

Российская Федерация
Курганская область
Катайский район
Администрация Никитинского сельсовета

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 02.10.2018 г.
с. Никитинское

№ 36

Об утверждении Положения «О порядке установления платы за пользование жилыми помещениями по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Никитинского сельсовета Катайского района»

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», в соответствии с Уставом Никитинского сельсовета Администрация Никитинского сельсовета

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение «О порядке установления размера платы за наем жилого помещения муниципального жилого фонда», согласно приложению.
2. В соответствии с пунктом 9 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставлять льготы гражданам по оплате за найм, занимающим жилые помещения по договорам социального найма и признанным в установленном порядке малоимущими
3. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования (обнародования) в установленном порядке.
4. Обнародовать настоящее постановление на доске объявлений в Администрации Никитинского сельсовета; в деревнях: Ипатова, Малая Горбунова, Водолазово, Чуга; в поселках: Гравийный, Водолазово.
5. Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.

Глава Никитинского сельсовета

О.В. Щербаков.

Положение
о порядке установления размера платы за наем жилого помещения
муниципального жилищного фонда Никитинского сельсовета.

Настоящее Положение о порядке установления размера платы за наем жилого помещения муниципального жилого фонда Никитинского сельсовета Катайского муниципального района (далее-Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и определяет основные принципы и методы установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), находящимся в муниципальном жилищном фонде Никитинского сельсовета

I. Общее положение.

1.1. Настоящее Положение определяет единые требования к установлению размера платы за пользование жилыми помещениями из муниципального жилищного фонда муниципального образования Никитинский сельсовет:

- из жилищного фонда социального использования по договорам социального найма, а также занимаемыми гражданами по ордерам, выданным в соответствии с Жилищным кодексом РСФСР для вселения в предоставленные жилые помещения в силу статьи 5 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

- из муниципального специализированного жилищного фонда и муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

1.2. Настоящее Положение распространяется на физических лиц, на организации любых форм собственности, управляющие компании, ТСЖ, оказывающие услуги по начислению, сбору и перечислению платы за социальный наем, осуществляющие свою деятельность на основании договоров возмездного оказания услуг, заключенных с администрацией Никитинского сельсовета.

1.3. По настоящему Положению под платой за пользование жилыми помещениями понимается как плата, вносимая нанимателями за наём жилого помещения по ордерам, договорам социального использования и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, так и арендная плата, вносимая арендаторами по договорам аренды за пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда муниципального образования Никитинского сельсовета (далее - муниципальные

жилые помещения).

1.4. Плата за пользование муниципальными жилыми помещениями входит в структуру платы за жилые помещения и начисляется в виде отдельного платежа.

1.5. Граждане, признанные в установленном Жилищном кодексе Российской Федерации порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

1.6. Плата за социальный наем не взимается за пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, признанными непригодными для проживания, или аварийными и подлежащими сносу, или аварийными и подлежащими реконструкции в соответствии с действующим законодательством.

1.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, решаются в порядке, установленном действующим законодательством.

1.8. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

1) 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 использования для проживания в нем.

2) Наймодатель по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Никитинского сельсовета-администрация Никитинского сельсовета (далее по тексту – администрация).

3) Плата за наем — это плата за пользование жилым помещением, находящимся в муниципальном жилищном фонде.

4) Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Никитинскому сельсовету

II. Порядок определения размера платы за наем.

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляются в виде отдельного платежа.

2.2. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.

2.3. Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

2.4. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, качества и благоустройства жилого помещения.

Расчет ставки платы за наем производится в соответствии с Методикой расчета ставки платы за наем жилого помещения в муниципальном жилищном фонде Никитинского сельсовета, согласно приложению к Положению.

2.5. Размер платы за наем учитывается при расчете субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

2.6. Плата за наем отдельных категорий граждан, имеющих право на меры социальной поддержки по оплате жилищно -коммунальных услуг, являющиеся расходными обязательствами субъектов РФ, взимается на основании федеральных законов РФ и законов Курганской области.

III. Порядок внесения и сбора платы за наем.

3.1. 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.

3.2. Плата за пользование муниципальными жилыми помещениями вносится в сроки, предусмотренные договорами социального найма и договорами найма жилых помещений. Если договором сроки не предусмотрены, плата вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3. Плата за пользование муниципальными жилыми помещениями вносится наймодателю (арендодателю) этих помещений, путем внесения денежных средств через отделения банка по квитанциям, выданным уполномоченным органом наймодателя (арендодателя) – Администрацией Никитинского сельсовета.

3.4. Неиспользование муниципальных жилых помещений не является основанием для невнесения платы за пользование муниципальным жилым помещением.

3.5. 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

3.6. Изменения размера платы, в том числе и базового размера платы за пользование муниципальными жилыми помещениями, осуществляется в одностороннем порядке наймодателем (арендодателем) не чаще одного раза в год.

3.7. Изменение размера платы за пользование муниципальными жилыми помещениями, а также изменение порядка установления размера платы за пользование муниципальными жилыми помещениями доводится до нанимателей (арендаторов) через средства массовой информации

IV. Поступление и целевое использование средств.

4.1. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, являются неналоговыми доходами бюджета Никитинского сельсовета, перечисляются в бюджет Никитинского сельсовета для их аккумуляции и используются по целевому назначению на проведение капитального ремонта, реконструкцию и модернизацию жилищного фонда.

4.2. Главным администратором неналоговых доходов бюджета в отношении поступления платы за наем жилого помещения является администрация Никитинского сельсовета

4.3. Администрация Никитинского сельсовета осуществляет организацию начисления и сбора платы за наем, являющейся неналоговым источником дохода бюджета, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания платы за наём, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей

V. Порядок определения размера платы за пользование муниципальными жилыми помещениями

5.1. Размер платы за пользование муниципальными жилыми помещениями определяется исходя из расчета за один квадратный метр занимаемой общей площади.

5.2. Размер платы за пользование муниципальными жилыми помещениями устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество,

благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

5.3. Размер платы за пользование муниципальными жилыми помещениями определяется по формуле 1:

Формула 1

$$П_n = Н_б \times K_J \times K_c \times П, \text{ где}$$

$П_n$ - размер платы за пользование муниципальным жилым помещением, руб./мес.;

$Н_б$ - базовый размер платы за пользование муниципальным жилым помещением за 1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения, руб.;

K_J - коэффициент, характеризующий качество, благоустройство муниципального жилого помещения, месторасположение дома;

K_c - коэффициент соответствия платы;

$П$ - общая площадь муниципального жилого помещения, кв. м.

5.4. Величина коэффициента соответствия платы за муниципальные жилые помещения устанавливается дифференцированно и принимается в расчет в следующем порядке:

$K_c=0,8$ - в отношении муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования;

$K_c=0,5$ - в отношении муниципальных жилых помещений по договорам социального найма (ордерам) и муниципальных жилых помещений специализированного жилищного фонда, за исключением случаев предусмотренных настоящим пунктом;

$K_c=0,4$ - в отношении муниципальных жилых помещений, предоставленных по договорам найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

$K_c=0,4$ - в отношении муниципальных жилых помещений используемых на основании договоров социального найма (ордеров) и расположенных в домах, признанных аварийными в установленном законном порядке.

5.5. Базовый размер платы за пользование муниципальными жилыми помещениями определяется по формуле 2 и устанавливается постановлением Администрации Нижнеполевского сельсовета:

Формула 2

$$Н_б = СР_c \times 0,001, \text{ где}$$

$Н_б$ - базовый размер платы за пользование муниципальными жилыми помещениями за один квадратный метр общей площади жилых помещений, руб.;

$СР_c$ - средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Курганской области;

0,001 - коэффициент, утвержденный [приказом](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 N 668/пр.

5.6. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство муниципальных жилых помещений, месторасположение дома, определяется по формуле 3:

Формула 3

$$K_J = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{\quad}$$

где

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

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

5.7. K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, зависит от строительных материалов и года постройки жилого дома и определяется в следующем порядке:

Группы домов, характеризующие капитальность жилого дома по материалам стен и годам постройки		Коэффициент K_1
Деревянные и прочие	До 1965 года постройки	0,8
	С 1965 до 1985 года постройки	0,85
	С 1985 до 2010 года постройки	0,9
	С 2010 года постройки	0,95
Кирпичные	До 1965 года постройки	1,0
	С 1965 до 1985 года постройки	1,05
	С 1985 до 2010 года постройки	1,1
	С 2010 года постройки	1,15
Блочные, панельные (шлакоблочные, шлаколитые, пенобетонные, газобетонные, шлакобетонные, бетонные крупноблочные, панельные, крупнопанельные и др.)	До 1965 года постройки	1,2
	С 1965 до 1985 года постройки	1,24
	С 1985 до 2010 года постройки	1,28
	С 2010 года постройки	1,3

5.8. K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения, определяется в следующем порядке:

Виды благоустройства	Коэффициент K_2
Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение	1,3
Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение	1,2
Электроснабжение, теплоснабжение	1,1
Электроснабжение	1,0
Отсутствие всех видов благоустройства	0,8

5.9. K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома, равен 1.

5.9.1. Плата рассчитывается за каждый полный период, равный месяцу. При расчете платы за неполный период (месяц) расчет производится пропорционально количеству календарных дней этого неполного периода (месяца).

