

**Совет депутатов муниципального образования – Демушкинское
сельское поселение Сасовского муниципального района
Рязанской области**

РЕШЕНИЕ проект
от ____ октября 2016 года № _____

Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда, в том числе специализированного жилищного фонда, муниципального образования- Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области

В соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Приказом Министерства строительства РФ от 02.12.1996 N 17-152 "Об утверждении "Методических указаний по расчету 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", руководствуясь Федеральным законом 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Совет депутатов муниципального образования- Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда, в том числе специализированного жилищного фонда, муниципального образования – Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области согласно приложению N 1.

2. Утвердить Методику расчета ставки платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда, в том числе специализированного жилищного фонда, муниципального образования – Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области» согласно приложению N 2.

3. В соответствии с федеральным стандартом стоимости капитального ремонта жилого помещения на один квадратный метр общей площади жилья в месяц, постановлением Правительства Рязанской области от 22.01.2014 №3 « Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Рязанской области на период 2014-2016 годов», установить базовую ставку платы за наем (далее - БСПН) жилого помещения муниципального жилищного фонда, в том числе специализированного жилищного фонда, муниципального образования- Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области 6 (шесть) рублей на один квадратный метр общей площади жилья в месяц.

4. Решение вступает в силу с 2016 года.

Председатель Совета депутатов
муниципального образования – Демушкинское
сельское поселение Сасовского муниципального района
Рязанской области

Н.А.Досейкина

Глава муниципального образования – Демушкинское
сельское поселение Сасовского муниципального района
Рязанской области

В.Н.Самойлов

Приложение N 1
к решению
Совета депутатов муниципального
образования – Демушкинское
сельское поселение Сасовского
муниципального района
Рязанской области
от _____ 2016 N ____

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, В ТОМ ЧИСЛЕ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ-ДЕМУШКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ САСОВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Настоящее Положение о порядке установления размера платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда, в том числе специализированного жилищного фонда, муниципального образования – Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, 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, в том числе специализированном жилищном фонде муниципального образования – Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области .

1. Общие положения

Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

- плата за наем - плата за пользование жилым помещением, находящимся в муниципальном жилищном фонде, в том числе специализированном жилищном фонде, муниципального образования – Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области;
- муниципальный жилищный фонд, в том числе специализированный жилищный фонд, - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию - Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области

2. 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 начисляется в виде отдельного платежа.

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

2.3. Размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

$$РПН = СПН \times Собщ,$$

где:

СПН - ставка платы за наем;

Собщ - общая площадь жилого помещения.

2.4. Расчет ставки платы за наем (СПН) производится для каждого жилого дома в соответствии с Методикой расчета ставки платы за наем жилого помещения в муниципальном жилищном фонде, в том числе специализированном жилищном фонде, муниципального образования - Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области.

3. Порядок внесения платы за наем

3.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора (дополнительного соглашения к договору) социального найма жилого помещения, договора найма специализированного жилого помещения.

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

3.3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма жилого помещения, и договору найма специализированного жилого помещения вносит плату за наем жилого помещения на расчетный счет администрации муниципального образования – Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области по коду бюджетной классификации 814 1 11 09045 10 0000 120 «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности муниципального» в соответствии с реквизитами, указанными в договоре социального найма жилого помещения, договоре найма специализированного жилого помещения.

3.4. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за наем жилого помещения (должники), обязаны уплачивать пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4. Поступление и целевое использование средств

4.1. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем жилого помещения на расчетный счет администрации муниципального образования - Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области по коду бюджетной классификации 814 1 11 09045 10 0000 120 «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности муниципального образования- Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области» используются на проведение капитального ремонта, реконструкцию и модернизацию жилищного фонда.

Приложение N 2
к решению
Совета депутатов муниципального
образования – Демушкинское
сельское поселение Сасовского
муниципального района
Рязанской области
от _____ 2016 N ____

**МЕТОДИКА
РАСЧЕТА СТАВКИ ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА, МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ – САСОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ.**

1. Настоящая Методика расчета ставки платы за наем жилого помещения в муниципальном жилищном фонде, в том числе в специализированном жилищном фонде, муниципального образования – Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области (далее - Методика) разработана в соответствии с Методическими указаниями 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 2 декабря 1996 г. N 17-152.

2. Методика разработана для определения ставок платы за наем для нанимателей жилых помещений в муниципальном жилищном фонде, в том числе специализированном жилищном фонде, муниципального образования – Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области

3. Для установления дифференцированной ставки платы за наем жилых помещений к базовой ставке применяются коэффициенты:

- K1, учитывающий уровень благоустройства жилого помещения и материалов;
- K2, учитывающий месторасположение жилого помещения.

4. Ставка платы за наем жилых помещений (СПН) рассчитывается по формуле:

$$\text{СПН} = \text{БСПН} \times \text{K1} \times \text{K2},$$

где:

СПН - ставка платы за наем жилых помещений;

БСПН - базовая ставка платы за наем жилых помещений;

K1 - коэффициент, учитывающий уровень благоустройства жилого помещения и материалы стен;

K2 - коэффициент, учитывающий зоны месторасположения жилого помещения.

**КОЭФФИЦИЕНТЫ (К1)
БЛАГОУСТРОЕННОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И МАТЕРИАЛОВ СТЕН**

Степень благоустройства	С кирпичными стенами, стенами из стеновых панелей или блоков	Со стенами смешанными и деревянными
1. Имеющие все виды благоустройства		
Коэффициент размера платы за 1 кв. м общей площади жилого помещения	1,0	0,8
2. Имеющие не все виды благоустройства		
Коэффициент размера платы за 1 кв. м общей площади жилого помещения	0,8	0,6
3. Жилые дома неблагоустроенные		
Коэффициент размера платы за 1 кв. м общей площади жилого помещения	0,4	0,3

**КОЭФФИЦИЕНТЫ (К2)
МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Населенные пункты	Коэффициенты зон (К)
город Сасово	1,0
Сельские населенные пункты	0,8

Примечания:

1. Размер платы за пользование жилым помещением не взимается :

- в домах, признанных в установленном порядке аварийными или непригодными для проживания;
- в квартирах (комнатах), признанных в установленном порядке непригодными для проживания.

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

3. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

4. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) в месяц для нанимателей комнат в коммунальной квартире определяется пропорционально занимаемой нанимателем жилой площади.

Пояснительная записка

к проекту решения Совета депутатов муниципального образования- Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области «Об утверждении положения о порядке установления размера платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда, в том числе специализированного жилищного фонда, муниципального образования -Сасовский муниципальный район Рязанской области»

Настоящий проект решения разработан с целью создания методической базы по расчету ставок платы за наем жилых помещений в муниципальном жилищном фонде, в том числе специализированном жилищном фонде, муниципального образования– Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области

На 1 января 2016 года в реестре муниципального имущества муниципального образования- Демушкинское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области имеется 1 жилое помещение (1 квартира в сельской местности с.Демушкино), общей площадью 67,0 кв.м., балансовая стоимость объектов 89964 рублей.

В связи с введением для собственников жилых помещений ежемесячных выплат для формирования фондов капитального ремонт, в бюджете муниципального образования необходимо предусматривать дополнительные средства для ежемесячных взносов на капитальный ремонт жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности. Источником финансирования этих расходов может быть плата за пользование жилыми помещениями (плата за наем) нанимателей жилых помещений по договорам найма. В связи с этим целесообразно установить размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) равным минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному постановлением Правительства Рязанской области от 22.01.2014 №3 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Рязанской области на период 2014-2016 годов». Установление платы за наем жилого помещения не преследует цели извлечения собственником муниципального жилья прибыли, а только компенсации части расходов связанных с уплатой ежемесячных взносов для формирования фондов капитального ремонта. При недостаточности доходов районного бюджета у органа местного самоуправления может не быть

другого способа исполнить обязанность по внесению ежемесячных взносов на капитальный ремонт, кроме установления соответствующей платы за наем.

Федеральным Законом от 25.12.2012 №271-ФЗ в часть 6 статьи 159 Жилищного кодекса внесены изменения, согласно которым размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) включается в размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг при определении права граждан на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и расчете размеров субсидии.

При установлении размера платы за наем, равного минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, наниматели жилых помещений по договорам социального найма в достаточной степени защищены. В соответствии со ст.156 Жилищного Кодекса граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (плата за наем). Федеральным Законом от 25.12.2012 №271-ФЗ в часть 6 статьи 159 Жилищного кодекса внесены изменения, согласно которым размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) включается в размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг при определении права граждан на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и расчете размеров субсидии. Граждане не являющиеся малоимущими, имеют право на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в случае если увеличение их расходов в связи с установлением платы за наем приведет к превышению регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (кроме проживающих по временной прописки).

Пример расчета платы за наем :

2.Общая площадь квартиры 67,0 кв.м.

Квартира в кирпичном доме, имеет не все виды благоустройства

Плата за наем жилья в селе: $257,28 = 6(\text{базовая ставка}) \times 0,8(K1) \times 0,8(K2) \times 67,0$