овчерюкова

Приложение

к решению Совета депутатов   
сельского поселения Шапша  
от 16.04.2014 № 45

**ПОРЯДОК**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ (ПЛАТЫ ЗА НАЕМ) МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ШАПША**

1. **Общие положения**

Настоящий порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским [кодексом](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/ea-zakony/h4a.htm) Российской Федерации с целью создания методической базы по расчету ставок платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда сельского поселения Шапша, предоставляемым по договорам социального найма и найма специализированного жилого помещения.

Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство и реконструкцию жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору найма.

Введение платы за наем - это новый этап в реформировании политики оплаты жилья, когда размер оплаты определяется не величиной затрат на содержание жилищного фонда, а его потребительскими качествами и отражает рыночные тенденции в расчете стоимости жилищных услуг. Плата за социальный наем, наем специализированных жилых помещений включается в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Социальный найм жилого помещения - это передача по договору социального найма жилого помещения одной из сторон (собственником жилого помещения муниципального жилищного фонда – сельским поселением Шапша или уполномоченным им лицом - наймодателем) другой стороне - нанимателю жилого помещения - за плату во владение и пользование для проживания в нем без установления срока.

Найм специализированного жилого помещения - это передача по договору найма специализированного жилого помещения одной из сторон (собственником жилого помещения муниципального жилищного фонда - сельским поселением Шапша или уполномоченным им лицом - наймодателем) другой стороне - нанимателю специализированного жилого помещения - за плату во временное владение и пользование для временного проживания в нем.

Доходы от платежей за наем жилых помещений рассматриваются как один из источников пополнения финансовых средств на полное восстановление жилищного фонда. Средства, полученные от платы населением за социальный наем, наем специализированных жилых помещений, подлежат зачислению в местный бюджет.

1. **Объекты найма муниципального жилищного фонда**

К объектам найма муниципального жилищного фонда относятся:

2.1. Жилые помещения социального использования (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным объектом социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

2.2. Жилые помещения специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения):

служебные жилые помещения;

жилые помещения в общежитиях;

жилые помещения маневренного фонда.

Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются в наем в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами сельского поселения Шапша.

1. **Порядок расчета платы за социальный наем и наем специализированных жилых помещений**

Расчет платы за социальный наем, наем специализированного жилого помещения производится на основании размера базовой ставки (Нб) с учетом поправочных коэффициентов (К1) и (К2).

Определение базовой ставки платы за социальный наем, наем специализированного жилого помещения производится исходя из размера отчислений на полное восстановление муниципального жилищного фонда с учетом социально-экономической ситуации сельского поселения Шапша в соответствии с Методическими [указаниями](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/eh-instrukcii/z1p.htm) 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, утвержденными приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.1996 № 17-152 (далее по тексту - методика).

Базовая ставка платы за социальный наем, наем специализированного жилого помещения утверждается решением Совета депутатов сельского поселения Шапша ежегодно одновременно с утверждением бюджета сельского поселения Шапша на очередной финансовый год.

На основе базовой ставки (Нб) платы за наем жилых помещений осуществляется дифференциация ставок в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения (К1) согласно Пособию по формированию экономически обоснованных тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства, согласованному приказом Министерства экономики Российской Федерации от 04.08.1998 N ША-950/42-352, а также в зависимости от места расположения объекта (К2). Коэффициенты применяются к базовой ставке платы за наем жилых помещений по следующей формуле:

Н = Нб x К1 x К2.

К1 отражает благоустроенность жилых помещений - наличие мусоропроводов, лифтов, водоснабжения, водоотведения, централизованного теплоснабжения.

|  |  |
| --- | --- |
| Виды жилищного фонда | Значение К1 |
| Многоэтажные капитальные жилые дома,имеющие все виды благоустройства, кроме лифта и мусоропровода | 1,0 |
| Жилые дома пониженной капитальности, не имеющие одного-двух видов благоустройства | 0,65 |
| Деревянные дома, имеющие один-два вида благоустройства | 0,5 |

К2 отражает потребительские свойства места расположения объекта с учетом удаленности от транспортных магистралей, железнодорожных станций, автобусных остановок

|  |  |
| --- | --- |
| Местонахождение жилых помещений | Значение К2 |
| д. Шапша, д. Ярки | 1,1 |
| с. Зенково | 0,9 |

1. **Заключительные положения**

4.1. Настоящий порядок вступает в силу с момента перехода права собственности на жилищный фонд к сельскому поселению Шапша.

4.2. В силу действующего законодательства Российской Федерации действие настоящего порядка распространяется на жилые помещения, полученные по ордерам до 1 марта 2005 года.

4.3. По договорам краткосрочного найма, заключенным до вступления в силу настоящего порядка, плата за наем начисляется в соответствии с п. 3 настоящего порядка.