

Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наём) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда сельского поселения Калтасинский сельсовет муниципального района Калтасинский район Республики Башкортостан, а также о порядке начисления данной платы

00 июнь 2023 й.

№ __
с. Калтасы

00 июнь 2023 г.

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, со статьями 154, 155, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 41, 42, 160.1 Бюджетного кодекса 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 Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр, Совет муниципального района Калтасинский район Республики Башкортостан пятого созыва р е ш и л:

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда сельского поселения Калтасинский сельсовет муниципального района Калтасинский район Республики Башкортостан, а также о порядке начисления данной платы (приложение) .

2. Утвердить базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда сельского поселения Калтасинский сельсовет муниципального района Калтасинский район Республики Башкортостан с 1 июня 2023 года (приложение № 2).

3. Признать утратившими силу решение Совета сельского поселения Калтасинский сельсовет муниципального района Калтасинский район Республики Башкортостан от 24 декабря 2021 года N 230 "Об установлении состава платы за найм 1 квадратного метра жилого помещения муниципального жилого помещения".

4. Настоящее решение подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте сельского поселения Калтасинский сельсовет муниципального района Калтасинский район РБ: [https:// kaltasy.ru/](https://kaltasy.ru/).

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета сельского поселения Калтасинский сельсовет муниципального района Калтасинский район Республики Башкортостан по бюджету, налогам и вопросам собственности (Саеггареева Г.С.)

Председатель Совета
сельского поселения
Калтасинский сельсовет
муниципального района
Калтасинский район
Республики Башкортостан

Д.Е. Вахитов

Приложение
к решению Совета сельского
поселения Калтасинский
сельсовет муниципального
района Калтасинский район
Республики Башкортостан
от _____ г. № _____

ПОЛОЖЕНИЕ

об установлении размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наём) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда сельского поселения Калтасинский сельсовет муниципального района Калтасинский район Республики Башкортостан, а также о порядке начисления данной платы

Настоящее Положение разработано в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 154, 155, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 41,42 Бюджетного кодекса Российской Федерации, на основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Методическими указаниями установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр, с изменениями, внесенными приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 июня 2017 г. № 892/пр, от 1 июля 2022 г. № 536/пр, от 13 января 2023 г. № 18/пр, в целях создания единой системы установления, начисления платы за пользование жилыми помещениями (далее - платы за наём) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее - договорам найма) сельского поселения Калтасинский сельсовет Муниципального района Калтасинский район республики Башкортостан (далее – Сельское поселение Калтасинский сельсовет МР Калтасинский район РБ).

1. Общие положения

1.1. 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 пользования для проживания в нем.

Плата за наём – плата за пользование жилым помещением сельского поселения Калтасинский сельсовет МР Калтасинский район РБ, занимаемого по договору социального найма, по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее по тексту – жилые помещения).

Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

II. Порядок определения размера платы за наём.

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

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

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

2.4. В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса признанные в законодательном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наём).

2.5. Ставка платы за наём устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

2.6. 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.

2.7. Расчет размера платы за наём муниципального жилищного фонда производится в соответствии с прилагаемой Методикой расчета ставки платы за наём жилого помещения в сельское поселение Калтасинский сельсовет МР Калтасинский район РБ согласно приложению к настоящему Положению.

III. Порядок внесения и сбора платы за наём.

3.1. Наниматели жилых помещений муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением наймодателю этого помещения.

3.2. Начисление и сбор платы за наём производится наймодателем жилья.

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

3.4. Наниматель жилого помещения по договорам найма вносит плату за наём жилого помещения на расчетный счет наймодателя.

3.5. 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 наём).

3.6. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, 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 с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка

Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

IV. Поступление и целевое использование средств

4.1. Денежные средства, являющиеся неналоговыми доходами бюджета, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наём, зачисляются администрацией как вид дохода: «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)» для их аккумуляции и использования по целевому назначению на проведение капитального ремонта, реконструкции и модернизации жилищного фонда.

МЕТОДИКА

расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за наём) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда МР Калтасинский район РБ

1. Настоящая методика расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за наём) 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 социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 сентября 2016 года № 668/пр, с изменениями, внесенными приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 июня 2017 г. № 892/пр, от 1 июля 2022 г. № 536/пр, от 13 января 2023 г. № 18/пр.

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

$$P_{Hj} = N_B * K_j * K_c * P_j, \text{ где} \quad (1)$$

N_B – базовый размер платы за наём 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 сельского поселения Калтасинский сельсовет муниципального района Калтасинский район Республики Башкортостан.

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

$$N_B = CP_c * 0,001, \text{ где} \quad (2)$$

N_B – базовый размер платы за наём 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 по Республике Башкортостан определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

В случае отсутствия указанной информации по Республике Башкортостан используется средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Приволжскому федеральному округу.

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

С целью дифференциации ставок платы за наём 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:

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

K_1 – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 – коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

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

Таблица 1

Наименование коэффициента	Условное обозначение	Параметры дифференциации	Значение коэффициента
Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения	K_1 (материал стен дома)	Кирпичный, щитовой, арболитовый, панельный	0,9
		Железобетонные панели и блоки, монолит	0,9
		Древесина, шлакобетон и прочие	0,8
Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения	K_2	Дома со всеми видами коммунального обеспечения	0,9
		Дома без одного вида коммунального обеспечения	0,8
		Дома неблагоустроенного жилого фонда	0,8
Коэффициент, характеризующий месторасположение дома	K_3	Населенные пункты сельское поселение Калтасинский сельсовет МР Калтасинский район РБ	1

Примечание: под всеми видами благоустройства понимается наличие централизованного холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (централизованного теплоснабжения или отопление природным газом), горячего водоснабжения (централизованного или индивидуального с использованием газового водонагревателя), централизованного газоснабжения и электроснабжения.

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположение дома.

7. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале [0;2]. При этом K_c может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном районе, так и дифференцированно для отдельных категорий граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки, определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или законами субъекта Российской Федерации.

8. Установить величину коэффициента соответствия платы в размере:

- 0 – для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по

договорам найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

- 0,13 – для прочих категорий граждан.

Пример расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений

Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений с 1 января 2023 года.

- 1) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – **86,49** руб. в месяц за 1 кв.м общей площади (Нб).
- 2) Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью **86,2** кв. (Пj)
- 3) Коэффициент соответствия платы – **0,13** (Кс)
- 4) Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование коэффициента	Жилое помещение, для которого определяется плата за наем	Значение показателя (выбираем из таблицы №1)
Показатели качества жилого помещения		
К ₁	Материал стен:	
	Кирпичный, щитовой, арболитовый, панельный	0,9
Показатели благоустройства жилого помещения		
К ₂	Дома со всеми видами коммунального обеспечения	0,9
Показатели месторасположения		
К ₃	Республика Башкортостан, Калтасинский район, с. Калтасы	1

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

$$K_j = \frac{0,9+0,9+1}{3} = \mathbf{0,93}$$

Плата за наем Пн_j определяется по следующей формуле:

$$P_{nj} = Нб * K_j * K_c * П_j$$

$$P_{nj} = 86,49 * 0,93 * 0,13 = \mathbf{10,46 \text{ руб. за 1 кв. м.}}$$

Плата за найм равна 10,46 руб. за 1 кв. м * 86,2 кв. м = 901,65 рублей в месяц.

Пример расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений

Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений с 1 января 2023 года.

- 1) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – **86,49** руб. в месяц за 1 кв.м общей площади (Нб).
- 2) Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью **86,2** кв. (Пj)

помещением – отдельная квартира, площадью **35,5** кв. (П_ж)

3) Коэффициент соответствия платы – **0,13** (К_с)

4) Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование коэффициента	Жилое помещение, для которого определяется плата за наем	Значение показателя (выбираем из таблицы №1)
Показатели качества жилого помещения		
К ₁	Материал стен:	
	- кирпичный, щитовой, арболитовый, панельный	0,9
Показатели благоустройства жилого помещения		
К ₂	Дома со всеми видами коммунального обеспечения	0,9
Показатели месторасположения		
К ₃	Республика Башкортостан, Калтасинский район, с. Краснохолмский	1

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

$$K_j = \frac{0,9+0,9+1}{3} = \mathbf{0,93}$$

Плата за наем П_{н_ж} определяется по следующей формуле:

$$P_{нж} = Нб * K_j * K_c * P_j$$

$$P_{нж} = 86,49 * 0,93 * 0,13 = \mathbf{10,46 \text{ руб. за 1 кв. м.}}$$

Плата за найм равна 10,46 руб. за 1 кв. м * 35,5 кв. м = 371,33 рублей в месяц.