



Дума Бакcharского района

Решение

от 27.11.2024

с. Бакчар

№ 1271

Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакчарский район»

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 156 Жилищного кодекса РФ, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016 № 668/пр152 «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», Решением Думы Бакчарского района от 26.12.2016 г. № 651 «Об утверждении Положения по управлению и распоряжению муниципальной собственностью муниципального образования «Бакчарский район»»,

Дума Бакчарского района решила:

1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакчарский район» согласно приложению к настоящему решению.
2. Признать утратившим силу Решение Думы Бакчарского района от 30.10.2014 г. № 513 «Об утверждении Положения о Порядке определения, начисления и сбора платы за наем жилых помещений отнесенных к специализированному жилищному фонду муниципального образования «Бакчарский район».
3. Опубликовать настоящее решение в порядке, предусмотренном Уставом муниципального образования «Бакчарский район».
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
5. Контроль за исполнением решения возложить на социально-экономическую комиссию Думы Бакчарского района.

Председатель Думы
Бакчарского района

И.А. Александрова

Глава Бакчарского района

С.П. Ревера

Положение о Порядке определения, начисления и сбора платы за наем
жилых помещений отнесенных к специализированному жилищному фонду
муниципального образования «Бакcharский район»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, на основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016 № 668/пр152 «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», Устава муниципального образования «Бакcharский район». Целью настоящего Положения является создание единой системы установления, начисления, сбора, взыскания и перечисления в бюджет муниципального образования «Бакcharский район» платы граждан за пользование (наем) жилыми помещениями, отнесенными к специализированному жилищному фонду муниципального образования «Бакcharский район» (далее – жилые помещения), предоставляемым по договорам найма жилых помещений, отнесенных к специализированному жилому фонду муниципального образования «Бакcharский район», и определение размера ежемесячной платы за найм жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакcharский район».

1.2. По договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда одна сторона - собственник (муниципальное образование «Бакcharский район») жилого помещения специализированного жилищного фонда (действующий в его интересах и от его имени Отдел жизнеобеспечения и имущественных отношений Администрации Бакcharского района) или муниципальное учреждение, на праве оперативного управления у которого находится жилое помещение специализированного жилищного фонда (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

1.3. Целью платы за наем специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакcharский район» является возмещение собственнику жилого помещения специализированного жилищного фонда (Наймодателю), затрат на восстановление жилищного фонда, что определяет экономическое содержание платы за наем.

1.4. Поступления платы за наем специализированных жилых помещений и расходы, производимые за счет этой платы, включаются в структуру бюджета Бакcharского района.

1.5. Перечисление платы за наем специализированных жилых помещений производится Нанимателем в доход бюджета муниципального образования «Бакcharский район».

1.6. Средства, полученные от уплаты за наем специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакcharский район», используются по целевому назначению на капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору найма жилого помещения

специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакчарский район».

1.7. Плата за наем жилого помещения отнесенного к специализированному жилищному фонду муниципального образования «Бакчарский район» взимается с граждан (нанимателей), проживающих в жилых помещениях специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакчарский район» на основе заключенного Договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакчарский район», и является неналоговым доходом бюджета Бакчарского района.

1.8. Отдел жизнеобеспечения и имущественных отношений Администрации Бакчарского района осуществляет организацию начисления и сбора платы за наем, а также контроль за правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания платы за наем, принимает решение о возврате (зачете) излишне уплаченных, взысканных платежей.

2. Порядок расчета платы за наем специализированных жилых помещений

2.1. Расчет платы за наем специализированного жилого помещения производится в соответствии с Методикой расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакчарский район» согласно Приложению к настоящему Положению.

3. Порядок начисления и учет поступления платы за наем

3.1. Начисление и сбор платы за наем производится Наймодателем в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

3.2. Наймодатель на основании Договора ежемесячно производит начисление платы за наем в соответствии с разделом 2 настоящего Положения.

3.3. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения Договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда МО «Бакчарский район».

3.4. Плата за наем жилого помещения вносится на основании платежных документов нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Платежные документы предоставляются нанимателю не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен Договором.

3.5. Нанимателям, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за наем, Наймодатель начисляет пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

3.6. Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда вносит плату за наем жилого помещения по реквизитам указанным в договоре, на лицевой счет администратора доходов бюджета.

4. Ответственность и контроль

4.1. Отдел жизнеобеспечения и имущественных отношений Администрации Бакчарского района осуществляет мониторинг, анализ и прогнозирование поступления платы за наем жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакчарский район».

4.2. Ответственность за правильность начисления и учет поступлений платы за наем жилого помещения несет Наймодатель.

4.3. Ответственность за своевременность и полноту внесения платы за наем жилого помещения несут Наниматели в соответствии с жилищным законодательством РФ и настоящим Положением.

4.4. Контроль за правильностью начисления и учет поступлений платы за наем жилого помещения осуществляет Отдел жизнеобеспечения и имущественных отношений Администрации Бакcharского района.

Приложение
к Положению о плате за пользование жилым помещением
(плате за наем) специализированного жилищного фонда
муниципального образования «Бакcharский район»

МЕТОДИКА

расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по
договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда
муниципального образования «Бакcharский район»

1. Основные положения

1.1. Настоящая Методика разработана в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, с использованием 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, утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 ноября 2016 г. № 668/пр, с целью создания методической базы по расчету платы за наем жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакcharский район».

1.2. Плата за наем устанавливается дифференцированно в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения жилого помещения специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакcharский район».

1.3. При установлении размера платы за наем служебного жилого помещения учитывается положение части 5 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которому установление платы за наем жилого помещения не приводит к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

2. Размер платы за наем специализированного жилого помещения

2.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) специализированного жилищного фонда муниципального образования «Бакcharский район» устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.2. Размер платы за наем специализированного жилого помещения определяется по формуле 1. Формула 1:

$$П_{Hj} = H_6 * K_j * K_c * P_j \text{ где}$$

P_{Hj} - размер платы за наем специализированного жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения специализированного жилого фонда;

H_6 - базовый размер платы за наем специализированного жилого помещения;

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

K_c - коэффициент соответствия платы;

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

2.3. Коэффициент соответствия платы (K_c) устанавливается единый для всех граждан в размере 1.

3. Базовый размер платы за наем специализированного жилого помещения

3.1. Базовый размер платы за наем специализированного жилого помещения определяется по формуле 2. Формула 2:

$H_6 = CP_c \cdot 0,001$, где

H_6 - базовый размер платы за наем жилого помещения;

CP_c - средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Томской области.

3.2. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Томской области определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещены в свободном доступе в Единой межведомственной информационно - статистической системе (ЕМИСС) и распространяет свое действие не менее чем на один календарный год.

3.3. В случае отсутствия информации в Единой межведомственной информационно - статистической системе по Томской области средней цены 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья используется средняя цена 1 кв.м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Западно-Сибирскому Федеральному округу.

4. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома

4.1. Интегральное значение коэффициента, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома K_j рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3.

Формула 3:

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

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

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, месторасположение дома.

4.2. Значения показателей $K_1 - K_3$ оцениваются в интервале $[0,8; 1,3]$.

4.3. При определении значения коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома K_j учитываются следующие коэффициенты, характеризующие качество, благоустройство жилого помещения, и месторасположение:

4.3.1. Таблица расчета показателей K_1 – коэффициента, характеризующего качество жилого помещения

№ п/п	Срок эксплуатации дома	Значение коэффициента, характеризующего качество жилого помещения	
		Кирпичные, блочные	Деревянные, смешанные
1	Жилые помещения со сроком эксплуатации до 50 лет	1,3	1
2	Жилые помещения со сроком эксплуатации свыше 50 лет	1	0,8

4.3.2. Таблица расчета показателей K_2 – коэффициента, характеризующего благоустройство жилого помещения

№ п/п	Характеристика жилого помещения	Значение коэффициента K_2
1	Благоустроенные помещения: наличие центрального отопления, водопровода, канализации, водоотведение (выгребная яма)	1,3
2	Помещения с частичными (наличие одного или нескольких характеристик) коммунальными удобствами	1
3	Жилые помещения без коммунальных удобств	0,8

4.3.3. Таблица расчета показателей K_3 – коэффициента, характеризующего местоположение дома

№ п/п	Месторасположение дома	Значение коэффициента K_3
1	с. Бакчар	1,3
2	Прочие населенные пункты Бакчарского района	0,9