



РЕШЕНИЕ
17-й очередной сессии
4-го созыва

от 23 апреля 2020 года № 17-4
с. Майма

Об утверждении положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного на территории муниципального образования «Майминский район», а также о порядке начисления данной платы

В соответствии со статьями 154, 155, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказом 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»,

Майминский районный Совет депутатов решил:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного на территории муниципального образования «Майминский район», а также о порядке начисления данной платы.

2. Опубликовать настоящее Решение в газете «Сельчанка» и разместить на официальном сайте муниципального образования «Майминский район» в информационно - телекоммуникационной сети интернет.

3. Настоящее Решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

Председатель Майминского
районного Совета депутатов



И.В. Ударцев

Глава муниципального образования
«Майминский район»



Р.В. Птицын

УТВЕРЖДЕНО
решением Майминского
районного Совета депутатов
от 23 апреля 2020 года № 17-4



ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного на территории муниципального образования «Майминский район», а также о порядке начисления данной платы

Настоящее Положение разработано в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказом 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»,

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

Наймодатель - одна из сторон договора найма жилого помещения (собственник жилого помещения или уполномоченное собственником лицо), предоставляющая по договору найма другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Наймодатель по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Майминский район» (далее - МО «Майминский район») - администрация МО «Майминский район».

Наниматель - одна из сторон договора найма жилого помещения, которому предоставлено жилое помещение по договору найма за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Плата за наем - плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда МО «Майминский район», занимаемого по договору социального найма и договору найма жилого

помещения муниципального жилищного фонда (далее по тексту - жилые помещения).

Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности МО «Майминский район».

2. Доходы, получаемые в виде платы за наем жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности МО «Майминский район», являются неналоговыми доходами бюджета МО «Майминский район».

3. Главным администратором неналоговых доходов бюджета в отношении поступления платы за наем жилого помещения является администрация МО «Майминский район».

Администрация МО «Майминский район» осуществляет организацию начисления и сбора платы за наем, являющейся неналоговым источником дохода бюджета, а также осуществляет контроль за правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания платы за наем, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей.

II. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ

4. В структуру платы за жилое помещение входит плата за пользование жилым помещением (плата за наем) и платежи за коммунальные услуги.

5. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

Платежи за коммунальные услуги начисляются и оплачиваются гражданами, проживающими в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам найма с ресурсоснабжающими организациями.

6. Размер платы за наем муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

7. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

8. Ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

9. Расчет размера платы за наем муниципального жилищного фонда производится в соответствии с прилагаемой Методикой расчета ставки платы за наем жилого помещения в МО «Майминский район» согласно

приложению к настоящему Положению.

10. Плата за услуги по предоставлению в пользование жилых помещений налогом на добавленную стоимость не облагается.

11. Размер платы за один квадратный метр жилого помещения может изменяться наймодателем жилого помещения в одностороннем порядке не чаще чем один раз в три года.

12. Наймодатель обязан информировать в письменной форме нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда об изменении размера платы за жилое помещение не позднее чем за тридцать календарных дней до месяца, начиная с которого должна вноситься плата за наем жилого помещения, одним из следующих способов:

- вручение под роспись;
- направление заказным письмом.

III. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ И СБОРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ

13. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма и (или) договора найма жилого помещения. Наниматели жилых помещений муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением наймодателю этого помещения.

14. Начисление и сбор платы за наем производится наймодателем жилья.

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

16. Наниматель жилого помещения по договорам найма вносит плату за наем жилого помещения на расчетный счет наймодателя.

17. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня наступления установленного срока оплаты на день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

18. Граждане, признанные в законодательном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

19. Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, признанные аварийными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, освобождаются

от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Приложение
к Положению о порядке
установления размера платы за
пользование жилым помещением
(платы за наем) по договорам найма
жилых помещений для нанимателей
жилых помещений муниципального
жилищного фонда МО
«Майминский район», а также о
порядке начисления данной платы

МЕТОДИКА

расчета ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда МО «Майминский район»

1. Настоящая Методика расчета ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее - Методика) разработана в соответствии с Методическими указаниями установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 сентября 2016 года № 668/пр.

2. Размер платы за наем жилого помещения (P_{Hj}), предоставляемого по договору найма муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

$$P_{Hj} = H_B \times K_j \times K_c \times P_j, \text{ где (1)}$$

H_B - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

K_c - коэффициент соответствия платы;

P_j - общая площадь j -го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда МО «Майминский район».

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании, в размере 0,20.

K_c устанавливается единым для всех граждан, проживающих в муниципальном жилищном фонде МО «Майминский район».

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

$$H_B = CP_c \times 0,001, \text{ где (2)}$$

H_B - базовый размер платы за наем жилого помещения;

CP_c - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам найма жилых помещений.

Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

Базовый размер платы за наем жилого помещения устанавливается 1 раз в год, в срок до 31 января текущего года, и утверждается постановлением Администрации МО «Майминский район».

5. Размер платы за наем муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

С целью дифференциации ставок платы за наем используется коэффициент (K_j), характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома:

Интегральное значение K_j для каждой категории жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

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

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

6. Значения показателей K_1 - K_3 оцениваются в интервале от 0,8 до 1,3 (Методические указания установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 сентября 2016 года № 668/пр).

7. Значения показателей K_1 - K_3 устанавливаются решением Майминского районного Совета депутатов, согласно таблице № 1:

Таблица № 1

Значения коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома

Наименование коэффициента	Условное обозначение	Параметры дифференциации	Значение коэффициента
Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения	К1 (материал стен дома)	Кирпичные, каменные, монолитные	1,30
		Крупнопанельные, блочные	1,20
		Деревянные, шлакобетонные, смешанные	1,10
Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения	К2	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	1,30
		Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства	1,20
		Жилые дома не благоустроенные	1,10
Коэффициент, характеризующий месторасположение дома	К3	Жилые дома, расположенные в с. Майма	1,30
		Прочие населенные пункты МО «Майминский район»	1,10

Примечание: конкретному жилому помещению соответствует лишь один из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

Значения показателя K_i - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома приведены в таблице № 2:

Таблица № 2

Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома

№ п/п	Материал стен дома, в котором расположено жилое помещение	Наличие элементов благоустроенности	Месторасположение дома	Значение коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома
1.	Кирпичные, каменные, монолитные	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	Жилые дома, расположенные в с. Майма	1,30
			Прочие населенные пункты МО «Майминский район»	1,23
		Жилые дома,	Жилые дома,	1,27

		имеющие не все виды благоустройства	расположенные в с. Майма	
			Прочие населенные пункты МО «Майминский район»	1,20
		Жилые дома не благоустроенные	Жилые дома, расположенные в с. Майма	1,23
			Прочие населенные пункты МО «Майминский район»	1,17
2.	Крупнопанельные, блочные	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	Жилые дома, расположенные в с. Майма	1,27
Прочие населенные пункты МО «Майминский район»			1,20	
Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства		Жилые дома, расположенные в с. Майма	1,23	
		Прочие населенные пункты МО «Майминский район»	1,17	
Жилые дома не благоустроенные		Жилые дома, расположенные в с. Майма	1,20	
		Прочие населенные пункты МО «Майминский район»	1,13	
3.	Деревянные, шлакобетонные, смешанные	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	Жилые дома, расположенные в с. Майма	1,23
Прочие населенные пункты МО «Майминский район»			1,17	
Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства		Жилые дома, расположенные в с. Майма	1,20	
		Прочие населенные пункты МО «Майминский район»	1,13	
Жилые дома не благоустроенные		Жилые дома, расположенные в с. Майма	1,17	
		Прочие населенные пункты МО «Майминский район»	1,10	